



Einbeziehungssatzung Thurasdorf

Fassung vom 27.06.2024

Vorhabensträger: Gemeinde Haselbach
Straubinger Straße 19
94354 Haselbach
Telefon: 09961/6363

Landkreis: Straubing-Bogen

Entwurfsverfasser: Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Am Kunzenweiher 5
94267 Prackebach
Telefon: 09944 3074595

| | |
|--|--|
| <p>Aufgestellt: Ingenieurbüro Christl Prackebach, 27.06.2024 Manuel Christl</p> | <p>Vorhabensträger: Gemeinde Haselbach Haselbach, Simon Haas, 1. Bürgermeister</p> |
|  |  |

Einbeziehungssatzung Thurasdorf

INHALTSVERZEICHNIS

| | Unterlage | Bezeichnung | Maßstab | Plannummer | Register |
|---|-----------|------------------------------|---------|------------|----------|
| Satzung | 1 | | | | 1 |
| Begründung | 2 | | | | 2 |
| Naturschutzrechtl. Eingriffsregelung | 3 | | | | 3 |
| Verfahrensvermerke | 4 | | | | 4 |
| Anlagen | 5.1 | Übersichtslageplan | 1:10000 | 1 | 5 |
| | 5.2 | Lageplan mit Bestand | 1:1000 | 2 | |
| | 5.3 | Lageplan m. Festsetzungen | 1:1000 | 3 | |
| | 5.4 | Luftbild | 1:1000 | 4 | |
| | 5.5 | Auszug FNP | 1:5000 | 5 | |

Satzung

Fassung vom 27.06.2024

Vorhabensträger: Gemeinde Haselbach
Straubinger Straße 19
94354 Haselbach
Telefon: 09961/6363

Landkreis: Straubing-Bogen

Entwurfsverfasser: Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Am Kunzenweiher 5
94267 Prackenbach
Telefon: 09944 3074595

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Christl
Prackenbach, 27.06.2024
Manuel Christl

Vorhabensträger:
Gemeinde Haselbach
Haselbach,
Simon Haas, 1. Bürgermeister



.....

.....

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|--------------------------------------|----------|
| 1. Satzung | 2 |
| § 1 Geltungsbereich | 2 |
| § 2 Zulässigkeit von Vorhaben | 2 |
| § 3 Textliche Festsetzungen | 2 |
| § 4 Inkrafttreten | 6 |

1. Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) erlässt die Gemeinde Haselbach folgende Einbeziehungssatzung:

Einbeziehungssatzung Thurasdorf

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich über folgende Grundstücke der Gemarkung Haselbach mit der Flurnummer:

493 (Teilfläche)

Der Bereich der Satzung wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Thurasdorf einbezogen und bietet Platz für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Lageplan mit den planlichen Festsetzungen (4.3). Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet MD (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)

Schank- und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen.

1.2 Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

1.3 Höhe baulicher Anlagen:

Die maximal zulässige Wandhöhe als Höchstmaß gemessen vom Urgelände bis zum oberen Abschluss der Wand an der Dachhaut darf die bereits bestehenden Gebäude nicht überragen und muss sich in die Charakteristik des Ortsbildes einpassen. Das Höchstmaß wird jedoch auf **6,80 m** festgesetzt

1.4 Dachdeckung:

Zulässig sind Ziegeldeckungen, bzw. Blechdeckungen innerhalb der Farbpalette rot, braun, grau. Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

1.5 Dachform und Dachneigung

Im Geltungsbereich sind entsprechend der bereits bestehenden Bebauung nur Satteldächer erlaubt. Die Dachneigungen sind zwischen 10° - 35° auszubilden.

1.6 Bauweise

Im Geltungsbereich sind Einzelhäuser festgesetzt.

2. Schallschutz

Durch die Lage im Randbereich eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO kann auf das Schallschutzgutachten verzichtet werden. Die resultierenden Lärmemissionen im Ortsteil müssen als ortsüblich geduldet werden.

Die in der weiteren Umgebung befindliche Staatsstraße ST 2140 ist gegenüber der vorhandenen Nutzung im Ort in Bezug auf Lärm als nachrangig zu betrachten. Gleiches gilt für die Lärmemissionen der bereits im Ortsteil und näheren Umgebung befindlichen Agrar- und Gewerbebetriebe. Diese Immissionen zum Satzungsbereich müssen als ortsüblich geduldet werden. Eine Beeinträchtigung der Nutzung der bestehenden Betriebe und deren künftigen Entwicklung müssen ausgeschlossen werden.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Gestaltung und Bepflanzung

Die nicht überbaute Fläche des Geltungsbereichs wird als Grünfläche angelegt und dauerhaft gepflegt, sofern diese Fläche nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrten, Zugänge, Terrassen oder Stellplatzflächen benötigt wird.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs zum Außenbereich im Westen wird mit einer 2-reihigen Strauchbepflanzung grünlaubiger, freiwachsender Sträucher gemäß der nachstehenden Pflanzliste ausgebildet. Die Breite der Randeingrünung soll 3,0 m betragen und der Pflanzabstand sollte ca. 1,50 m nicht unterschreiten. Der Heisteranteil sollte mit mindestens 25 % angesetzt werden.

Bei der Planung werden folgende Regelwerke beachtet:

- Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen
- DVGW-Merkblatt GW 125

Auf die „DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 Metern zulässig. Erdwälle sind nicht zulässig. Auf- und Abgrabungen werden bis zu einer Höhe von 1,00 Metern vom Urgelände erlaubt und dürfen eine maximale Böschungsneigung von 1 : 2 nicht überschreiten. Die Böschungsober- und Böschungsunterkanten müssen ausgerundet werden, sowie die Böschungsflächen mit Gehölzen bepflanzt werden. Überschüssiges Erdaushubmaterial und sonstiges Abbruchgut muss entsorgt werden und darf nicht im Baubereich als Haufwerk zurückgelassen werden.

3.2 Pflanzliste

Für die Bepflanzung sind ortsübliche und heimische Arten zu verwenden, welche zum Teil auch in der Obstsorten-Empfehlungsliste des Landschaftspflegeverbandes Straubing-Bogen ersichtlich sind. Eine genauere Spezifikation wurde auch im Zuge der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgenommen. Fremdländische Koniferen, wie Scheinzypressen oder Thujen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind am Ortsrand nicht zulässig. Für freiwachsende Pflanzungen werden folgende Gehölze verwendet:

Bäume I. Ordnung:

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| - Acer pseudoplatanus / platanoides | (Berg-Ahorn / Spitzahorn) |
| - Quercus robur / petraea | (Stieleiche / Traubeneiche) |
| - Tilia cordata | (Winter-Linde) |
| - Fraxinus excelsior | (Gemeinde Esche) |
| - Tilia cordata / platyphyllos | (Winterlinde / Sommerlinde) |

Pflanzmindestqualitäten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 16 - 18 cm Stammumfang (StU) bzw. bei flächigen Gehölzpflanzungen auch als Heister, Höhe mind. 200 -250 cm

Bäume II. Ordnung:

| | |
|--------------------|----------------|
| - Prunus avium | (Vogelkirsche) |
| - Sorbus aucuparia | (Eberesche) |
| - Apfel | (Obstgehölz) |
| - Pflaume | (Obstgehölz) |
| - Kirsche | (Obstgehölz) |

Pflanzmindestqualitäten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 14 - 16 cm Stammumfang (StU) bzw. bei flächigen Gehölzpflanzungen auch als Heister, Höhe mind. 200 -250 cm

Heimische Sträucher:

| | |
|----------------------|---------------------------|
| - Cornus sanguinea | (Roter Hartriegel) |
| - Corylus avellana | (Gemeine Hasel) |
| - Crataegus monogyna | (Eingriffeliger Weißdorn) |
| - Frangula alnus | (Faulbaum) |
| - Ligustrum vulgare | (Gewöhnlicher Liguster) |
| - Lonicera nigra | (Schwarze Heckenkirsche) |
| - Lonicera xylosteum | (Rote Heckenkirsche) |
| - Prunus spinosa | (Schlehdorn) |
| - Rosa spec. | (Hunds-Rose) |
| - Salix spec. | (Sal-Weide) |
| - Salix cinerea | (Grauweide) |
| - Sambucus nigra | (Schwarzer Holunder) |
| - Sambucus racemosa | (Roter Holunder) |
| - Viburnum opulus | (Gemeiner Schneeball) |

- mindestens 25% Solitärpflanzen oder Heister, Mindestqualität: 3x verpflanzt, Höhe: 100 – 150 cm
- höchstens 85 % Sträucher, Mindestqualität: verpflanzt, 3 -4 Triebe, höhe ab 60 cm

3.3 Flächenversiegelung, Versickerung von Oberflächenwasser

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Nicht verschmutztes Dachflächen- und Hofflächenwasser ist gemäß den Ausführungen in der Begründung unter Punkt 2.4 zu behandeln. KFZ-Stellplätze, Wege und Terrassen sind in offenporiger und wasserdurchlässiger Bauweise in Ober- und Unterbau herzustellen, wie z.B. in Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Rasenfugenpflaster.

3.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun, Holzstaketenzaun oder Gitterstabzaun bis 1,20 Metern Höhe ohne befestigten Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm und nur in Verbindung mit frei wachsenden Sträuchern zulässig.

3.5 Zuordnung der Ausgleichsfläche und der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsfläche und die Ausgleichsmaßnahmen, sowie das Entwicklungsziel auf der Ausgleichsfläche werden in Anlage 3 „Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung“ beschrieben und erläutert.

3.6 Zeitliche Vorgaben

Die im Planwerk der Satzung angeführten grünordnerischen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind vom Eingriffsverursacher möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und anschließend weiter zu entwickeln und dauerhaft zu sichern.

Mit dem Bauantrag der späteren Bebauung ist ein Freiflächengestaltungsplan (FGP) vorzulegen. Hier sollen die grünordnerischen Festsetzungen inkl. Art, Anzahl und Pflanzqualität der verwendeten Gehölze ersichtlich sein.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Haselbach, den

Simon Haas, 1. Bürgermeister (Siegel)

Begründung

Fassung vom 27.06.2024

Vorhabensträger: Gemeinde Haselbach
Straubinger Straße 19
94354 Haselbach
Telefon: 09961/6363

Landkreis: Straubing-Bogen

Entwurfsverfasser: Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Am Kunzenweiher 5
94267 Prackenbach
Telefon: 09944/3074595

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Christl
Prackenbach, 27.06.2024
Manuel Christl

Vorhabensträger:
Gemeinde Haselbach
Haselbach,
Simon Haas, 1. Bürgermeister



.....

.....

INHALTSVERZEICHNIS BEGRÜNDUNG

| | Seite |
|---|-------|
| 2. Begründung | 2 |
| 2.1 Planungsanlass / Zweck und Ziel der Planung | 2 |
| 2.2 Lage im Raum | 2 |
| 2.3 Planungsrechtliche Vorgaben | 2 |
| 2.3.1 Flächennutzungsplan | 2 |
| 2.3.2 Naturschutzrecht / Arten- und Biotopschutz | 2 |
| 2.3.3 Denkmalschutzrecht | 3 |
| 2.3.4 Überschwemmungsgefährdung | 3 |
| 2.3.5 Altlasten | 3 |
| 2.4 Erschließung / Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Stromversorgung | 4 |

2. Begründung

2.1 Planungsanlass / Zweck und Ziel der Planung

Der Gemeinderat von Haselbach hat am _____ die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Thurasdorf beschlossen, um mit der Planung die Rechtsgrundlage für die städtebauliche Ordnung der im Lageplan dargestellten Erweiterung zu schaffen und dem Bedarf bzw. der Nachfrage zur Nachverdichtung von Flächen im Gemeindebereich genüge zu leisten.

Die geplante Dorfgebietserweiterung liegt im Nordosten der bestehenden Siedlung Thurasdorf und bietet mit der bebaubaren Fläche Platz für zwei Einfamilienhäuser. Es besteht zudem ein räumlicher Zusammenhang mit der bereits im Ortsteil vorhandenen Bebauung. Die bereits erfolgte, sowie die geplante Bebauung fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach Bauweise und Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Ortsbild wird mit der Durchführung der geplanten Maßnahme nicht negativ beeinflusst. Mit dieser Satzung soll kein Vorrat an Bauland geschaffen werden, sondern nur der tatsächliche Bedarf abgedeckt werden.

2.2 Lage im Raum

Der Satzungsbereich liegt im Nordosten des Ortsteils Thurasdorf und ist leicht nach Südosten exponiert. Die durchschnittliche Höhe im Geltungsbereich beträgt ca. 445,00 m. ü. NN.

2.3 Planungsrechtliche Vorgaben

2.3.1 Flächennutzungsplan

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits zu einem geringen Teil Dorfgebiet dargestellt. Der restliche Teil ist als Grünstreifen mit abschirmender, ortsgestaltender Wirkung. Durch die zu schaffende Randeingrünung zum Außenbereich wird dieser Charakter der im FNP festgesetzten Eingrünung erhalten. Eine Änderung des Flächennutzungsplans durch ein Deckblatt ist nicht notwendig. Die städtebauliche Entwicklung ist durch die beschlossene Ergänzungssatzung erschöpfend abgedeckt.

2.3.2 Naturschutzrecht / Arten- und Biotopschutz

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich im Naturpark Bayeri-

scher Wald. In näherer Umgebung befindet sich jedoch ein Biotop mit der Bezeichnung „Lineare Gehölzstrukturen südlich und westlich Thurasdorf“. Eine Beeinträchtigung wird jedoch nicht erwartet.

Der Geltungsbereich selbst weist, wie oben dargestellt, keinerlei relevante, ökologisch wertvolle Strukturen auf. Bei einer Begehung vor Ort konnten ebenfalls keine schützenswerten Besonderheiten festgestellt werden. Beim Geltungsbereich handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland), die selbst in der Biotopkartierung nicht erwähnt wird. Aus diesen Gründen kann von einem artenschutzrechtlichen Gutachten abgesehen werden.

2.3.3 Denkmalschutzrecht

Bodendenkmäler

Gemäß den Ausführungen im Bayerischen Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung keine Bodendenkmäler. Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind grundsätzlich auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Baudenkmäler

Gemäß den Ausführungen im Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Baudenkmäler.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

2.3.4 Überschwemmungsgefährdung

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Landesamtes für Umwelt nicht in wassersensiblen Bereichen.

2.3.5 Altlasten

Über Altlasten liegen dem Vorhabensträger keinerlei Informationen vor.

2.4 Erschließung / Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Stromversorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen mit den Flurnummern 501.

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Wasserzweckverband Bogenbachtalgruppe gesichert.

Die geplante Bebauung wird an das bestehende Kanalnetz des Ortsteil Thurasdorf angeschlossen.

Unverschmutztes Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser soll, soll nach Möglichkeit auf den entstehenden Baugrundstücken ortsnah versickert und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Ist eine Versickerung nicht möglich, muss von den jeweiligen Bauherren eine Einleitungsgenehmigung bei der Gemeinde Haselbach für die entsprechenden Kanalleitungen beantragt werden.

Oberflächen-, Trauf und sonstige Abwässer dürfen der kommunalen Straßenentwässerung und deren Oberflächen nicht zugeleitet werden. An den bestehenden Abflussverhältnissen dürfen sich keine Änderungen ergeben. Eventuell notwendige Anpassungen sind von den jeweiligen Bauherren zu tragen.

Die Stromversorgung kann über die Bayernwerk AG gewährleistet werden und wird über den Anschluss des Niederspannungskabels in der bestehenden Straße realisiert. Die entsprechenden Kabelschutzanweisungen des Spartenträgers müssen beachtet werden.

Der Anschluss an das Fernmeldenetz wird durch die vorhandenen Leitungen der Telekomnetz GmbH in der bestehenden Straße gewährleistet. Die entsprechenden Kabelschutzanweisungen des Spartenträgers müssen beachtet werden.

Die Abfallbeseitigung wird über den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) sichergestellt. Die Abfallbehältnisse sind zu den ortsüblich bekannten Entleerungstagen an die dafür vorgesehenen Stellen zu überführen.

Simon Haas, 1. Bürgermeister

(Siegel)

07.12.2023

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Vorhabensträger:

Gemeinde Haselbach
Straubinger Straße 19, 94354 Haselbach

Lage:

Flnr. 493 (TF)
Gemarkung Haselbach

Gemeinde: Haselbach, Ortsteil Thurasdorf

Gemarkung: Haselbach

Landkreis: Straubing-Bogen

Reg.bezirk: Niederbayern

Vorbemerkungen

Rechtsgrundlage

Die Bewältigung der Eingriffsregelung erfolgt nach §1a Abs. 3 BauGB. In der Abwägung ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

Ermittlung

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes werden die Empfehlungen zur Vorgehensweise gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, von Dezember 2021, angewendet.

3.1 Schritt 1, Bestandserfassung und -bewertung

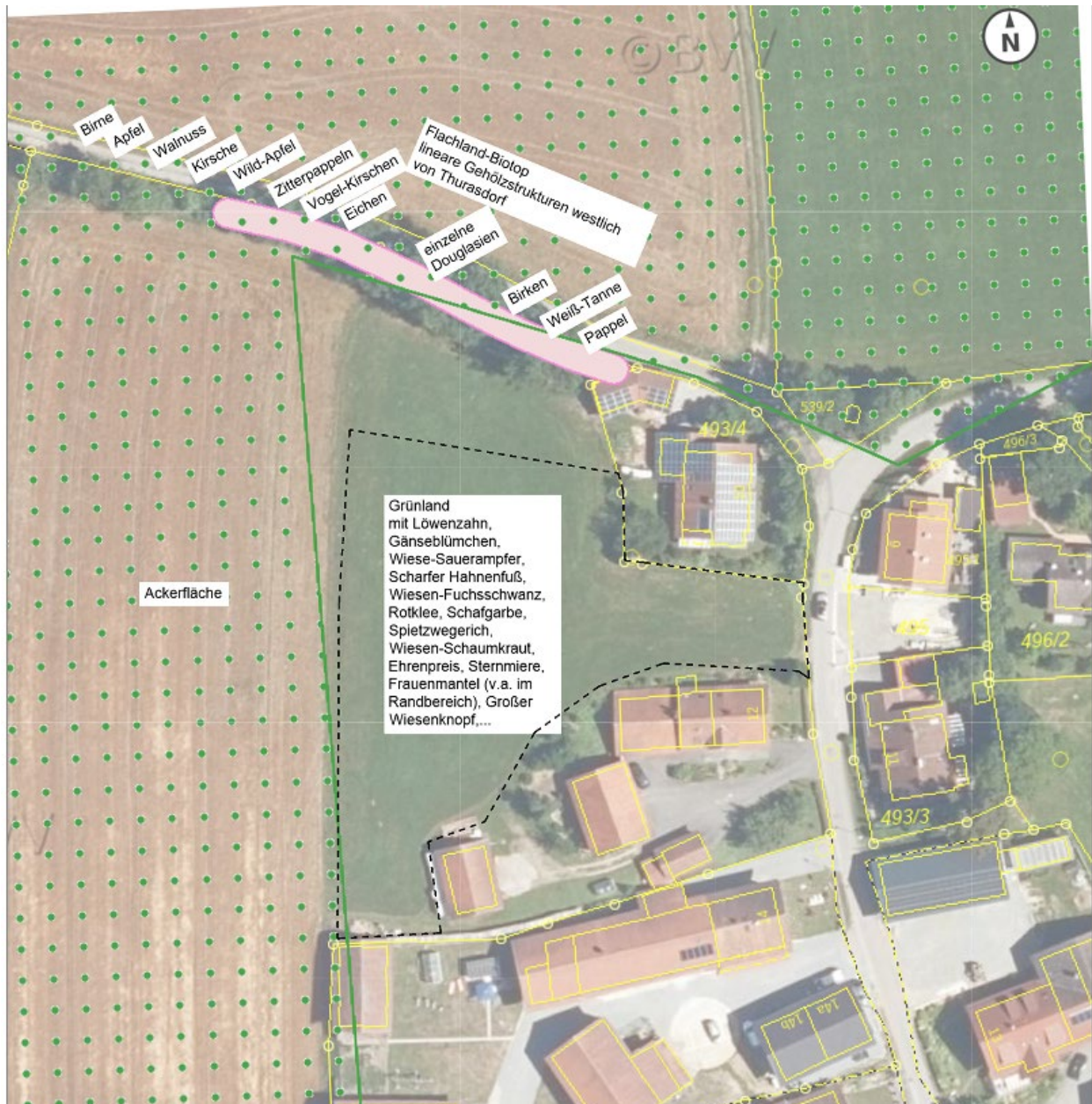


Abb. 3.1 Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches mit Bestandsaufnahme

3.1 Schritt 1, Bestandserfassung und -bewertung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Einbeziehungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 0,35 ha und besteht aus einer Teilfläche der Flurnummer 493, Gemarkung Haselbach. Der Geltungsbereich liegt im Nordosten der Ortschaft Thurasdorf und steigt nach Westen um knapp 5 m an.

Die Fläche des eigentlichen Geltungsbereichs teilt sich in folgende Biotop- und Nutzungstypen (BNT) auf:

| <u>Beschreibung</u> | <u>Biotop- und Nutzungstyp (BNT)</u> | | <u>Flurnummer</u> |
|-----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Artenreiches Grünland 493 (TF) | (8 WP) | – BNT mittlerer Bedeutung (8 WP) | |
| Ackerfläche, intensiv (2 WP) | | - BNT geringer Bedeutung (3 WP) | 493 (TF) |

3.2 Schritt 2, Ermittlung der Eingriffsschwere

Um den Eingriff berechnen zu können, müssen der Umfang und das Ausmaß des Eingriffs festgehalten werden.

Die Erheblichkeit des Eingriffs ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren.

Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ).

Während die geplanten eingriffsminimierenden Grünstrukturen (eingrünende Baum- und Heckenstrukturen) in die Ausgleichsberechnung mitaufgenommen werden, kann die geplante Ausgleichsfläche aus der Berechnung herausgenommen werden.

Bei der aktuellen Einbeziehungssatzung ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

3.3 Schritt 3, Ermittlung der Ausgleichsbedarfs

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können.

Um die negativen Auswirkungen des notwendigen Eingriffs auf dieser Fläche zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wurden seitens der Planung folgende Maßnahmen getroffen:

- Durchgrünung durch mind. 1 Hausbaum (Obstbaum oder heimischer Laubbaum)
- Eingrünung durch private 1-2-reihige Strauchgruppen und Obstbäume im Westen und Strauchgruppe im Süden des Baugrundstückes
- Bündelung der Versorgungsleitungen und Wege
- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen, der Abstand zum Boden muss mind. 15 cm betragen
- Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Parkplätze und Wege auf dem Privatgrundstück

Planungsfaktor

Aufgrund der angeführten Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs kann der Ausgleichsbedarf um einen Planungsfaktor von 5 % reduziert werden. Die Vermeidungsmaßnahmen sind im BBP festgesetzt und dadurch rechtlich verbindlich gesichert.

| Bestandserfassung und -bewertung nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs | | | | | | |
|---|--|--|--------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Eingriff-Nr. | Bezeichnung | Flur Nr. | Fläche (m ²) | WP /m ² | GRZ/ Eingriffsfaktor | Ausgleichsbedarf (WP) |
| 1 | G212 mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (BNT mittlerer B.) | 493 | 3.475 | 8 | 0,4 | 11.120 |
| Summe | | | 3.475 | m² | WP | 11.120 |
| Planungsfaktor | | | | | | |
| | Planungsfaktor | Begründung | | | Sicherung | |
| | Bündelung von Versorgungsleitungen | Der Eingriff soll so kompakt wie möglich gehalten werden | | | Satzung | |
| | Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile: Zäune ohne Sockelmauer und mit mind. 15 cm Abstand zum Boden | Durchlässigkeit soll so weit als möglich erhalten werden | | | Satzung | |
| | Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen | Oberflächenform soll grundsätzlich erhalten bleiben | | | Satzung | |
| | Verwendung sickerfähiger Beläge auf den Privatgrundstücken (Parkplätze, Wege) - ausgenommen der Privatstraßen | Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens | | | Satzung | |
| | schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens, Zwischensaat mit Leguminosen | Wiederverwendung des Bodens | | | Satzung | |
| Summe (max. 20 %) | | | | | | 5 % |
| Summe Ausgleichsbedarf (WP) | | | | | | 10.564 |

3.4 Vierter Schritt, Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich

Die Ausgleichsfläche wird landwirtschaftlich als intensive Ackerfläche genutzt und befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Ausgleichsfläche – Streuobstwiese auf Ackerfläche

Nordwestlich der Eingriffsfläche (Fl.Nr. 493 TF) befindet sich auf derselben Flurnummer eine Fläche mit 1.350 m². Bei dieser Ackerfläche handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete Fläche.

Geplant ist das Extensivieren der nährstoffreichen Ackerfläche durch Anbau von Getreide bei Verzicht auf Düngung für weitere 2 Jahre. Danach soll durch die Ansaat "Blumenwiese" (Produktionsraum: Südost- und Ostdeutsches Bergland) und Pflanzung der Obstbäume (6 Hochstämme) im Abstand von 8-12 m zueinander eine Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland entstehen.

Pflege: zwei- bis dreimalige Mahd jährlich (Ende-Mai, August und Oktober) mit Mähgutabfuhr;

es sollen immer ca. 10 % der Fläche stehengelassen werden, um eine Rückzugsmöglichkeit für Kleintiere und Insekten zu schaffen (dieser nicht gemähte Bereich muss auf der Ausgleichsfläche jedes Jahr an wechselnden Stellen erfolgen);

nach weiteren 5 Jahren kann, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, die Mahd auf 2x/Jahr reduziert werden;

Auf Düngung, Mulch und Pflanzenschutzmittel muss verzichtet werden!

Das Mähgut ist zu entfernen. Die Fläche ist auszupflocken!

Pflanzqualität Obstbäume: Hochstamm, mind. 3xv.

- Weißanstrich zum Schutz vor Sonnenbrand,
- Anbinden an 2 Pflöcke zur Erhöhung der Standsicherheit, bis der Baum fest verwurzelt ist
- Schutz vor Wildverbiss durch geeignete Maßnahmen (Wildverbiss-Zaun), nach 7 Jahren selbstständig zu entfernen.

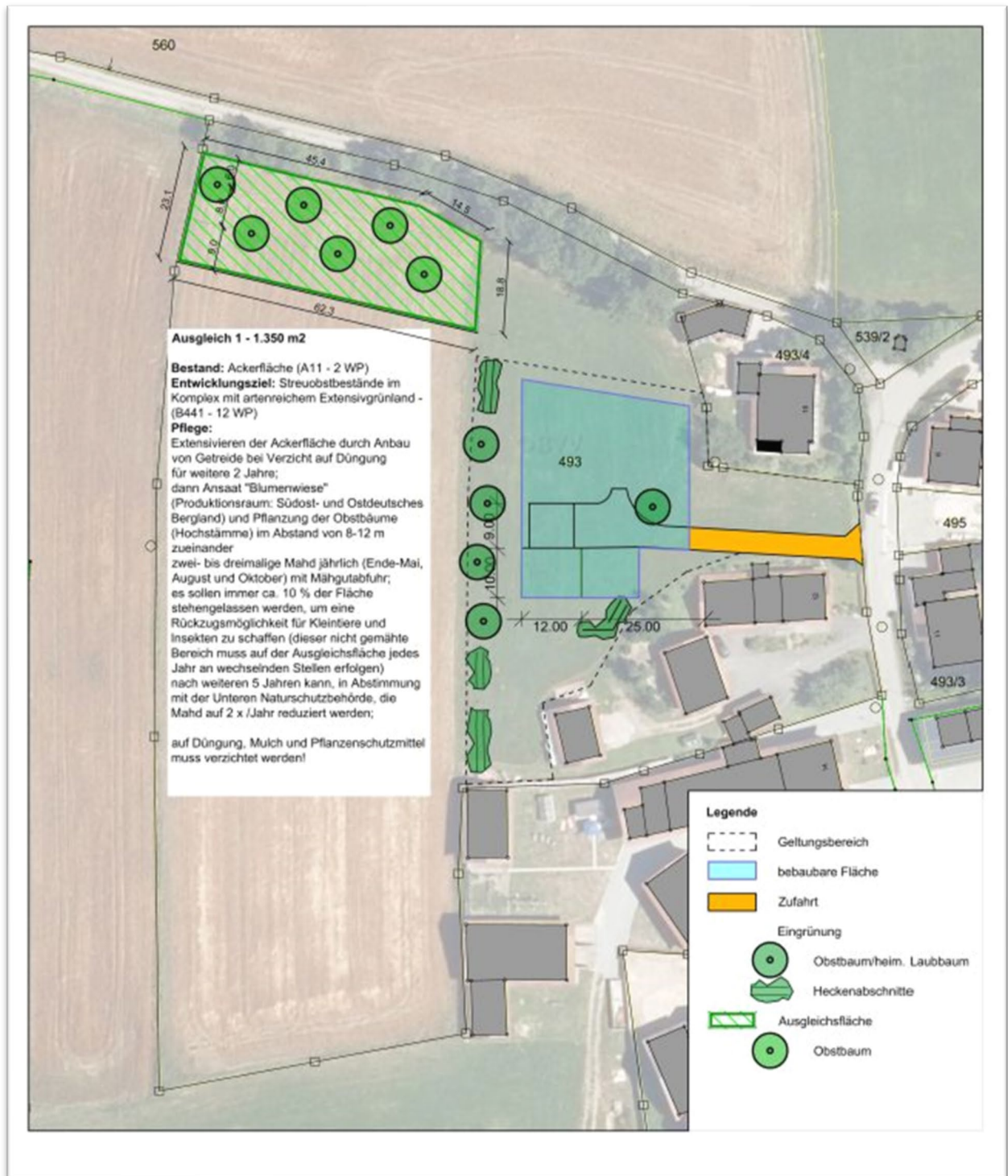


Abb. 3.3 Luftbild mit Eingriffs- und Ausgleichsfläche

| Einbeziehungssatzung Thurasdorf | | | | | | | | | | |
|--|------------------------------------|-------------|----------------|------------------------------------|--|----------------|--------------------|-----------------|----------------------|------------------------|
| Bestandserfassung und -bewertung nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" und Bewertung des Ausgleichsumfangs | | | | | | | | | | |
| Maßnahme Nr. | Ausgangszustand nach der BNT-Liste | | | Prognosezustand nach der BNT-Liste | | | Ausgleichsmaßnahme | | | |
| | Code | Bezeichnung | Bewertung (WP) | Code | Bezeichnung | Bewertung (WP) | Fläche (m²) | Aufwertung (WP) | Entsiegelungs-faktor | Ausgleichs-umfang (WP) |
| A1 | A11 | Ackerfläche | 2 | B441 | Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland | 12* | 1.350 | 8 | 0 | 10.800 |
| Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten | | | | | | | | | | 10.800 |
| Bilanzierung | | | | | | | | | | |
| Summe Ausgleichsumfang | | | | 10.800 | | | | | | |
| Summe Ausgleichsbedarf | | | | 10.564 | | | | | | |
| Differenz | | | | -236 | | | | | | |
| Der Ausgleich ist somit erfolgt. | | | | | | | | | | |

Der ermittelte Eingriff kann mit der dargestellten Ausgleichsfläche ausgeglichen werden.
Der Ausgleich ist somit erfolgt!

Corinna Kiendl

Metten,
Corinna Kiendl, Dipl. Ing. für Landschaftsarchitektur

07.12.2023

Verfahrensvermerke

Fassung vom 27.06.2024

Vorhabensträger: Gemeinde Haselbach
Straubinger Straße 19
94354 Haselbach
Telefon: 09961/6363

Landkreis: Straubing-Bogen

Entwurfsverfasser: Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Am Kunzenweiher 5
94267 Prackenbach
Telefon: 09944 3074595

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Christl
Prackenbach, 27.06.2024
Manuel Christl

Vorhabensträger:
Gemeinde Haselbach
Haselbach,
Simon Haas, 1. Bürgermeister



.....

.....

3 Verfahrensvermerke

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Thurasdorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

3.2 Billigungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Planunterlagen der Einbeziehungssatzung Thurasdorf gebilligt. Der Billigungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

3.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der o. g. Satzung in der Fassung vom 16.05.2022 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden

3.3 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf für die Einbeziehungssatzung Thurasdorf in der Fassung vom - 27.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.

3.4 Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung Thurasdorf in der Fassung vom 27.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

3.5 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am _____ die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Die Satzung wurde vom Gemeinderat als Einbeziehungssatzung Thurasdorf beschlossen.

3.6 Genehmigung Landratsamt

Genehmigung durch das Landratsamt Straubing-Bogen am _____.

3.7 Ausfertigung

Gemeinde Haselbach, den _____._____._____ (Siegel)

Simon Haas - 1. Bürgermeister

3.8 Öffentliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung Thurasdorf wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung „Einbeziehungssatzung Thurasdorf“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Haselbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Haselbach, den _____._____._____ (Siegel)

Simon Haas - 1. Bürgermeister

Anlagen

Fassung vom 27.06.2024

Vorhabensträger: Gemeinde Haselbach
Straubinger Straße 19
94354 Haselbach
Telefon: 09961/6363

Landkreis: Straubing-Bogen

Entwurfsverfasser: Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Am Kunzenweiher 5
94267 Prackenbach
Telefon: 09944 3074595

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Christl
Prackenbach, 27.06.2024
Manuel Christl

Vorhabensträger:
Gemeinde Haselbach
Haselbach,
Simon Haas, 1. Bürgermeister



.....

.....

5 Anlagen

5.1 Übersichtslageplan M 1: 10.000

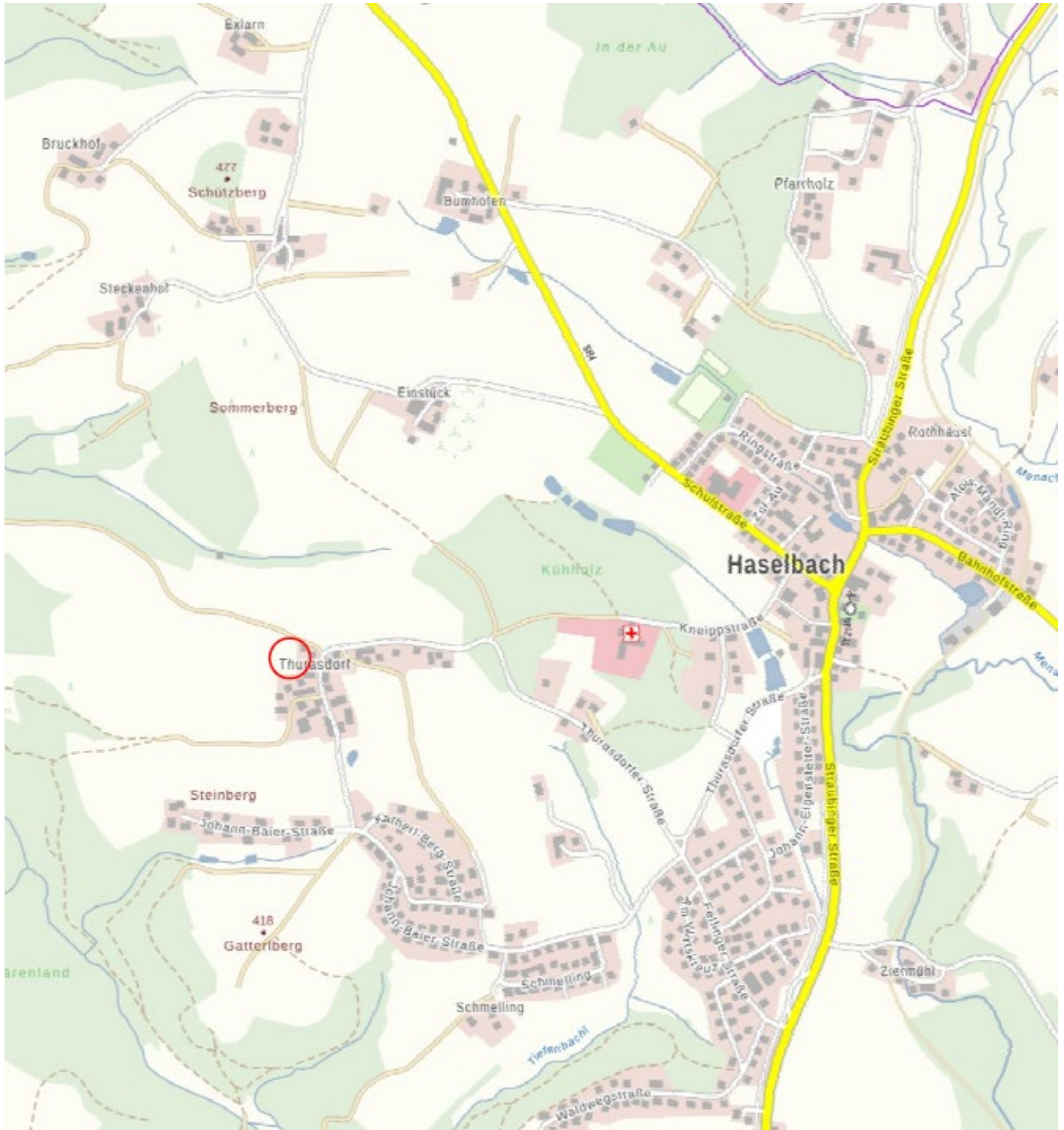
5.2 Lageplan M 1: 1.000 Bestandsplan

5.3 Lageplan M 1:1.000 mit planlichen Festsetzungen

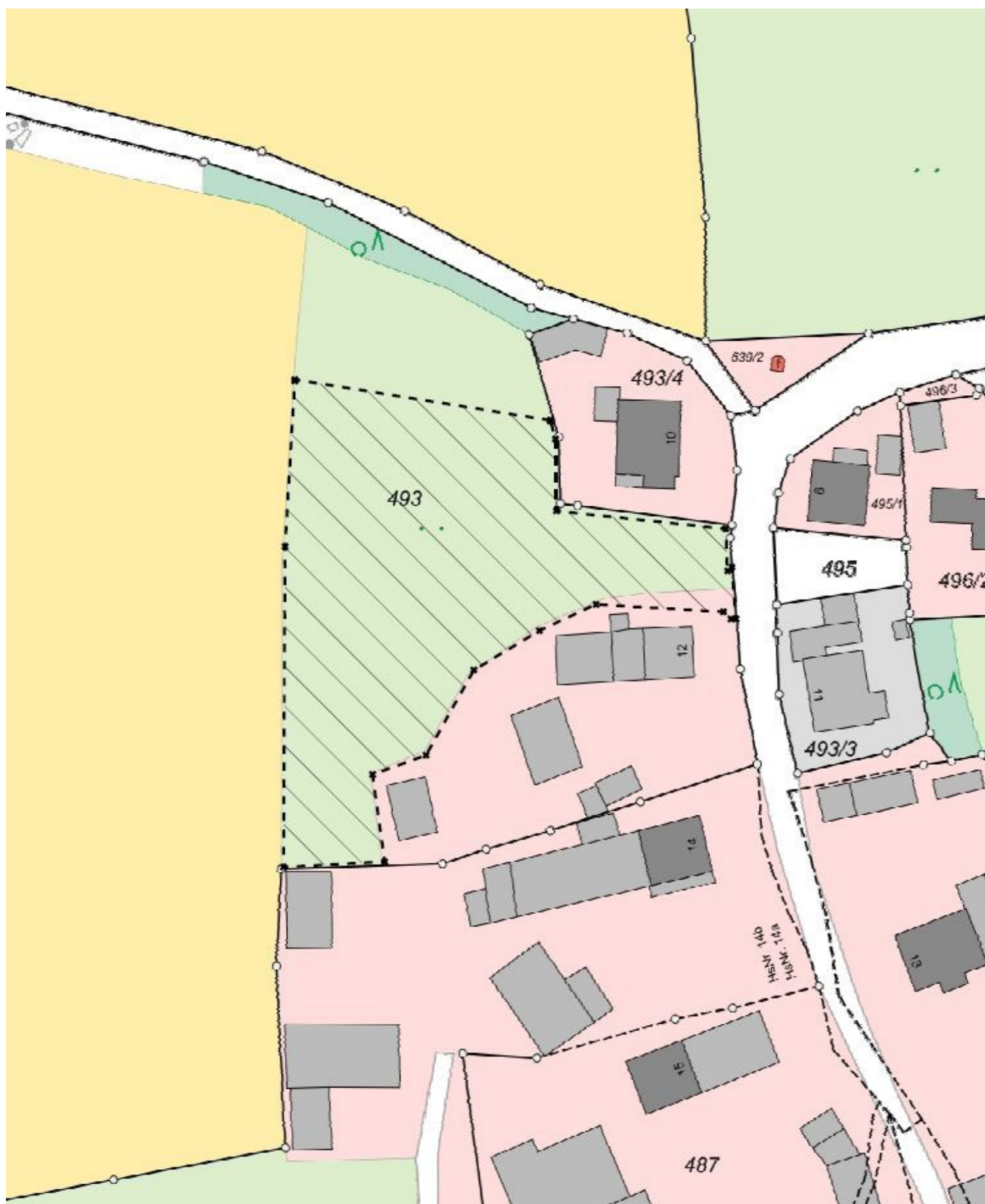
5.4 Luftbild M 1:1.000

5.5 Auszug Flächennutzungsplan M 1:5.000

5.1 Übersichtslageplan M 1: 10.000



5.2 Lageplan ca. M 1: 1.000 Bestandsplan





ENTWURF

vom Juni 2024

Planliche Festlegungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(MD) Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

GELTUNGSBEREICH, BAUGRENZEN, VERKEHRSFLÄCHEN

..... Geltungsbereichsgrenze

— Baugrenze Hauptgebäude (blau, § 23 Abs. 3 BauNVO)

öffentliche Verkehrsflächen,
Belagsausbildung: Asphalt-Decke

best. Hauptgebäude

best. Nebengebäude

Gebäude im Geltungsbereich

Flurstücksgrenze

99/11 Flurnummer

GRÜNORDNUNG

private Grünfläche nicht bebaubar

private Grünfläche als Ausgleichsfläche

Grundstück bebaubar

freiwachsende Hecke bzw. Gehölzgruppe als Randeingrünung

zu pflanzende Einzelbäume (Standortvorschlag)

Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

560

501

493

493/4

539/2

496/3

495/1

495

496/2

493/3

487

"Diese Zeichnung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf gemäß §§11.2 und 11ff UrhG und 823 BGB ohne unsere schriftliche Genehmigung weder vervielfältigt, und unbefugt verwendet, noch Dritten zur Einsicht überlassen oder in sonstiger Weise inhaltlich mitgeteilt werden."



| Index | Änderung | Datum | Name |
|-------|----------|-------|------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

PLANINHALT: Einbeziehungssatzung

BAUHERR: Gemeinde Haselbach
Straubinger Straße 19
94354 Haselbach



PROJEKT: Einbeziehungssatzung Thursdorf

| | | | | | |
|-------------------|------------------|---------------|---------|-------------|---------------------|
| ANLAGE | 5.3 | MASSTAB | 1:1000 | PLANGROESSE | 0,12 m ² |
| PLANNUMMER | 3 | PROJEKTNUMMER | I-22-09 | BEARBEITET | Ch |
| DATUM | 14. Februar 2024 | | | GEZEICHNET | Ra |
| UNTERSCHRIFT | [Signature] | | | GEPRUEFT | Ch |
| Entwurfsverfasser | [Signature] | | | DATEI | I-22-09_LPH2_LP.icd |
| Bauherr | [Signature] | | | | |

Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Am Kunzenweiher 5
94267 Prackebach
www.christl-ingenieure.de





5.5 Auszug Flächennutzungsplan ca. M 1: 5000

