

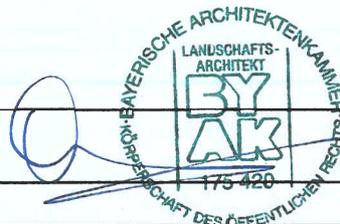
Einbeziehungssatzung n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3. BauGB  
 "Hitzenberg-Nord", Gemeinde Haibach



**MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH**

Mühlenweg 8 - 94347 Ascha - Fon 09961/94210 - Fax 09961/942129 - Mail: [ascha@mks-ai.de](mailto:ascha@mks-ai.de) - Web: <http://www.mks-ai.de>

PLANART <b>SATZUNG</b>	ZEICHNUNG-NR. B.1.0
BAUORT / PROJEKT  <b>Einbeziehungssatzung "Hitzenberg-Nord" n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3. BauGB</b>	PROJEKT-NR. <b>2018-29</b>
	BAUABSCHNITT
	TEILABSCHNITT
VERFAHRENSTRÄGER  <b>Gemeinde Haibach</b>  Schulstraße 1 94353 Haibach	LANDKREIS <b>Straubing-Bogen</b>
	REGIERUNGS-BEZIRK <b>Niederbayern</b>
DARSTELLUNG  <b>Lageplan Satzung</b>	MASSTAB <b>1 : 1000</b>
	PLANGRÖSSE <b>76,5 x 29.7 cm</b>
	DATEINAME
BEARBEITET al	GEZEICHNET al
ORT / DATUM Ascha, den 11.10.2018	



# I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art und Mass der Nutzung

- 1.1 GRZ 0,35 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

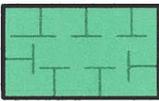
## 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 2.1  Baugrenze

## 3. Bepflanzungen

- 3.1  Baum zu pflanzen. Private Flächen. Siehe textliche Festsetzungen.
- 3.2  Baum zu erhalten
- 3.3  Baum zu roden. Zulässig ausschließlich im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar.

## 4. Kompensation

- 4.1  Kompensationsfläche.  
Entwicklungsziel: Artenreiche extensive Flachland-Mähwiese  
Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen

## 5. Sonstige Planzeichen

- 5.1  Massangabe
- 5.2  Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

# II. PLANLICHE HINWEISE

## 1. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 02/2018)

- 1.1.  Flurgrenze
- 1.2.  Flurstücksnummer
- 1.3.  Gebäudebestand

## 2. Sonstige Darstellungen

- 2.1  Bebauung, Skizze unverbindlich
- 2.2  Gehölzbestand
- 2.3  Grnze Darstellung Dorfgebiet im Flächennutzungsplan Haibach



# **EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

## **HITZENBERG-NORD**

**Satzung vom 11.10.2018**

**Gemeinde: Haibach**  
**Landkreis: Straubing-Bogen**  
**Reg.bezirk: Niederbayern**

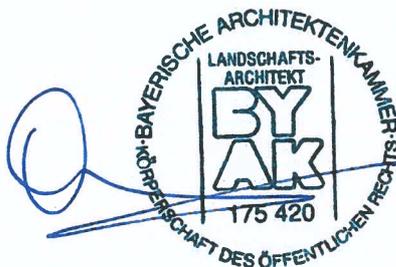
**Verfahrensträger: Gemeinde Haibach**

Schulstraße 1  
94353 Haibach  
Tel.: 09963 / 94 30 39-0  
Fax: 09963 / 94 30 39-29

**Planung: MKS Architekten – Ingenieure GmbH**

Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 9421-0  
Fax: 09961 / 9421-29

**Bearbeitung: Thomas Althammer**  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



# Satzung

Auf Grund von § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Haibach folgende Satzung:

## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan Satzung M 1 : 1.000. Der Lageplan Satzung ist Bestandteil der Satzung.

## § 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

## § 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan Satzung - Plankarte 1 Satzung - im Maßstab 1:1.000  
sowie  
Lageplan Satzung - Punkt I. Planliche Festsetzungen.

## § 4 Textliche Festsetzungen

- a) Maß der baulichen Nutzung: Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt.
- b) Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Wohngebäude 6,50 m. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Garagen und Nebengebäude 3,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.
- c) Die Firstrichtung ist frei wählbar.  
Zulässige Dachformen: Symmetrisches Satteldach (SD).  
Zulässige Dachneigungen: Satteldach 15°- 35°  
Dachmaterial: Ziegel oder Pfannen in rot bis rotbraunen Tönen oder anthrazit.
- d) Dachgauben: Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m<sup>2</sup> und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.
- e) Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständigung zulässig. Gebäudeunabhängige, frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

- f) Abgrabungen, Auffüllungen:  
Abgrabungen maximal 3,0 m und Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.
- g) Stützmauern: Bei Abtragsböschungen zulässig bis zu einer maximalen sichtbaren Höhe von 2,0 m bei Auftragsböschungen bis zu einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,0 m. Es sind ausschließlich Natursteinmauern aus Granitfindlingen, hinterbetonierte Granitmauern oder Trockenmauerwerk aus Granit zulässig.
- h) Flächenbefestigungen\_  
Für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenflächen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenfugenpflaster, Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterbelag.
- i) Grundstückseinfriedungen:  
Zulässig sind: Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune. Höhe bis 1,20 m. Hecken aus Laubgehölzen.  
Für Einfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen. Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen), Gabionenwände, sowie durchgehende Sockel oder Streifenfundamente sind unzulässig.
- j) Anzahl der erforderlichen Stellplätze:  
Für jede Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- k) Niederschlagswasserbeseitigung: Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist möglichst über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.
- l) Pflanzgebote auf privaten Flächen:
- Baumpflanzungen:  
Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 3.1 ist ein hochstämmiger Obstbaum, zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.  
Obstbäume regionaler und standortgeeigneter Sorten.
- Zeitpunkt der Pflanzungen:  
Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes.

## m) Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein einfacher Freiflächengestaltungsplan (Darstellung von zu entfernenden und zu pflanzenden Bäumen, Oberflächenbefestigung etc.) einzureichen.

## n) Kompensation

Die Kompensation für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 432, Gemarkung Prünstfehlburg, mit einer anteiligen Grundstücksfläche von 1.055 m<sup>2</sup> erbracht.

Festgesetzte Maßnahmen:

## 1. Flächenvorbereitung

Die Flächen sind mindestens in zwei Arbeitsgängen zu fräsen und für eine Ansaat vorzubereiten.

## 2. Ansaat

Die Ansaat der Flächen ist mit regionalem Saatgut der Herkunftsregion 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald) für trockene Magerstandorte mit sauren Bodenbedingungen vorzunehmen.

## 3. Pflege der Wiesenflächen

Die Wiesenflächen sind zweimal pro Jahr zu mähen. Schnittzeiträume:

Erster Schnitt 15.06. - 10.07.

Zweiter Schnitt 01.09. - 30.09. (optimaler Schnitt 01.09.-15.09.)

Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Mulchen ist unzulässig. Der Einsatz von organischen und mineralischen Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie eine Kalkung sind unzulässig.

## 4. Sonstiges

Die Abgrenzung der Kompensationsfläche ist durch dauerhafte, gut sichtbare Markierungen (z. B. farbiger Metall- oder Eichenpfosten) kenntlich zu machen.

## § 5 Hinweise

## a) Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden. Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

## b) Bodendenkmäler.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz.

## c) Hinweise des Stromversorgers

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

## d) Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

## e) Wasserwirtschaft

Es wird den Bauwerbern empfohlen unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

## f) Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften nachzuweisen. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.

## **§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## Verfahren

### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat in der öffentlichen Sitzung vom 14.12.2017 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde Haibach hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 02.08.2018 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 29.08.2018 bis 28.09.2018 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

### 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.08.2018 bis einschließlich 28.09.2018 durchgeführt.

### 4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat am 11.10.2018 den Entwurf sowie die Begründung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 11.10.2018 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### 5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Einbeziehungssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2018 bis einschließlich 15.01.2018 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 18.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat die Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 11.10.2018 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.10.2018 als Satzung beschlossen.

Haibach, den **05. FEB. 2019** .....

  
.....  
(F. Schötz, 1. Bürgermeister)



### 7. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Haibach, den **05. FEB. 2019** .....

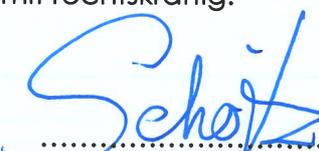
  
.....  
(F. Schötz, 1. Bürgermeister)



### 8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am 18.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Haibach, den **05. FEB. 2019** .....

  
.....  
(F. Schötz 1. Bürgermeister)



## Begründung

### 1. Planungsanlass und -ziel

Der Ortsteil Hitzenberg ist im Flächennutzungsplan Haibach als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Am nördlichen Ortsrand ist die Errichtung eines Wohnhauses auf einer Teilfläche der Flurnummer 460 der Gemarkung Prünstfehlburg durch ortsansässige Gemeindebürger geplant. Die Flächen befinden sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Wohngebäudes mit Nebengebäuden zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Haibach eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird die abgegrenzte Teilfläche dem im Zusammenhang bebauten Bereich von Hitzenberg zugeordnet.

Die bauliche Entwicklung schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an und ist mit dem Grundsatz einer geordneten Siedlungsstruktur vereinbar. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sowie Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden, so dass eine Flächen sparende bauliche Entwicklung möglich ist. Die Gemeinde Haibach beabsichtigt mit der maßvollen Erweiterung am nördlichen Ortsrand von Hitzenberg die Schaffung von Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung. Dadurch soll einer Abwanderung mangels Baumöglichkeiten entgegen gewirkt werden und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur am Ort Hitzenberg gestärkt werden.

### 2. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Baugrundstückes ist im Osten über die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße von Maierhofen nach Hitzenberg sowie die öffentliche Verkehrsfläche Flurnummer 461 Gemarkung Prünstfehlburg gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral. Ein Anschluss an eine zentrale Abwasserentsorgung ist nicht vorhanden. Die Abwasserentsorgung muss für jedes Einzelbauvorhaben durch die Errichtung einer privaten Kleinkläranlage sichergestellt und im Bauantrag nachgewiesen werden. Der Überlauf der Kleinkläranlagen ist an einen geeigneten Vorfluter anzuschließen.

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück flächig, über Mulden oder geeignete Versickerungseinrichtungen örtlich zu versickern.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Trinkwasserversorgung Haibach.

Die Stromversorgung obliegt der Bayernwerk AG.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen ist durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG möglich.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehältnisse sind am Abfuhrtag an der Gemeindeverbindungsstraße bereitzustellen.

### 3. Bestandsbeschreibung

Der einzubeziehende Bereich liegt am nördlichen Ortsrand von Hitzenberg. Bei der einzubeziehenden Teilfläche der Flurnummer 460 Gemarkung Prünstfehlburg handelt es sich im nördlichen und nordöstlichen Teil um eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche am Ortsrand.

Abgesetzt durch eine ca. 1,5 m hohe Böschung grenzt im Westen ein alter Obstbaumbestand an, die Flächen darunter werden als Freigehege für eine mäßig intensive Hühnerhaltung genutzt und sind mit einem Drahtgeflechtzaun eingefriedet. Im südlichen Bereich befinden sich an den Nebengebäuden betrieblich genutzte Flächen (betonierte Lagerflächen, ehem. Güllegrube, geschotterte Lagerflächen).

Von Süden her ist vom öffentlichen Weg aus eine geschotterte Zufahrt entlang der Westseite der ehemaligen Hofstelle vorhanden, die die betrieblichen Flächen erschließt.



Blick von Norden auf den Ortsrand mit der einzubeziehenden Fläche.

Quelle:  
MKS AI



Blick auf den rückwärtigen Bereich der bestehenden Bebauung mit Zufahrt und betrieblichen Flächen

Quelle:  
MKS AI

Die Höhenlage des Grundstückes beträgt im Nordosteck ca. 548,70 m ü.NN und fällt nach Süden bis zur Böschungskante auf 544,25 m ü.NN ab. Der Böschungssprung beträgt etwa 1,5 m, so dass das Gelände im Bereich des geplanten Nebengebäudes auf ca. 542,75 m ü. NN zu liegen kommt.

#### 4. Geplante Entwicklung

Im einzubeziehenden Bereich wird das Maß der Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

Die geplante Bebauung mit Wohngebäude und Nebengebäude umfasst weitgehend die bestehenden Wiesenflächen und wird durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert. Durch die Anordnung der Baugrenze kann der Eingriff in den vorhandenen Obstbaumbestand minimiert werden. Die im Westen und Nordwesten (außerhalb des Geltungsbereiches) stockenden Obstbaum-Hochstämme bleiben erhalten, ebenso zwei Obstbäume an der Böschung der Grube sowie zwei weitere Bäume im Baugrundstück, die als zu erhalten festgesetzt werden. Um eine Bauzufahrt und Erschließung zu ermöglichen müssen südlich des Nebengebäudes drei Obstbäume an der vorhandenen Zufahrt gerodet werden. Die Bäume weisen keine sichtbaren Bruthöhlen auf, so dass spezielle artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind. Die Rodungen dürfen ausschließlich im gesetzlichen Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Die Rodungen werden innerhalb des Baugrundstücks durch die Neupflanzung von drei hochstämmigen Obstbäumen kompensiert.

Für die Bebauung sind Veränderungen der natürlichen Oberflächengestalt durch Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich. Diese werden aufgrund des mäßig starken Gefälles in unterschiedlichen Höhen zugelassen: Abgrabungen sind bis maximal 3,0 m zugelassen, da das Wohngebäude hangseitig stärker eingreift. Aufschüttungen sind bis maximal 1,0 m zugelassen, um das Gelände talseitig ggf. höhenmäßig anzugleichen.

Für die Abstützung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind ebenfalls differenzierte Höhen festgesetzt: Bei Abgrabungen sind maximal 2,0 m sichtbare Mauerhöhe zugelassen, bei Aufschüttungen maximal 1,0 m sichtbare Mauerhöhe. Es sind ausschließlich Natursteinmauern aus Granitfindlingen, hinterbetonierte Granitmauern oder Trockenmauerwerk aus Granit zugelassen. Durch die Verwendung ortstypischen Materials und einer regionalen Bauweise sollen die Belange des Ortsbildes angemessen berücksichtigt werden.

Für geplante Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt in Westen von der öffentlichen Zufahrtsstraße aus nach Norden in das Baugrundstück.

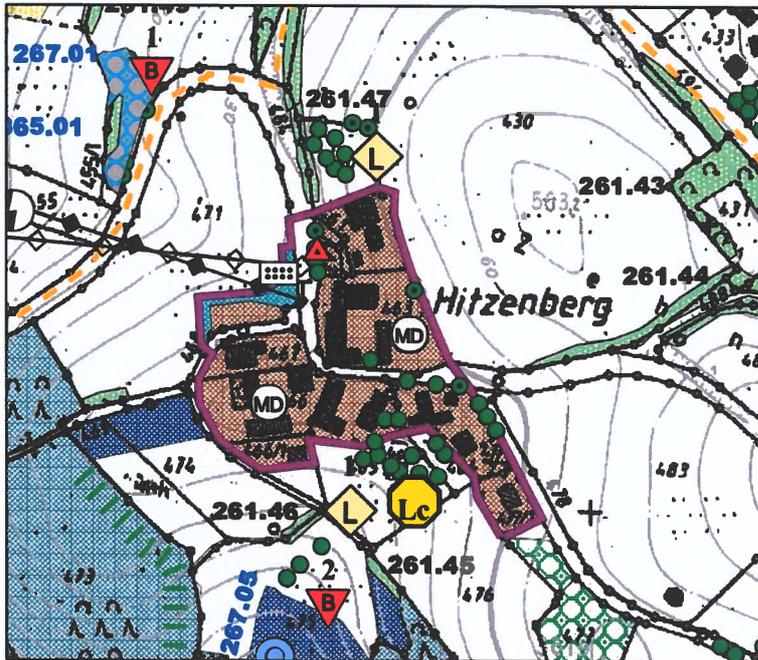
Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist die Pflanzung der hochstämmigen Obstbäume ausreichend, da die zu erhaltenen Bäume bereits eine landschaftliche Einbindung sicherstellen, die angemessen ergänzt wird.

Festsetzungen zu Einfriedungen, wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen und Baugestaltung sollen eine an die umgebende Bebauung angepasste und ortstypische Bauweise ermöglichen und die Umweltauswirkungen des Vorhabens reduzieren.

#### 5. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haibach ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Im Süden grenzt das Dorfgebiet (MD) Hitzenberg an. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich an. Im Westen befindet

sich an der Böschung der Gemeindeverbindungsstraße eine naturnahe Hecke, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst ist. Der Obstbaumbestand im nordwestlichen Grundstücksbereich wird mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild angegeben.



Auszug FNP Bereich  
Hitzenberg

Quelle:  
FNP-LP Gemeinde Haibach

## 6. Schutzgebiete / Schutzobjekte

### 6.1. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Mit dem Bauantrag wird eine Befreiung gemäß § 5 Absatz 2 der Landschaftsschutzgebietsverordnung angestrebt. Das Vorhaben steht aus folgenden Gründen nicht im Widerspruch zu den in § 3 genannten Schutzziele der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 17.01.2006:

Die Außenbereichssatzung ermöglicht in Hitzenberg eine geringfügige, der Größe der Ortschaft angepasste Bebauung von maximal einem Wohngebäude mit Nebengebäude auf der Flurnummer 460 (Tfl.) Gmk. Prünstfehlburg. Es handelt sich dabei überwiegend um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG. Durch die Plankonzeption kann der überwiegend Teil des vorhandenen Obstbaumbestandes, der für das Landschaftsbild von Bedeutung ist, erhalten werden. Insbesondere ist sichergestellt, dass das Wohngebäude in der exponierten Westrichtung landschaftlich ortstypisch eingebunden bleibt.

Die Rodung der drei Obstbäume ist für die Erschließung und die Bauzufahrt unvermeidbar. Die Auswirkungen werden durch Festsetzungen von Pflanzgeboten für Obstbäume auf dem Baugrundstück verringert, so dass das Ortsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Unvermeidbare Eingriffe können im räumlichen Nahbereich kompensiert werden.

Aufgrund der festgelegten Grenzen der Satzung ist das Bauvorhaben ausschließlich in einem Bereich möglich, der zu einer geringfügigen Nachverdichtung mit vorhandener Erschließung führt. Die durch das Vorhaben ermöglichte Bebauung fügt

sich nach Art und Maß in die umgebende Bebauung der Ortschaft Hitzenberg ein. Die bauliche Entwicklung vollzieht sich in einem Bereich der ein gewisses Gewicht an bestehender Bebauung aufweist. Dadurch wird das Schutzgebiet insgesamt nicht nachteilig berührt. Der Siedlungsbereich Hitzenberg bleibt weiterhin im Umfeld durch Obstbäume, naturnahe Hecken und Laubbäume abwechslungsreich geprägt, so dass wesentliche, zur Erreichung der Schutzziele notwendige Landschaftsbestandteile nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

## 6.2. Biotopkartierung Bayern

Im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend sind keine Flächen vorhanden, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.

## 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung der Satzung wird ein Vorhaben ermöglicht, das geeignet ist, Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung und Überbauung. Die baulichen Anlagen führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Gemäß § 18 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Basis des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

### 7.1. Gebietseinstufung / Eingriffsflächen

(siehe Lageplan B 1.1 - Anlage 1 Eingriffsermittlung)

Für die Festlegung der zu berücksichtigenden Eingriffsflächen sind die einzubeziehenden Flächen der Satzung maßgeblich. Aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 sind die Flächen dem **Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad** zuzuordnen.

#### 7.1.1. Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Bei der Ermittlung der Kompensationsfaktoren werden die Flächen in Abhängigkeit ihres Ausgangszustandes bewertet. Die Zuordnung erfolgt zu den nachstehenden Bestandstypen:

- Intensivgrünland, Obstbaumbestand auf Hühnergehege
- Schotterweg / Betriebsflächen

Unberücksichtigt bleiben bei der Eingriffsermittlung die Flächen der bestehenden versiegelten Lagerflächen bzw. der betonierten Güllegrube, da diese durch den Eingriff keine Verschlechterung im Sinne des § 14 BNatSchG erfahren.

Die Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung in die Gebietskategorien gemäß dem Leitfaden erfolgt differenziert nach den einzelnen Schutzgütern. Maßnahmen die zur Minimierung des Eingriffs dienen, werden bei der Ermittlung des anzusetzenden Kompensationsfaktors entsprechend berücksichtigt.

**Ausgangszustand Intensivgrünland, Obstbaumbestand auf Hühnergehege**Anteilige Eingriffsfläche Bauparzelle 1.240 m<sup>2</sup>.

Schutzgut	Kategorie gem. Leitfaden	Flächentyp	Minimierungsmaßnahmen	Kompensationsfaktor
Arten und Lebensräume	II	Intensivgrünland, Obstbaume auf Hühnergehe, mäßig intensiv	Ersatzpflanzung von 3 hochstämmigen Obstbäumen.	0,50
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs.	Begrenzung der Bodenversiegelung sowie von Geländeänderungen.	0,60
Wasser	II	Versickerungsfähiger Boden mit Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen.	Versickerung vor Ort, Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge.	0,60
Luft / Klima	I	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Bebauung außerhalb klimatisch bedeutsamer Flächen	0,20
Landschaftsbild	III	Ortsrandlage mit guter landschaftlicher Einbindung. Lage im LSG	Weitgehende Vermeidung von Eingriffen in den Obstbaumbestand. Ersatzpflanzung von Obstbäumen für unvermeidbare Rodungen. Erhalt von Obstbäumen im Baubereich. Stützmauern nur in Granitbauweise.	1,0
<b>Gesamtdurchschnitt Kompensationsfaktor</b>				<b>0,58</b>

Anteiliger Kompensationsbedarf: 1.240 m<sup>2</sup> x 0,58 = **719,66 m<sup>2</sup>**.**Ausgangszustand Schotterweg / Betriebsfläche**Anteilige Eingriffsfläche Bauparzelle 195 m<sup>2</sup>.

Schutzgut	Kategorie gem. Leitfaden	Flächentyp	Minimierungsmaßnahmen	Kompensationsfaktor
Arten und Lebensräume	I	Teilversiegelte Verkehrs- und Betriebsflächen	Ersatzpflanzung von 3 hochstämmigen Obstbäumen.	0,20
Boden	I	Befestigte Verkehrs- und Lagerflächen	Begrenzung der Bodenversiegelung sowie von Geländeänderungen.	0,60
Wasser	I	Verdichtete Flächen ohne Versickerungsleistung	Versickerung vor Ort, Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge.	0,60
Luft / Klima	I	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Bebauung außerhalb klimatisch bedeutsamer Flächen	0,20

Landschaftsbild	III	Abgeschirmte Ortsrandlage ohne Fernwirkung angrenzenden Wohngebäuden, Erschließungsstraße.	Festsetzung von ortstypischen Natursteinmauern für die Sicherung von Böschungen, Bepflanzung mit Obstbäumen. Festsetzung einer ortstypischen Gebäudegestaltung. Stützmauern nur in ortsüblicher Bauweise mit Granitsteinen.	1,0
<b>Gesamtdurchschnitt Kompensationsfaktor</b>				<b>0,36</b>

**Anteiliger Kompensationsbedarf:**  $195 \text{ m}^2 \times 0,36 = 70,2 \text{ m}^2$ .

### 7.1.2. Kompensationsbedarf gesamt

Für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung errechnet sich ein gesamter **Kompensationsbedarf** von  $719,66 \text{ m}^2 + 70,20 \text{ m}^2 = 789,86 \text{ m}^2$ .

## 7.2. Kompensationsmaßnahmen

(siehe Lageplan B 1.0 - Satzung)

### 7.2.1. Lage und Umfang

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird im räumlichen Nahbereich auf einer Teilfläche der Flurnummer 432, Gemarkung Prünstfehlburg mit einer anteiligen Grundstücksgröße von  $1.053 \text{ m}^2$  erbracht. Bei der Fläche handelt es sich um einen Teilbereich einer landwirtschaftlich als mehrschürige gedüngte Wirtschaftswiese genutzten Grundstückes. Die Fläche erstreckt sich auf ca. 112 m Länge als langgezogenes Wiesengrundstück von Südost nach Nordwest und mäßig nach Nordosten exponiert.



Blick von Nordwesten nach Süden auf die Wiesenfläche.

Quelle:  
MKS AI

Im Südwesten grenzt eine 4,5 – 5 m breite Böschung mit ca. 2,5 m Höhe an, die locker mit standortgerechten Gehölzen (Hasel, Birke, Eiche-Jungwuchs, Holunder, Wildrose) bestockt ist. Im Osten fällt das Gelände stärker in den dortigen Talraum ab und ist mit naturnahen Heckenbeständen bestockt. Im Süden befindet sich ein naturnahes Feldgehölz, der in der Biotopkartierung Bayern erfasst ist (Biotop-Nr. 6942-0261-043).

**Ziele**

Die Fläche soll als Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510 Typ artenreiche, frische Mähwiese der planaren bis submontanen Stufe) entwickelt werden.

Derzeit bestimmt eine artenarme Vegetation aus überwiegend Futtergräsern (v. a. Weidelgräser, Wiesenrispe, Rotklee) den Bestand. Durch Fräsen der Fläche und Ansaat mit regionalem Saatgut soll der Artenreichtum erhöht werden. Eine extensive Bewirtschaftung ohne Düngung und Spritzmitteleinsatz sowie maximal zwei Schnitte mit Mähgutabfuhr sollen die Ausmagerung fördern.

Die Entwicklung einer artenreichen mageren Wiesenfläche ergänzt die angrenzenden Hecken und gehölzbestandenen Böschungen und bietet Vögeln und Insekten zusätzliche Lebens- und Nahrungsraumangebote.

**7.2.2. Maßnahmen****1. Flächenvorbereitung**

Die Flächen sind mindestens in zwei Arbeitsgängen zu fräsen und für eine Ansaat vorzubereiten.

**2. Ansaat**

Die Ansaat der Flächen ist mit regionalem Saatgut der Herkunftsregion 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald) für trockene Magerstandorte mit sauren Bodenbedingungen vorzunehmen.

**3. Pflege der Wiesenflächen**

Die Wiesenflächen sind zweimal pro Jahr zu mähen. Schnittzeiträume:

Erster Schnitt 15.06. - 10.07.

Zweiter Schnitt 01.09. - 30.09. (optimaler Schnitt 01.09.-15.09.)

Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Mulchen ist unzulässig. Der Einsatz von organischen und mineralischen Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie eine Kalkung sind unzulässig.

**Ermittlung des Anerkennungsfaktors**

Bei der Wahl des Anerkennungsfaktors wird berücksichtigt, dass artenreiche Extensivwiesen im Landschaftsraum mittlerweile selten sind und als landschaftsbildprägend anzusehen sind. Durch die Maßnahme entsteht ein flächiger und abwechslungsreicher Lebensraumkomplex, der bestehende ökologisch wertvolle Strukturen ergänzt.

<b>Ausgangszustand</b>	<b>Fläche</b>	<b>Zielzustand / Maßnahmen</b>	<b>Faktor</b>	<b>Ausgleichsfläche</b>
Grünland, artenarm, mehrschurig gedüngt	<b>1.055 m<sup>2</sup></b>	Extensive, artenreiche magere Flachlandmähwiese Untersaat mit Regio-Saatgut, Verzicht auf jegliche Düngung / Spritzmitteleinsatz.	0,75	<b>791,25 m<sup>2</sup></b>

Durch die Kompensationsfläche kann der Kompensationsbedarf in Höhe von 789,86 m<sup>2</sup> erbracht werden.