

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

HITZENBERG

1. Erweiterung



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

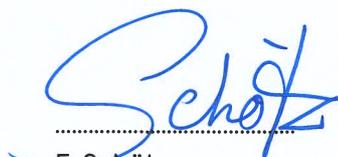
Satzung in der Fassung vom 20.08.2020

Verfahrensträger:

Gemeinde Haibach

Schulstraße 1
94353 Haibach
Tel.: 09963 / 94 30 39-0
Fax: 09963 / 94 30 39-29
gemeinde@haibach-sr.bayern.de
www.haibach-elisabethszell.de

Haibach, den 17.12.2020



F. Schötz
1. Bürgermeister

Planung:



mks Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

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 0,60 festgesetzt.
- b) Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Wohngebäude 7,00 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°- 30°
Dachmaterial: Ziegel oder Pfannen in rot bis rotbraunen Tönen oder anthrazit.
- d) Dachgauben: Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² 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, freistehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
- f) Abgrabungen, Auffüllungen:
Abgrabungen sind bis maximal 3,0 m und Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,5 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 pflanzenden Bäumen und Oberflächenbefestigung) einzureichen.

n) Artenschutz

Erforderliche Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

o) Kompensation

Die Kompensation für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 218, Gemarkung Landasberg, Gemeinde Haibach, mit einer anteiligen Grundstücksfläche von 893 m² erbracht.

Lage, Abgrenzung und Maßnahmen sind in Anlage 1 zur 1. Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Hitzenberg“ im Maßstab 1: 1.000 dargestellt. Der Lageplan ist verbindlicher Bestandteil der Satzung.

p) Schutz vor Baumwürfen

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Bäumen sind Wohngebäude, die in einem Bereich von 25 m zu Baumstandorten liegen und die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, statisch so zu verstärken, dass sie einem Baumwurf

standhalten. Der statische Nachweis ist vom Bauherrn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

§ 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 Schutzzonenbereiche 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.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme verwendet werden, die bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind. Ein entsprechender Prüfnachweis ist vom Bauherrn vorzulegen.

d) Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb 2007, AIIIMBI 2008 S 806 hingewiesen.

Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder in Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von 21 m Außenmaß erforderlich. Ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

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 zulassen. 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 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metaldächern 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 Bodenschutzrechts, § 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 27.02.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.06.2020 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 29.05.2020 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 15.06.2020 bis 14.07.2020 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 08.06.2020 bis einschließlich 10.07.2020 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat am 20.08.2020 den Entwurf sowie die Begründung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 10.08.2020 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 02.10.2020 bis einschließlich 02.11.2020 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 25.09.2020 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 20.08.2020 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2020 als Satzung beschlossen.

Haibach, den 04. JAN. 2021


.....
(F. Schötz, 1. Bürgermeister)



7. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Haibach, den **04. JAN. 2021**


.....
(F. Schötz, 1. Bürgermeister)



8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am **04. JAN. 2021** ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Haibach, den **04. JAN. 2021**


.....
(F. Schötz 1. Bürgermeister)



Begründung

1. Planungsanlass und -ziel

Der Ortsteil Hitzenberg ist im Flächennutzungsplan Haibach als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Am südöstlichen Ortsrand ist die Errichtung eines Wohnhauses auf einer Teilfläche der Flurnummer 477 der Gemarkung Prünstfehlburg durch einen ortsansässigen Gemeindebürger geplant. Die Flächen befinden sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Im Norden grenzt der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Hitzenberg“ vom 18.07.2006 an. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes mit Nebengebäuden zu schaffen, hat die Gemeinde Haibach die Erweiterung der bestehenden Einbeziehungssatzung beschlossen. Durch die 1. Erweiterung der Satzung wird gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 die abgegrenzte Teilfläche dem im Zusammenhang bebauten Bereich von Hitzenberg zugeordnet.

Die bauliche Entwicklung schließt unmittelbar an den nördlich angrenzenden Siedlungsbereich an und ist unter Berücksichtigung der besonderen topografischen Verhältnisse in Hitzenberg mit dem Grundsatz einer geordneten Siedlungsstruktur vereinbart. 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 im Ort Hitzenberg entgegengewirkt werden und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur gestärkt werden.

2. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Baugrundstückes ist über die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße nördlich des Grundstückes 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 wird auf dem eigenen Grundstück flächig über den belebten Boden und die angrenzenden Gehölzflächen örtlich versickert.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Trinkwasserversorgung Haibach. Eine Anschlussmöglichkeit besteht in der nördlich angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße.

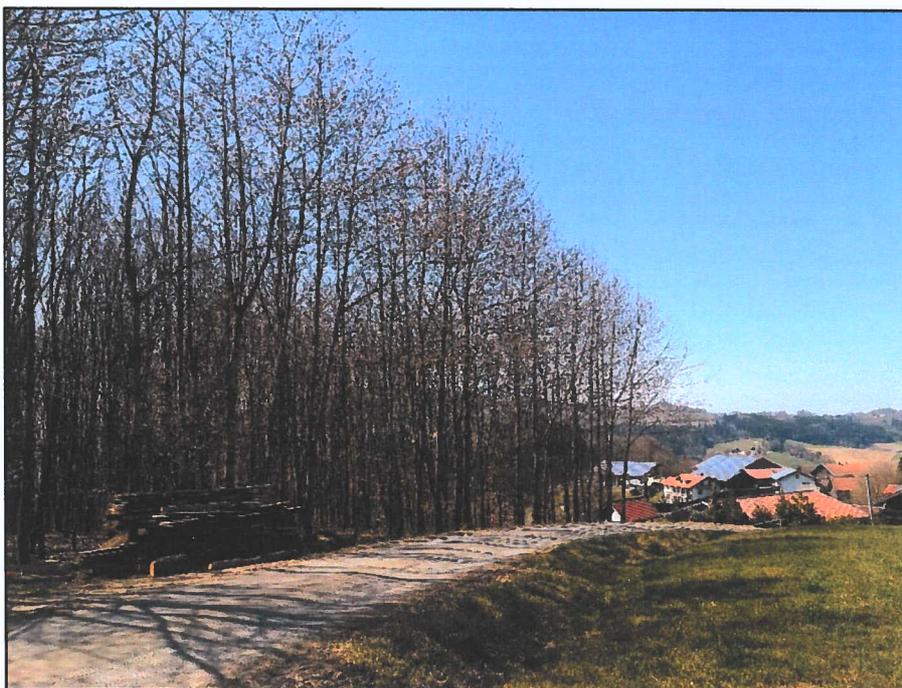
Die Stromversorgung obliegt der Bayernwerk AG. Eine Anschlussmöglichkeit besteht in der nördlich angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen ist durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG möglich. Eine Anschlussmöglichkeit besteht in der nördlich angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße.

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 südöstlichen Ortsrand von Hitzenberg. Bei der einzubeziehenden Teilfläche der Flurnummer 477 Gemarkung Prünstfehlburg handelt es sich um eine forstwirtschaftlich genutzte Fläche, die mit einer ca. 22 Jahre alten Aufforstung mit Buche bestockt ist. An den Rändern finden sich vereinzelt Vogel-Kirschen. Der Bestand ist vergleichsweise dicht und dadurch hochgewachsen, die Gehölze weisen noch geringe Stammdurchmesser zwischen 15–25 cm auf. An der Außenseits der Süd-, West- und Nordseite verläuft ein ca. 4 m breiter unbefestigter Pflweg, der dem Waldunterhalt dient.



Blick von Südosten auf
die Aufforstung

Quelle:
MKS AI 2020



Blick von Süden auf den geplanten Baubereich und den Pflwegeweg.

Quelle:
MKS AI 2020

Im Norden grenzt die Wohnbebauung Hitzenberg 12a an, an deren südlicher Grundstücksgrenze sich eine private Kapelle befindet.



Privatkapelle nördlich des Plangebietes

Quelle:
MKS AI 2020

Das Plangebiet liegt auf einer leichten Kuppenlage mit mäßig steilen Geländeneigung nach Südwesten. Die Höhenlage des Grundstückes beträgt im Nordosten an der Gemeindeverbindungsstraße ca. 562 m ü.NN und fällt nach Südwesten bis zur Grundstücksgrenze auf ca. 555 m ü.NN ab (durchschnittlich ca. 14% Geländeneigung). Das Gelände ist von der Nordseite her einsehbar, die Süd- und Westseiten werden durch die nahe gelegenen Waldflächen abgeschirmt, so dass eine Fernwirkung nicht besteht.

4. Geplante Entwicklung

Im einzubeziehenden Bereich wird das Maß der Bebauung entsprechend einem Dorfgebiet gem. § 17 Absatz 1 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 festgesetzt.

Die geplante Bebauung mit Wohngebäude und Nebengebäude umfasst die topografisch etwas flacher geneigte Kuppenlage an der Gemeindeverbindungsstraße. Das Hauptgebäude kann dadurch so errichtet werden, dass geringere Veränderungen der Geländeoberfläche durch Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich werden. Die Festsetzung der Baugrenze wurde so gewählt, dass im Norden ein aus Ortsbildgründen gewünschter angemessener Abstand zur privaten Kapelle auf der Flurnummer 477/3 sichergestellt wird.

Im Bereich der Bauparzelle ist die bestehende Aufforstung zu roden. Die Bäume mittleren Alters weisen keine sichtbaren Bruthöhlen auf, so dass artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind. Die Rodungen dürfen ausschließlich im gesetzlichen Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Der im Süden und Westen vorhandene Baumbestand der bisherigen Aufforstung soll aus Gründen der landschaftlichen Einbindung erhalten bleiben. Im Norden und Süden sind Pflanzgebote für Obstbäume festgesetzt, die eine angemessene und regionaltypische Begrünung erreichen sollen.

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 1,5 m zugelassen, um das Gelände talseitig ggf. höhenmäßig anzugleichen.

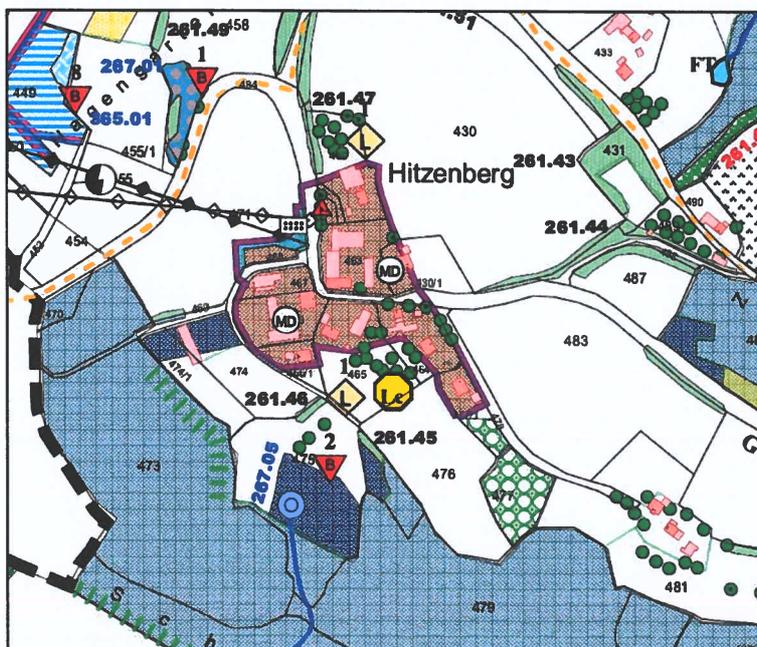
Für die Abstützung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind ebenfalls differenzierte Höhen festgesetzt: Bei Abgrabungen sind maximal 2,0 m sichtbare Mauerhöhe zugelassen, bei Aufschüttungen maximal 1,0 m sichtbare Mauerhöhe. Es sind ausschließlich Natursteinmauern aus Granitfindlingen, hinterbetonierte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

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

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 forstwirtschaftliche Fläche (Laubwoldaufforstung) im Außenbereich dargestellt. Im Norden grenzt eine weitere Laubwoldaufforstung an. Die Darstellung ist nicht mehr aktuell, da es sich hierbei um die heutige Wohnbebauung Hitzenberg 12a handelt. An diese grenzt das Dorfgebiet (MD) Hitzenberg an. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich an. Im Norden befindet sich die Gemeindeverbindungsstraße.



Auszug FNP-LP Haibach im Bereich Hitzenberg

Quelle:
FNP-LP Gemeinde Haibach

6. Schutzgebiete / Schutzobjekte

6.1. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Die durch den Geltungsbereich der 1. Erweiterung der Einbeziehungssatzung bestimmten Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Mit dem Bauantrag wird eine Befreiung gemäß § 5 Absatz 2 der Landschaftsschutzgebietsverordnung angestrebt. Das Vorhaben steht nach Auffassung der Gemeinde Haibach 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 477 (Tfl.) Gmk. Prünstfehlburg Es handelt sich dabei um eine forstwirtschaftlich genutzte Fläche. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG. Durch die Plankonzeption kann ein Teil des vorhandenen Laubwaldbestandes erhalten werden, so dass das Wohngebäude in der Süd- und Westrichtung landschaftlich gut eingebunden bleibt.

Die Rodung der Aufforstung ist für die Erschließung und Bebauung unvermeidbar. Die Auswirkungen werden durch Festsetzungen von Pflanzgeboten für Obstbäume auf dem Baugrundstück verringert, so dass das Ortsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Unvermeidbare Eingriffe werden im Gemeindegebiet Haibach kompensiert.

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. Für das Vorhaben 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

Für die Festlegung der zu berücksichtigenden Eingriffsflächen sind die einzubeziehenden Flächen der Satzung maßgeblich. Aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 sind die Flächen dem Typ A – hoher Versiegelungsgrad zuzuordnen. Als Eingriffsfläche ist der gesamte Geltungsbereich der 1. Erweiterung mit einer Fläche von 1.714 m² heranzuziehen.

7.1.1. Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Bei der Ermittlung der Kompensationsfaktoren werden die Flächen in Abhängigkeit ihres Ausgangszustandes bewertet. 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 Laubmischwald, mittleren Alters

Eingriffsfläche Bauparzelle 1.714 m².

Schutzgut	Kategorie gem. Leitfaden	Flächentyp	Minimierungsmaßnahmen	Kompensationsfaktor
Arten und Lebensräume	II	Standortgemäße Laubwaldaufforstung mittleren Alters	Pflanzung von 3 hochstämmigen Obstbäumen.	0,90
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs.	Begrenzung der Bodenversiegelung sowie von Geländeänderungen.	0,80
Wasser	II	Versickerungsfähiger Boden mit Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen.	Versickerung vor Ort, Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge.	0,80
Luft / Klima	I	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Bebauung außerhalb klimatisch bedeutsamer Flächen	0,40
Landschaftsbild	III	Ortsrandlage mit guter landschaftlicher Einbindung. Lage im	Pflanzung von Obstbäumen für unvermeidbare Rodungen. Erhalt von Gehölzen im	1,40

		LSG	Rand Bereich. Stützmauern nur in Granitbauweise.	
Gesamtdurchschnitt Kompensationsfaktor				0,86

Kompensationsbedarf: $1.714 \text{ m}^2 \times 0,86 = 1.474,04 \text{ m}^2$.

7.2. Kompensationsmaßnahmen

(siehe Lageplan B 1.1 – Anlage 1 zur 1. Änderung der Einbeziehungssatzung)

7.2.1. Lage und Umfang

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 218, Gemarkung Landasberg mit einer anteiligen Grundstücksgröße von 983 m^2 erbracht. Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich als mehrschürige gedüngte Wirtschaftswiese genutzte Fläche.

Beschreibung:

Die Kompensationsfläche liegt im südlichen Gemeindegebiet von Haibach, ca. 200 m östlich des Ortsteiles Leimbühlholz.



Orthofoto mit der Lage
Kompensationsfläche.

Quelle:
BayernAtlas 2020

Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche mit einem Bestand an artenarmen Wirtschaftsrundland. Die Flächen werden intensiv bewirtschaftet und gedüngt. Im Norden grenzt eine Ackerfläche an, im Osten befindet sich eine junge Laubwaldaufforstung. Ca. 50 m südlich befindet sich Fichtenwaldflächen.

Nach Westen erstrecken sich die Wiesenflächen bis zur Bebauung, im Norden der Wiese stocken zwei Walnussbäume mittleren Alters. Das Grundstück ist mäßig steil nach Süden geneigt.



Blick von Süden
nach Norden auf
die Wiesenfläche.

Quelle:
MKS AI 2020

7.2.2 Ziele

Die Fläche eignet sich aufgrund der Standortvoraussetzungen für die Anlage einer extensiven Streuobstwiese. Durch die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen und die Extensivierung der Wiesenflächen kann ein hochwertiger Biotop entwickelt werden. Die Süd-Exposition stellt eine ausreichende Besonnung und Belichtung der Flächen sicher, ein ausreichender Abstand zum Wald im Süden und Osten ist gegeben. Zusammen mit einer Extensivierung der Wiesenflächen und dem unmittelbaren Verbund mit den im Nahbereich vorhandenen Heckenstrukturen und Walnussbäumen ergibt sich ein vielfältiger Lebensraumkomplex. Für das Landschaftsbild stellt die Streuobstwiese eine zusätzliche Bereicherung und ortstypische landschaftliche Struktur dar.

7.2.3 Maßnahmen Streuobstwiese

Obstbaumpflanzung:

Die hochstämmigen Obstbäume werden mit etwa 10 m Abstand in versetzter Anordnung gepflanzt. Es wird eine flächige Obstwiese hergestellt, die sich in die umgebenden Biotopstrukturen einfügt. Insgesamt sind 10 Stück hochstämmige Obstbäume festgesetzt. Sortenvorschläge sind in Anlage 1 zur Satzung angegeben. Bei der Sortenwahl soll auf regionale oder lokale Streuobstsorten zurückgegriffen werden. Es wird empfohlen, sich beim Kreisobstlehrgarten Neukirchen beraten zu lassen.

In den ersten 5 Jahren ist ein Verbisschutz anzubringen (Drahtgasse am Stamm). Zudem ist der Wurzelballen bei der Pflanzung mit Drahtgeflecht gegen Wühlmäuse zu schützen. Ausfälle sind zu ersetzen. Auf der Fläche sind bei der Pflanzung mindestens zwei Anstanzstangen für Greifvögel anzubringen, die die Baumwipfel um 1 m überragen (Schutz vor Wipfelbruch).

Bei den Obstbäumen ist ein Erziehungsschnitt in den ersten Jahren durchzuführen, um den Kronenaufbau zu fördern. Bestandserhaltende Schnittmaßnahmen sind zulässig. Ein Ertragsschnitt ist nicht zulässig. Eine Stammkalkung ist nicht zulässig.

Zur Erhöhung des Artenspektrums ist die Wiesenfläche im Frühjahr grob zu eggen und eine flächige Untersaat mit autochthonem Regio-Saatgut für Frischwiesen der Ursprungsregion 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald (Produktionsraum 5 Südost- und Ostdeutsches Bergland) durchzuführen.

Wiesenvorbereitung und -pflege:

Die Wiesenfläche ist im Frühjahr grob zu eggen und eine flächige Untersaat mit autochthonem Regio-Saatgut für Frischwiesen (Produktionsraum 5 Südost- und Ostdeutsches Bergland) für das Ursprungsgebiet 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald durchzuführen. Es darf ausschließlich zertifiziertes Saatgut ausgebracht werden.

Die gesamte Fläche darf dauerhaft nicht gedüngt werden, es darf kein Spritzmitteleinsatz erfolgen. Die Wiesenflächen sind mindestens 2 x pro Jahr zu mähen, wobei der 1. Schnitt ab dem 1. Juni des Jahres bis zum 15. Juni erfolgt, um ein Ausblühen der Kräuter zu ermöglichen. Der 2. Schnitt ist ab dem 1. September bis zum 15. September durchzuführen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, ein Mulchen ist nicht zulässig.

Sonstige Maßnahmen:

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

Entwicklungszeitraum / Dauer der Maßnahmen:

Die Maßnahmen zur Pflege der extensiven Wiesen sowie der Obstbäume sind für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Herstellung durchzuführen (Erreichung des Zielzustandes).

7.3. Ermittlung des Anerkennungsfaktors

Bei der Wahl des Anerkennungsfaktors wird berücksichtigt, dass der Biotoptyp im Landschaftsraum typisch und landschaftsbildprägend ist und durch die Maßnahme ein flächiger und abwechslungsreicher Lebensraumkomplex entsteht, der bestehende ökologisch wertvolle Strukturen ergänzt.

Ausgangszustand	Fläche	Zielzustand / Maßnahmen	Faktor	Ausgleichsfläche
Grünland, artenarm, mehrschurig gedüngt	983 m ²	Extensive Streuobstwiese mit mäßig artenreichem Grünland. Untersaat zertifiziertes Regio-Saatgut für Frischwiesen, Verzicht auf jegliche Düngung / Spritzmitteleinsatz. Keine Stammkalkung.	1,50	1.474,5 m ²

Durch die Kompensationsfläche kann der Kompensationsbedarf in Höhe von 1.474,04 m² erbracht werden.

8. Artenschutz

Bestand:

Bei der einzubeziehenden Teilfläche der Flurnummer 477 Gemarkung Prünstfehlburg handelt es sich um eine rein forstwirtschaftlich genutzte Fläche, die mit einer ca. 22 Jahre alten Aufforstung mit Buche bestockt ist. An den Rändern finden sich vereinzelt Vogel-Kirschen. Der Bestand ist dicht bestockt und dadurch hochgewachsen, die Gehölze weisen noch geringe Stammdurchmesser zwischen 15–25 cm auf. Eine Strauch- und Krautschicht ist im Bestand nicht vorhanden. An der Außenseite der Süd-, West- und Nordseite verläuft ein ca. 4 m breiter unbefestigter Pflegeweg, der dem Waldunterhalt dient.

Gesetzlich geschützte Flächen im Sinne des § 30 BNatSchG sind im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

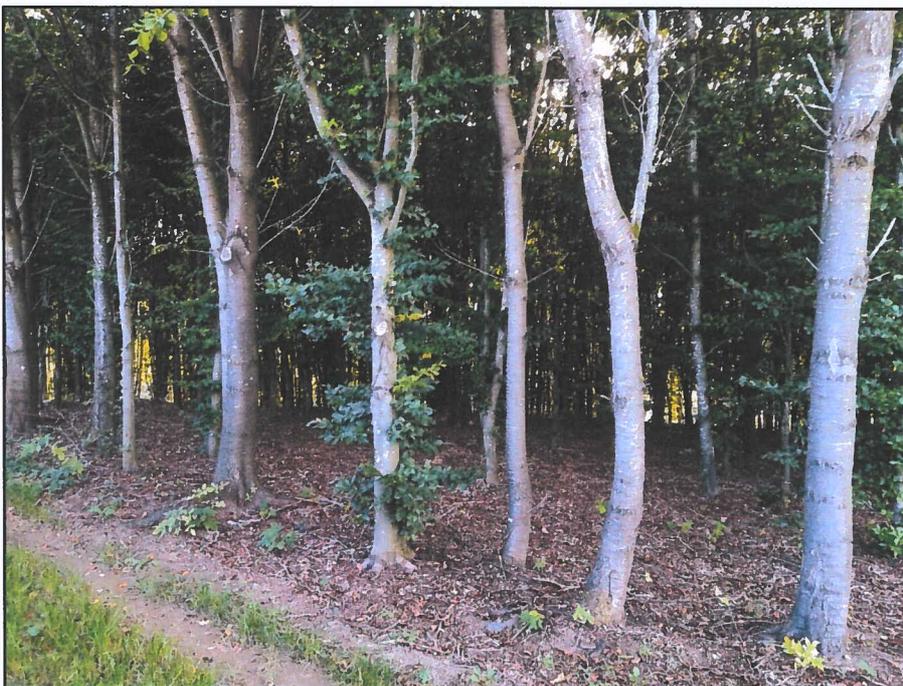
Das Plangebiet bietet aufgrund der Monostruktur und der geringen Habitatangebote ein geringes Potenzial als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Insbesondere anspruchsvolle Arten, die auf alte, struktur- und artenreiche Waldbestände mit differenzierten Altersstrukturen angewiesen sind, finden keine geeigneten Habitate.

Die Flächen wurden im Zuge der Planungen dreimal durch den Planverfasser begangen: Am 08.04.2020, 14.05.2020 und am 03.09.2020.



Blick in den Bestand
der Aufforstung. Kein
Unterwuchs, kein
ausgeprägter
Waldsaum.

Quelle:
MKS AI 2020



Östlicher Rand der
Aufforstung. Wenige
Vogel-Kirschen am
Wegrand, stark
aufgeastet, kein
Strauchsaum.

Quelle:
MKS AI 2020

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG:

Erkenntnisse über Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten liegen für das Gebiet nicht vor. Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden daher Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) herangezogen, da lokale Bestandsdaten nicht vorliegen. Das Vorhabensgebiet liegt im Kartenblatt 6942 (Sankt Englmar) der Topografischen Karte Bayern M 1:25.000.

Im Rahmen der weiteren Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. Extensivgrünland, alpine Lebensräume, Trockenlebensräume, naturnahe Fließgewässer u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen auf den Lebensraumtyp „Wälder“ reduziert.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich gemäß den Daten der Arteninformation des LfU im Plangebiet demnach für die Artengruppen der Säugetiere (hier Fledermäuse relevant), der Vögel und Lurche.

Säugetiere:

Für die Artengruppe der **Fledermäuse** weist das Plangebiet aufgrund der Monostruktur keine Baumhöhlen oder Astspalten im Bestandsinneren auf, die als Schlaf- oder Fortpflanzungsquartiere geeignet wären. Zudem ist der Bestand dicht bestockt und damit zum Durchfliegen wenig attraktiv. Die Waldrandbereiche weisen keine nennenswerten Strauch- und Saumstrukturen auf, der Waldrand zu den Offenlandbereichen hat für Fledermäuse aber zumindest als Jagdhabitat Bedeutung. Hier ist von keinen Beeinträchtigungen auszugehen, da ein Großteil der Fledermausarten hoch im freien Luftraum jagt oder auch die offenen Siedlungsbereiche als Jagdhabitat nutzen. Durch das Vorhaben werden die Lebensraumbedingungen für Fledermäuse nicht verschlechtert.

Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist im Plangebiet für die Artengruppe der Säugetiere (hier Fledermäuse) auszuschließen.

Vögel:

Bei der Artengruppe der **Vögel** erfolgt eine weitere Eingrenzung hinsichtlich der Lebensraumansprüche. Aufgrund der Struktur der Aufforstung können wegen der Kleinflächigkeit, des geringen Alters des Waldbestandes sowie fehlender geeigneter Lebensräume unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die Arten Habicht, Sperber, Raufußkauz, Krickente, Baumpieper, Mauersegler, Graureiher, Waldohreule, Haselhuhn, Uhu, Mäusebussard, Wiesenpieper, Baumpieper, Mäusebussard, Schwarzstorch, Hohltaube, Kolkrabe, Kleinspecht, Schwarzspecht, Baumfalke, Turmfalke, Sperlingskauz, Wendehals, Schlagschwirl, Wespenbussard, Dreizehenspecht, Grauspecht, Grünspecht, Waldschnepfe, Waldkauz und Auerhuhn als nicht betroffen gelten.

Für die Familie der Spechte eignet sich der Bestand als potenzieller Nahrungsraum, jedoch nicht als Fortpflanzungsraum.

Arten, die entlang der Ränder in Astwerk oder Gebüsch brüten wie Erlenzeisig, Kuckuck, Goldammer, Feldsperling, Gartenrotschwanz oder Klappergrasmücke finden in der nahen Umgebung teilweise besser strukturierte Angebote. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass der Bestand vereinzelt als Brutrevier genutzt wird.

Im Zuge der geplanten Eingrünungsmaßnahmen entstehen neue Gehölzstrukturen, die zusätzliche Lebensräume bieten können. Die überwiegende Funktion dürfte auf Nahrungsraum und in eingeschränktem Umfang als Brutraum beschränkt bleiben. Eine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen für die lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG kann für die Artengruppen der Vögel ausgeschlossen werden, wenn die erforderlichen Rodungen des Waldbestandes außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Januar erfolgt. Dies wird in der Satzung in § 5 Punkt n) verbindlich vorgegeben.

Lurche:

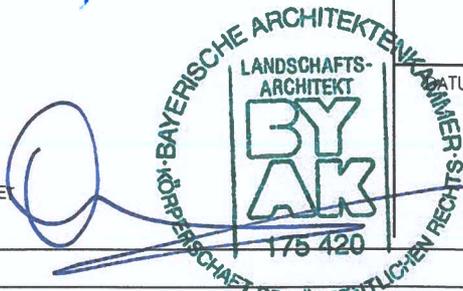
Der Bestand ist als Lebensraum für **Lurche** ungeeignet. Im Nahbereich sind aufgrund der Oberhanglage keine Gewässer vorhanden. Eine Betroffenheit der Artengruppe ist auszuschließen.

Zusammenfassende Bewertung:

Es ist davon auszugehen, dass die Erheblichkeitsschwelle gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 2. BNatSchG für die einschlägigen Arten der Artengruppen Fledermäuse und Vögel unter nicht erreicht wird. Eine Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten. Es sind keine weiteren artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich.

mks Architekten-Ingenieure GmbH
 Mühlenweg 8
 94347 Ascha
 T 09961 9421 0
 F 09961 9421 29
 ascha@mks-ai.de
 www.mks-ai.de

**GEMEINDE HAIBACH - EINBEZIEHUNGSSATZUNG
 HITZENBERG - 1. Erweiterung -
 nach § 34 Abs. 4. Satz 1 Nr. 3 BauGB**

PLANART SATZUNG	PLANNUMMER B 1.0
BAUORT PROJEKT Gemeinde Haibach Einbeziehungssatzung "Hitzenberg" 1. Erweiterung	PROJEKTNUMMER 2019-106
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Haibach Schulstraße 1 94353 Haibach	LANDKREIS STADT Straubing-Bogen
DARSTELLUNG Lageplan Satzung 1. Erweiterung	REGIERUNGSBEZIRK Niederbayern
BEARBEITET al	MABSTAB 1 : 1.000
GEZEICHNET al	PLANVERFASSER PLANGRÖÙE 58 x 29,7 cm
 <p>DATEUM Satzung vom 20.08.2020</p>	



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Mass der Nutzung

- 1.1 GRZ 0,60 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 2.1 Baugrenze

3. Bepflanzungen

- 3.1 Baum zu pflanzen. Private Flächen. Siehe textliche Festsetzungen.

4. Sonstige Planzeichen

- 4.1 Massangabe

- 4.2 Geltungsbereich der 1. Erweiterung der Einbeziehungssatzung Hitzenberg

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. Hauptgebäude
- 1.4. Nebengebäude
- 1.5. Kapelle

2. Sonstige Darstellungen

- 2.1 Bebauung, Skizze unverbindlich
- 2.2 Grenze Darstellung Dorfgebiet im Flächennutzungsplan Haibach
- 2.3 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Hitzenberg" vom 18.07.2006

mks Architekten-Ingenieure GmbH
 Mühlenweg 8
 94347 Ascha
 T 09961 9421 0
 F 09961 9421 29
 ascha@mks-ai.de
 www.mks-ai.de

**GEMEINDE HAIBACH - EINBEZIEHUNGSSATZUNG
 HITZENBERG - 1. Erweiterung -
 nach § 34 Abs. 4. Satz 1 Nr. 3 BauGB**

PLANART SATZUNG		PLANNUMMER B 1.1
BAUORT PROJEKT Gemeinde Haibach Einbeziehungssatzung "Hitzenberg" 1. Erweiterung		PROJEKTNUMMER 2019-106
		LANDKREIS STADT Straubing-Bogen
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Haibach Schulstraße 1 94353 Haibach		REGIERUNGSBEZIRK Niederbayern
		MAßSTAB 1 : 1.000
DARSTELLUNG ANLAGE 1 - Kompensationsfläche Leimbühlholz auf Fl.Nr. 218 (Tfl.), Gemarkung Landasberg Gemeinde Haibach	PLANVERFASSER	PLANGRÖßE 58 x 29,7 cm
BEARBEITET al	GEZEICHNET al	DATUM Satzung vom 20.08.2020



ANLAGE 1 zur 1. Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Hitzenberg"

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

- **Kompensationsfläche Leimbühlholz** -



LEGENDE



Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft



Kompensationsfläche

Entwicklungsziel: Extensive Streuobstwiese auf mäßig artenreicher Mähwiese.

Maßnahmen:

Die Wiesenfläche ist im Frühjahr grob zu eggen und eine flächige Untersaat mit autochthonem Regio-Saatgut für Frischwiesen (Produktionsraum 5 Südost- und Ostdeutsches Bergland) für das Ursprungsgebiet 19 Bayerischer und Oberpfälzer Waid durchzuführen. Es darf ausschließlich zertifiziertes Saatgut ausgebracht werden.

Pflege:

Die Wiesenflächen unter den Obstbäumen sind extensiv zu pflegen.
Mahd zweimal pro Jahr.

Schnittzeiträume:

1. Schnitt nicht vor dem 1. Juni des Jahres bis zum 15. Juni.
2. Schnitt ab dem 1. September bis 15. September.

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

Sonstige Maßnahmen:

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



Pflanzgebot für Obstbäume

Pro Planzeichen ist ein Obstbaum zu pflanzen.

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

In den ersten 5 Jahren ist ein Verbißschutz anzubringen (Drahtrose am Stamm). Der Wurzelballen ist bei der Pflanzung mit Drahtgeflecht gegen Wühlmäuse zu schützen.

Ausfälle sind zu ersetzen. Auf der Fläche sind zwei Ansitzstangen für Greifvögel zu errichten, die die Wipfel der Obstbäume um mind. 1 m überragen.

Unzulässig ist eine Stammkalkung. Ein Erziehungsschnitt sowie bestandserhaltende Schnittmaßnahmen sind zulässig, sofern ein natürlicher Kronenaufbau gefördert wird. Ein Ertragsschnitt ist nicht zulässig.

Liste Sortenvorschläge Obst (nicht abschließend):

- Äpfel: Gravensteiner, Roter Berlepsch, Jonagold, Winterambur, Eberles Mostapfel, Erbachhofer Mostapfel, Roter Eiserapfel, Kaiser Wilhelm, Gloster, Goldparmäne, Roter Boskoop
- Birnen: Kirchensaller Mostbirne, Gellerts Butterbirne, Oberösterreich Weinbirne, Gräfin von Paris, Alexander Lucas
- Kirschen: Große Prinzessinkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Burlat
- Zwetschen: Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Wangenheims Frühzwetsche, Ersinger Frühzwetsche

Entwicklungszeitraum / Dauer der Maßnahmen:

Die Maßnahmen zur Pflege der extensiven Wiesen sowie der Obstbäume sind für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Herstellung durchzuführen (Erreichung des Zielzustandes).