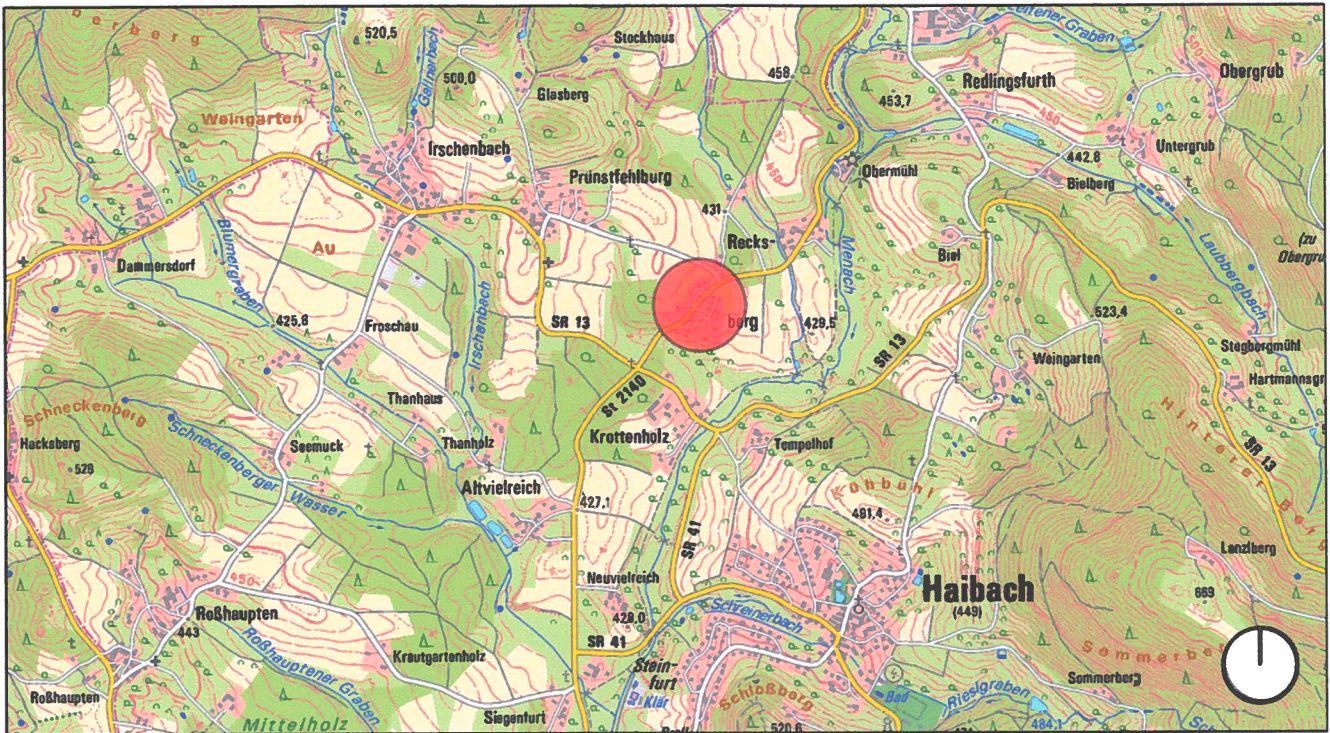


Kombinierte Festlegungs- und Einbeziehungssatzung "RECKSBERG"



MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH

Mühlenweg 8 - 94347 Ascha - Tel. 09961/94210 - Fax 09961/942129 - Mail: ascha@mks-ai.de - Web: <http://www.mks-ai.de>



PLANART Satzung	ZEICHNUNG-NR. B.1.0
BAUORT / PROJEKT Kombinierte Festlegungs- und Einbeziehungssatzung Ortsteil Recksberg	PROJEKT-NR. 2013-1-3
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Haibach Schulstraße 1 94353 Haibach	BAUABSCHNITT
	TEILABSCHNITT
DARSTELLUNG Lageplan Satzung	LANDKREIS Straubing-Bogen
	REGIERUNGS-BEZIRK Niederbayern
	MASZSTAB 1 : 1000
BEARBEITET al	GEZEICHNET mb
	ORT / DATUM Ascha, den 05.04.2013

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat in der öffentlichen Sitzung vom 14.03.2013 die Aufstellung kombinierten Festlegungs- und Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Absatz 1 BauGB)

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 14.03.2013 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 17.09.2013 bis 16.10.2013 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 **09. SEP. 2013** bis einschließlich **16. OKT. 2013** durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat am 25.11.2013 den Vorentwurf sowie die Begründung der kombinierten Festlegungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 25.11.2013 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der kombinierte Festlegungs- und Einbeziehungssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2014 bis einschließlich 31.03.2014 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 20.02.2014 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 die kombinierte Festlegungs- und Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 05.04.2014 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.04.2014 als Satzung beschlossen.

Haibach, den **10. JUNI 2014**



(Fritz Schötz, 1. Bürgermeister)



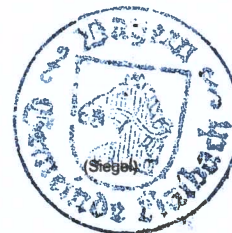
7. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt

Haibach, den **10. JUNI 2014**



(Fritz Schötz, 1. Bürgermeister)



8. Bekanntmachung

Die Gemeinde Haibach hat die kombinierte Festlegungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am **10. JUNI 2014** bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Haibach, den **10. JUNI 2014**



(Fritz Schötz, 1. Bürgermeister)



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. 0,35 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


- 3.1.  Baugrenze


4. Verkehrsflächen

- 4.1. Überörtliche und örtliche Straßen

	Staatsstraße
	Gemeindeverbindungsstraße
	Örtliche Straßen

5. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

- 5.1.  Ausgleichsfläche. Extensive Obstwiese.
Verzicht auf jegliche Düngung und Spitzmitteleinsatz. Wiesenflächen mindestens 2 x pro Jahr mähen. 1. Schnitt ab dem 15. Juni des Jahres. 2. Schnitt ab 1. August des Jahres. Mähgut abfahren. Mulchen ist nicht zulässig.
Die Begrenzung Fläche ist durch geeignete Markierungen im Gelände dauerhaft und sichtbar zu markieren (Abgrenzung zu privaten Gartenflächen).

- 5.2.  Zu pflanzender Obstbaum.
Pro Planzeichen ist ein Obstbaum zu pflanzen. Abstand der Bäume 8 - 10 m.
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.
In den ersten 5 Jahren ist ein Verbißschutz anzubringen, Ausfälle sind zu ersetzen. Unzulässig ist eine Stammkalkung. Ein Erziehungsschnitt sowie bestandserhaltende Schnittmaßnahmen sind zulässig, sofern ein natürlicher Kronenaufbau gefördert wird. Ein Ertragsschnitt ist nicht zulässig





Liste 4: Sortenvorschläge Obst (Auswahl):

- Äpfel: Gravensteiner, Danziger Kantapfel, Maunzenapfel, Winterrambur, Eberles Mostapfel, Erbachhofer Mostapfel, Roter Eiserapfel
Birken: Kirchensaller Mostbirne, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne
Kirschen: Große Prinzessinkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche
Zwetschgen: Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge

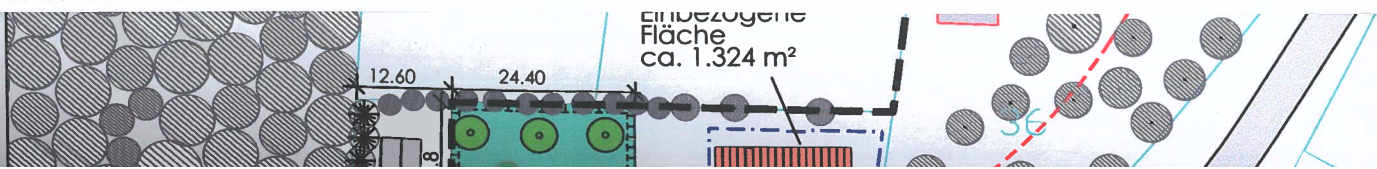
- 5.3.  Zu erhaltender Obstbaum.

Ausfälle sind durch geeignete Sorten gemäß Punkt 5.2. Liste 4 zu ersetzen. Unzulässig ist eine Stammkalkung. Ein Erziehungsschnitt sowie bestandserhaltende Schnittmaßnahmen sind zulässig, sofern ein natürlicher Kronenaufbau gefördert wird. Ein Ertragsschnitt ist nicht

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1.  Anbauverbotsszone Staatsstraße St 2140. 20 m ab bituminös befestigtem Fahrbahnrand.
- 6.2.  Maßangaben
- 6.3.  Gehölz, zu roden
- 6.4.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung





LAGEPLAN 1 SATZUNG M 1 : 1 000





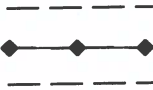
II. PLANLICHE HINWEISE

1. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 06/2013)

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

2. Sonstige Planzeichen

- 2.1.  Nadelgehölz
- 2.2.  Gehölzbestand
- 2.3.  Hauptversorgungsleitung Strom, oberirdisch mit Schutzbereich (8,0 m beiderseits)

III. TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodenfunde

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen gem. Artikel 8 Absatz 1 - 2 DSchG.

2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen

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 (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

3. Straßenverkehr

Die Zufahrt zum Grundstück Flurnumer 37, Gmk. Prünstfehlburg, zur Staatsstraße St 2140 ist ausschließlich über die bestehende Erschließung zulässig. Jede Veränderung der bestehenden Verhältnisse bedarf der Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Vonseiten des Straßenbaulastträgers werden keine Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt. Die Bauwerber haben sich bezüglich einer eventuellen Reduzierung der Anbauverbotszone frühzeitig mit dem Straßenbauamt in Verbindung zu setzen. Niederschlagswasser aus den privaten Flächen darf den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße nicht zugeführt werden.

4. Wasserwirtschaft

Es wird empfohlen, unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser für Toilettenspülung und Gartenbewässerung zu nutzen. Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken möglichst versickert werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. 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.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² 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.

Es wird empfohlen das unverschmutzt anfallende Dachwasser in ausreichend dimensionierten Zisternen (ca. 5 m³) zum sammeln und für die Toilettenspülung und Gartenbewässerung zu verwenden. Der Einbau einer Zisterne mit Brauchwassernutzung ist dem Träger der Wasserversorgung zu melden und die Anlage vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird darauf hingewiesen, daß eine bauliche Verbindung zwischen Brauchwasserleitungen und dem öffentlichen Wasserleitungsnetz nicht erfolgen darf.

Landratsamt Straubing-Bogen
Landratsamt Straubing-Bogen

5. Recyclingbaustoffe

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

6. Abfallentsorgung

Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an den jeweiligen Durchgangsstraßen zur Abholung bereitzustellen.

7. Hinweise des Netzbetreibers

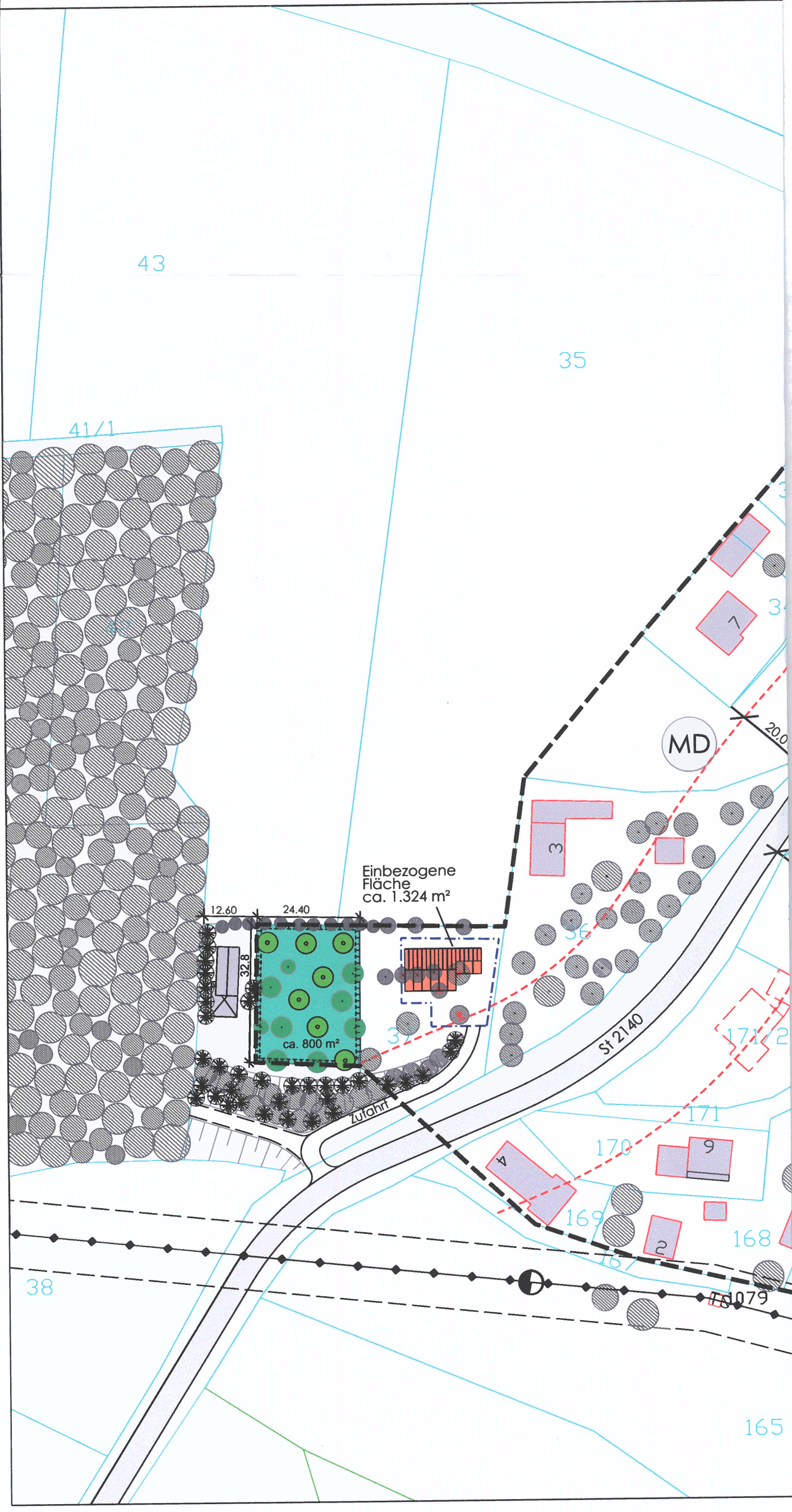
Die Standsicherheit von Freileitungsmasten und die Zufahrt zu den Standorten ist jederzeit zu gewährleisten. Bestehende 20-kV-Freileitungen sind bei sämtlichen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Der Schutzbereich beträgt beiderseits je 8,0 m (Einfachfreileitungen) bzw. 10,0 m (Doppelfreileitungen) zur Leitungsachse.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und 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 Netzbetreiber geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

8. Hinweise des Telekommunikationsunternehmens

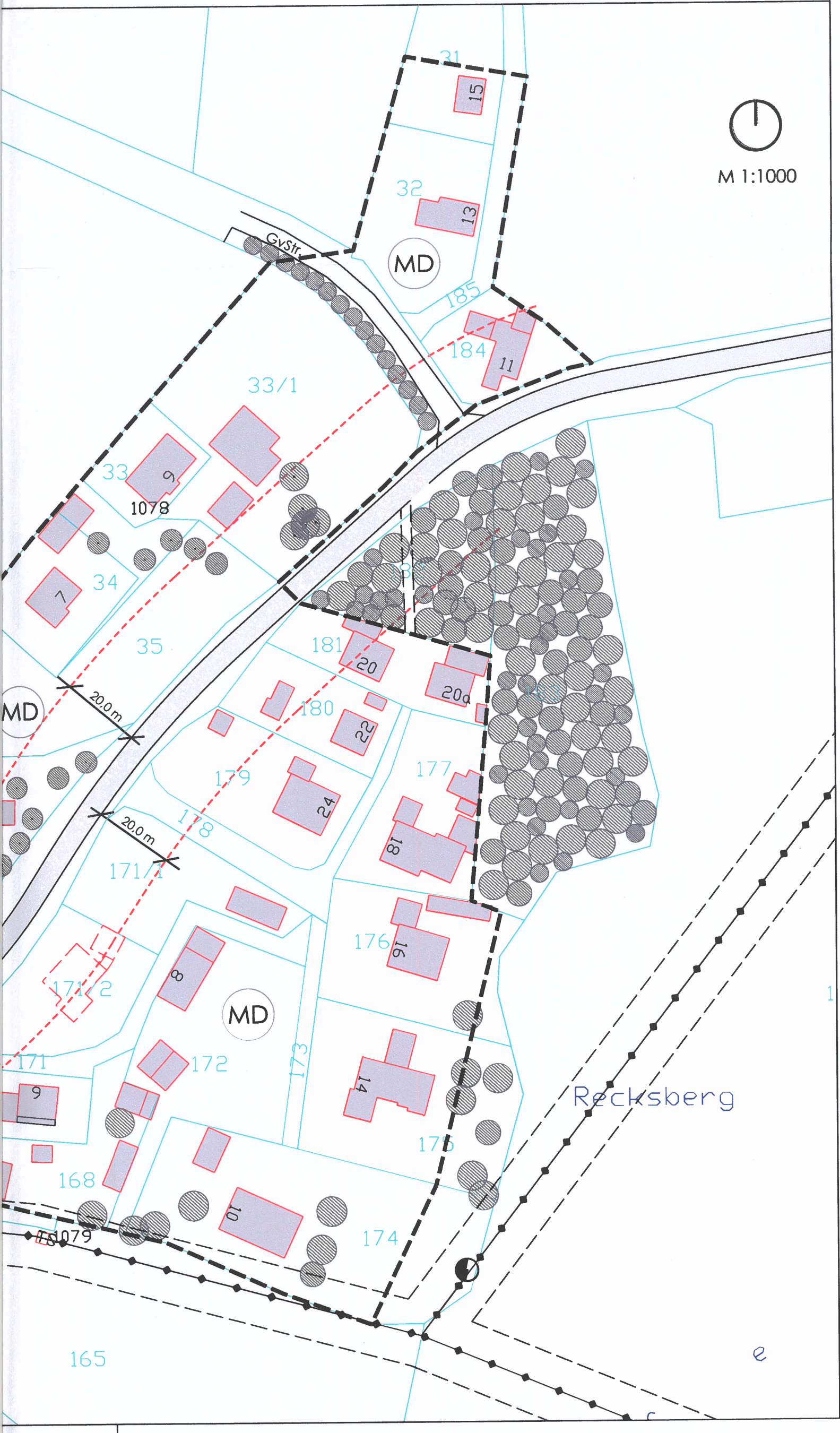
Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

LAGEPLAN 1 - SATZUNG M 1 : 1.000





M 1:1000



KOMBINIERTE FESTLEGUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG

RECKSBERG

Satzung vom 05.04.2014

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 und Stadtplaner



Ascha, den:

05.04.2014

Satzung

Auf Grund von § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2. und 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 M 1:1.000.

§ 4 Textliche Festsetzungen

a) Für die gemäß Planzeichen einbezogenen Außenbereichsflächen gilt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt.
- Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Garagenvorbereichen muss mit versickerungsfähigen Belägen erfolgen.
- Die erforderliche Ausgleichsfläche für die Bebauung der Flurnummer 37 (Tfl.), Gemarkung Prünstfehlburg wird auf einer Teilfläche Flurnummer 37, Gemarkung Prünstfehlburg, Gemeinde Haibach mit einer anteiligen Grundstücksfläche von 800 m² bereitgestellt. Lage und Umfang sind auf Lageplan Satzung M 1:1.000 dargestellt.
- Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für das Baugrundstück und die Ausgleichsfläche vorzulegen.
- Die Zufahrt zur Parzelle auf Flurnummer 37 hat über die bestehende Zufahrt von der St 2140 zu erfolgen.

b) Für Bauvorhaben auf unbebauten Grundstücken, für Neubauten und für wesentliche Änderungen von Gebäuden mit Auswirkungen auf die nachstehenden Gestaltungsvorgaben gilt:

- Maximal zulässig Wandhöhe: Es ist eine maximale Wandhöhe von 6,50 m zulässig. Den unteren Bezugspunkt bildet das Urgelände, den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt zwischen Wand und Dach in der traufseitigen Gebäudemitte talseits gemessen.
- Zulässige Dachneigung: 15° - 30°
- Zulässige Dacheindeckung: Dachziegel oder Dachpfannen in roter bis rotbrauner Farbgebung.
- Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,25 m. Zum öffentlichen Straßenraum hin sind ausschließlich Einfriedungen aus Holz und Metall mit überwiegend stehenden Elementen zulässig. An den sonstigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune zugelassen. Als Zaunfundamente dürfen nur Punktfundamente errichtet werden, durchgehende Sockel oder Streifenfundamente sind nicht zulässig.
- Auffüllungen sind bis maximal 0,5 m, Abgrabungen bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

c) Immissionsschutz:

- Neue Wohngebäude müssen für Wohn- und Schlafräume, die zur Staatsstraße St 2140 orientiert sind, Fenster mit mindestens Schallschutzklasse 3 aufweisen.

**§ 5
Inkrafttreten**

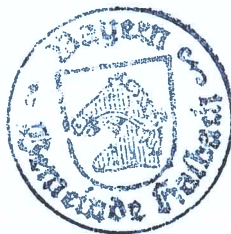
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Haibach, 10. JUNI 2014.....

Gemeinde Haibach



Fritz Schötz
1. Bürgermeister



Begründung

1. Planungsanlass und -ziel

Der dörflich strukturierte Ort Recksberg ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem landschaftsplan der Gemeinde Haibach als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die Darstellung soll im Grundsatz beibehalten werden.

Im Südwesten ist auf einer Teilfläche der Flurnummer 37 eine Erweiterung des Siedlungsbereiches am unmittelbaren Ortsrand vorgesehen. Die bauliche Entwicklung schließt an die bestehende Siedlung an und ist mit der Entwicklung einer geordneten Siedlungsstruktur vereinbar. Die 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 im Bereich Recksberg die Schaffung von angemessenen Baumöglichkeiten.

2. Erschließung

Die Verkehrserschließung ist über die Staatsstraße St 2140 als überörtliche Hauptverkehrsstraße sowie Gemeindeverbindungsstraßen und örtliche Erschließungsstraßen sichergestellt.

Recksberg ist mittels Druckleitung an die zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde Haibach angeschlossen. Das Abwasser wird in der Kläranlage Haibach behandelt.

Das Niederschlagswasser wird auf den privaten Flächen nach Möglichkeit gesammelt, als Brauchwasser verwendet oder flächig versickert. Das Straßenwasser der St 2140 sowie der örtlichen Straßen wird über die straßenbegleitenden Entwässerungseinrichtungen dem nächstgelegenen Vorfluter zugeführt.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung Haibach.

Die Stromversorgung ist durch einen Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG möglich.

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.

3. Bestandsbeschreibung

Der Ortsteil Recksberg erstreckt sich beiderseits der Staatsstraße St 2140 von Mitterfels nach Konzell. Südlich der Straße ist der Siedlungsbereich weitgehend geschlossen und hat nur mehr ein geringes Nachverdichtungspotenzial. Nach Norden wird der Ort durch eine Waldfläche begrenzt, nach Süden hin liegt der Talraum eines Grabens.

Nördlich der Staatsstraße ist die Bebauung aufgelockerter und erstreckt sich bis nördlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Prünstfehlburg. Der Siedlungsbereich wird im Süden durch größere Obstwiesen gegliedert, westlich der Gemeindestraße stockt entlang der Böschung eine Hecke.

Die einzubeziehende Fläche im Südwesten weist eine bestehende Schotterzufahrt von der St 2140 auf, die sich parallel zur Straße in das Grundstück erstreckt. An der südlichen Böschung stocken Fichten und Birken mittleren Alters. Die Fläche selbst wird als zweischüriges, zeitweise gedüngtes Grünland genutzt, auf dem eine Obstwiese mit einem lockeren Baumbestand stockt. Im Westen liegt am dortigen Waldrand ein Nebengebäude (Bienenhaus).

4. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haibach ist Recksberg als Dorfgebiet dargestellt. Entlang der Staatsstraße St 2140 sind gliedernde Grünflächen mit der Zweckbestimmung Immissionsschutz eingetragen.

Entlang der Staatsstraße St 2140 sind Überschreitungen der zulässigen Emissionsbelastungen zu erwarten. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Einzelbaugenehmigung zu regeln.

Die Obstwiesen auf der Flurnummer 37 und der angrenzenden Flurnummer 36 sind im Landschaftsplan als markante Obstwiese mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild dargestellt.

5. Schutzgebiete / Schutzobjekte

Innerhalb der festgelegten und der einbezogenen Fläche liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des BNatSchG. Flächen oder Objekte der Biotopkartierung Bayern sind nicht vorhanden.

Die festgelegten und einbezogenen Flächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf die gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 2 BauGB festgelegten Flächen des Ortsteiles Recksberg ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden (im FNP als Bauflächen MD dargestellt.).

Auf die einzubeziehende Fläche nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Die vereinfachte Vorgehensweise scheidet wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet aus, daher ist das Regelverfahren 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.

Gebietseinstufung:

Die einbezogene Fläche wird als Obstwiese genutzt und regelmäßig gemäht. Der in Reihen gepflanzte Baumbestand ist gemischten Alters. Überwiegend handelt es sich um etwa 20-30-jährige Bäume, die von einzelnen Nachpflanzungen jüngeren Datums (< 10 Jahre) begleitet werden. Aufgrund Alter und Struktur sind keine Bäume mit Höhlen im Stammbereich vorhanden. Vereinzelt sind Nisthilfen an den Bäumen befestigt. Im Westen befindet sich ein Bienenhaus am dortigen Waldrand.

Das Grundstück wird über einen Schotterweg von der St 2140 aus erschlossen. An der nördlichen Böschung der Zufahrt stockt ein Bestand aus Fichten und Birken mittleren Alters, ein nennenswerter Strauchbewuchs ist nicht vorhanden.

Aufgrund des eingewachsenen Ortsrandes mit Obstbäumen und der markanten, ortsbildprägenden Lage ist die Fläche in **Kategorie II** – Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

Eingriffsbewertung:

Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,35 ist das Vorhaben als **Typ B** - Eingriff mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad einzustufen.

Kompensationsfaktor:

Die Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung erfolgt differenziert nach den einzelnen Schutzgütern. Die Überlagerung mit dem Eingriffstyp B ergibt den jeweils in Klammern angegebenen Kompensationsfaktor:

Schutzgut	Bestand	Bewertung	Kompensationsfaktor
Arten u. Lebensräume	Obstwiese < 30 Jahre, mäßig intensiv genutzt; Keine Höhlenbäume;	Kategorie II, oberer Wert	0,80
Boden	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs, Grünland mehrschurig	Kategorie II, unterer Wert	0,50
Wasser	Gebiet ohne Oberflächen-gewässer, kein besonderer Schutzbedarf für Grundwasser, Keine erkennbaren stofflichen Eintragsrisiken	Kategorie I, oberer Wert	0,50
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Kategorie I, oberer Wert	0,50
Landschaftsbild	Bisheriger Ortsrandbereich mit eingewachsenen Eingrünungsstrukturen; keine Fernwirkung im Landschaftsbild	Kategorie II, unterer Wert	0,50

Aus den Einstufungen der Schutzgüter errechnet sich ein durchschnittlicher Mittelwert für den **Kompensationsfaktor von 0,56**.

Eingriffsminimierung:

Zur Minimierung des Eingriffs wurden in der Satzung folgende Festsetzungen oder plankonzeptionelle Maßnahmen getroffen:

- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Garagenvorbereiche und Stellplätze zur Minimierung der Bodenversiegelung.
- Festlegung maximaler Auffüllungs- und Abgrabungshöhen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Ortsbild.
- Vermeidung tiergruppenschädigender Anlagen: Zäune sind ausschließlich mit Punktfundamenten zulässig, Keine Sockel oder Streifenfundamente.
- Nutzung vorhandener Erschließungsstraßen zur Vermeidung von Flächenverbrauch.
- Festlegung vom Baugrenzen, um das Gebäude im Norden zu halten und die Auswirkungen auf den Obstbaumbestand zu minimieren.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung rechtfertigt eine Reduzierung des Kompensationsfaktors auf **0,45**. Eine weitere Absenkung ist wegen der verbleibenden Veränderung des Ortsbildes aufgrund der Hanglage nicht möglich. Zusätzliche Maßnahmen zur Eingrünung sind aufgrund des bereits vorhandenen Gehölzbestandes auf der Parzelle nicht möglich.

Ausgleichsberechnung:

Gebiet mittlerer Bedeutung für
Naturhaushalt und Landschaftsbild

Kategorie II

Flächen mit niedrigem Versiegelungs- bzw.
Nutzungsgrad

Typ B

Gewählter Kompensationsfaktor

0,45

Erforderliche Ausgleichsfläche:

Fl. Nr. 37 (Teilfläche) 1.324 m² x 0,45 =

595,80 m²

7. Ausgleichsfläche

7.1. Lage und Umfang

Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche von ca. 800 m² auf der Flurnummer 37, Gemarkung Prünstfehlburg, Gemeinde Haibach erbracht. Die Fläche befindet sich unmittelbar westlich der durch die Satzung einbezogenen überbaubaren Fläche. Es handelt sich um eine locker zweischürige Wiesenfläche die mit Obstbäumen jungen und mittleren Alters locker bestanden ist. Der Bestand weist große Lücken auf.



Blick von Südosten auf die Wiese mit lockerem Obstbaumbestand

7.2. Entwicklungsziel:

Extensive Streuobstwiese.

Entsprechend dem bestehenden Umfeld wird die lückige Obstwiese durch die Neupflanzung von hochstämmigen Obstbäumen ergänzt. Durch die Extensivierung der Wiesenflächen mit Schnittzeitpunktaufgaben und die nicht an Ertragsmaximierung ausgerichtete Streuobstnutzung kann der Bestand mittelfristig ökologisch aufgewertet werden.

7.3. Maßnahmen:

Obstbaumpflanzung:

Es sind 7 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Abstand der Bäume 8 - 10 m. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

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

Sortenvorschläge Obst (Auswahl):

Äpfel: Gravensteiner, Danziger Kantapfel, Maunzenapfel, Winterrambur, Eberles Mostapfel, Erbachhofer Mostapfel, Roter Eiserapfel

Birnen: Kirchensaller Mostbirne, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne

Obstbaumerhaltung:

Bestehende Obstbäume sind zu erhalten. Ausfälle sind durch Sorten der vorstehenden Sortenliste zu ersetzen. Unzulässig ist eine Stammkalkung. Ein Erziehungsschnitt sowie bestandserhaltende Schnittmaßnahmen sind zulässig, sofern ein natürlicher Kronenaufbau gefördert wird. Unzulässig ist ein Ertragsschnitt.

Wiesenflächen:

Verzicht auf jegliche Düngung und Spitzmitteleinsatz. Wiesenflächen mindestens 2 x pro Jahr mähen. 1. Schnitt ab dem 15. Juni des Jahres. 2. Schnitt ab 1. August des Jahres. Mähgut abfahren. Mulchen ist nicht zulässig. Eine Einfriedung ist nicht zulässig. Die Begrenzung Ausgleichsfläche ist durch geeignete Markierungen im Gelände dauerhaft und sichtbar zu markieren (Abgrenzung zu privaten Gartenflächen).

7.4. Ermittlung des Anerkennungswertes

Die Ermittlung des Anerkennungsfaktors erfolgt auf der Basis der Kriterien- und Bewertungsliste für Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung der Regierung v. Niederbayern, SG 830, Stand XII/1999.

Da der bestehende Obstbaumbestand bereits eine ökologisch wirksame Struktur darstellt, beschränkt sich das Aufwertungspotenzial auf die Ergänzung durch Neupflanzung zu einem flächigen Streuobstbestand sowie eine extensive Nutzung der Bäume, die nicht auf Ertragsmaximierung ausgerichtet ist.

Die flächige Extensivierung der Wiesenflächen fördert den Insektenreichtum und bietet für Vögel nahrungspotenzial. Aufgrund der relativ häufigen Verbreitung dieses Biotoptyps im Landschaftsraum und des beschränkten Aufwertungspotenziales wird der Anerkennungsfaktor mit durchschnittlich 0,75 angesetzt. Es errechnet sich folgender Anerkennungswert:

Ausgangszustand	Zielzustand	Anerkennungsfaktor	Teilflächen-größe	Kompensations-fläche
Intensivgrünland mit lückigem Obstbaumbestand.	Streuobstbestand , extensiv, zweischürige extensive Wiesenflächen.	0,75	800 m ²	600 m ²

Bei Umsetzung der Maßnahmen in oben beschrieben Umfang kann der Ausgleichsbedarf von gerundet 596 m² durch die bereitgestellte Kompensationsfläche von 600 m² gedeckt werden.