

Einbeziehungssatzung Thurasdorf

Fassung vom 26.09.2024

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

Landkreis: Straubing-Bogen

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

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Christl
Prackenbach, 26.09.2024
Manuel Christl



Vorhabensträger:
Gemeinde Haselbach
Haselbach, 08. Oktober 2024.....
Simon Haas, 1. Bürgermeister



Einbeziehungssatzung Thurasdorf

INHALTSVERZEICHNIS

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

Satzung

Fassung vom 26.09.2024

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

Landkreis: Straubing-Bogen

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

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Christl
Prackenbach, 26.09.2024
Manuel Christl

Vorhabensträger:
Gemeinde Haselbach
Haselbach, 08. Oktober 2024.....
Simon Haas, 1. Bürgermeister









INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Satzung	2
§ 1 Geltungsbereich	2
§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben	2
§ 3 Textliche Festsetzungen	2
§ 4 Inkrafttreten	7

1. Satzung

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

Einbeziehungssatzung Thurasdorf

§ 1 Geltungsbereich

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

493 (Teilfläche)

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

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

§ 3 Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet MD (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)
Schank- und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen.

1.2 Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

1.3 Höhe baulicher Anlagen:

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

1.4 Dachdeckung:

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

1.5 Dachform und Dachneigung

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

1.6 Bauweise

Im Geltungsbereich sind Einzelhäuser festgesetzt.

2. Schallschutz

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

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

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Gestaltung und Bepflanzung

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

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs zum Außenbereich im Westen wird mit Obstbäumen beziehungsweise mit einer 1-2-reihigen Heckenpflanzung heimischer, freiwachsender Sträucher gemäß der nachstehenden Pflanzlisten ausgebildet. Die Breite der Randeingrünung hat ca. 3 m zu betragen und der Pflanzabstand in und zwischen den Reihen ca. 1,50 m. Es ist versetzt zueinander zu pflanzen. Der Heisteranteil der Heckenpflanzung ist mit mindestens 25 % anzusetzen.

Bei der Planung werden folgende Regelwerke beachtet:

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

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

Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 Metern zulässig. Erdwälle sind nicht zulässig. Auf- und Abgrabungen werden bis zu einer Höhe von 1,00 Metern vom Urgelände erlaubt und dürfen eine maximale Böschungsneigung von 1 : 2 nicht überschreiten. Die Böschungsober- und Böschungsunterkanten müssen ausgerundet werden, sowie die Böschungsflächen mit Gehölzen bepflanzt werden.

Überschüssiges Erdaushubmaterial und sonstiges Abbruchgut muss entsorgt werden und darf nicht im Baubereich als Haufwerk zurückgelassen werden.

3.2 Pflanzliste

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

Bäume I. Ordnung:

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| - Acer platanoides | - Spitz-Ahorn |
| - Acer pseudoplatanus | - Berg-Ahorn |
| - Fraxinus excelsior | - Gewöhnliche Esche |
| - Quercus petraea | - Trauben-Eiche |
| - Quercus robur | - Stiel-Eiche |
| - Tilia coradata | - Winter-Linde |
| - Tilia platyphyllos | - Sommer-Linde |

Pflanzmindestqualitäten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 12 - 14 cm Stammumfang (StU) bzw. bei flächigen Gehölzpflanzungen auch als Heister, Höhe mind. 200 -250 cm

Bäume II. Ordnung:

- | | |
|--------------------|-----------------|
| - Prunus avium | - Vogel-Kirsche |
| - Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| - Apfel | - Obstgehölz |
| - Pflaume | - Obstgehölz |
| - Kirsche | - Obstgehölz |

(Obstgehölze: ortstypische, etablierte Sorten der Obstsorten- Empfehlungsliste des Landschaftspflegeverbands Straubing-Bogen verwenden!)

Pflanzmindestqualitäten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 10 - 12 cm Stammumfang (StU) bzw. bei flächigen Gehölzpflanzungen auch als Heister, Höhe mind. 200 -250 cm

Heimische Sträucher:

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

- Solitärpflanzen oder Heister, mindestens 25% Anteil
Mindestqualität in der Hecke: Heister, Höhe: 200 – 250 cm
Mindestqualität als Baum: Hochstamm, 3 x v., mit Ballen,
mind. 10 - 12 cm Stammumfang (StU)
- Sträucher, ca. 75 % Anteil
Mindestqualität: verpflanzter Str., 3 -4 Triebe, Höhe: 60 - 100 cm

3.3 Flächenversiegelung, Versickerung von Oberflächenwasser

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

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

3.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun, Holzstaketenzaun oder Gitterstabzaun bis 1,20 Metern Höhe ohne befestigten Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm und nur in Verbindung mit frei wachsenden Sträuchern zulässig.

3.5 Zuordnung der Ausgleichsfläche und der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsfläche und die Ausgleichsmaßnahmen, sowie das Entwicklungsziel auf der Ausgleichsfläche werden in Anlage 3 „Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung“ beschrieben und erläutert. Die Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß den Ausführungen in Anlage 3 zur Begründung („Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung“) durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche ist nicht bebaubar und muss in der dargestellten Form hergestellt und gepflegt werden. Mit Inkrafttreten der Satzung ist die Kompensationsfläche durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.

3.6 Zeitliche Vorgaben

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

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

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Haselbach, den 26. September 2024.....



Simon Haas, 1. Bürgermeister



Begründung

Fassung vom 26.09.2024

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

Landkreis: Straubing-Bogen

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

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Christl
Prackenbach, 26.09.2024
Manuel Christl

Vorhabensträger:
Gemeinde Haselbach
Haselbach, 08. Oktober 2024
Simon Haas, 1. Bürgermeister









INHALTSVERZEICHNIS BEGRÜNDUNG

	Seite
2. Begründung	2
2.1 Planungsanlass / Zweck und Ziel der Planung	2
2.2 Lage im Raum	2
2.3 Planungsrechtliche Vorgaben	2
2.3.1 Flächennutzungsplan	2
2.3.2 Naturschutzrecht / Arten- und Biotopschutz	2
2.3.2.1 Bestand	3
2.3.3 Denkmalschutzrecht	6
2.3.4 Überschwemmungsgefährdung	6
2.3.5 Altlasten	6
2.4 Erschließung / Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Stromversorgung	6

2. Begründung

2.1 Planungsanlass / Zweck und Ziel der Planung

Der Gemeinderat von Haselbach hat am 30.06.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Thurasdorf beschlossen, um mit der Planung die Rechtsgrundlage für die städtebauliche Ordnung der im Lageplan dargestellten Erweiterung zu schaffen und dem Bedarf bzw. der Nachfrage zur Nachverdichtung von Flächen im Gemeindebereich genüge zu leisten.

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

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

2.2 Lage im Raum

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

2.3 Planungsrechtliche Vorgaben

2.3.1 Flächennutzungsplan

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

2.3.2 Naturschutzrecht / Arten- und Biotopschutz

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind keine amtlich ausgewie-

senen Biotope vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich im Naturpark Bayerischer Wald. In näherer Umgebung befindet sich jedoch ein Biotop mit der Bezeichnung „Lineare Gehölzstrukturen südlich und westlich Thurasdorf“.

Artenschutz, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognosen bei Durchführung der Planung

2.3.2.1 Bestand

Lebensraumtypen

Die Fläche des Planungsbereichs liegt im Außenbereich und wird landwirtschaftlich, als Grünland, genutzt. Nördlich des Eingriffs befindet sich eine lineare Gehölzstruktur, die als Biotop markiert ist. Auf dem Flurstück des Eingriffs, im Westen, liegt eine Ackerfläche, die momentan intensiv bewirtschaftet wird.

Direkt angrenzend im Süden liegt das landwirtschaftliche Anwesen des Besitzers.

Die Fläche liegt im Naturpark Bayerische Wald.

Auf der gesamten Fläche befinden sich keine Gehölzbestände. Nördlich der geplanten Ausgleichsfläche steht die oben genannte Gehölzstruktur, die aber von dem Bauvorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Pflanzenarten

Bei dem Grünland handelt es sich um „mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ (G212 > 8 WP) mit Löwenzahn, Gänseblümchen, Wiese-Sauerampfer, Scharfer Hahnenfuß, Wiesen-Fuchsschwanz, Rotklee, Schafgarbe, Spitzwegerich, Wiesen-Schaumkraut, Ehrenpreis, Sternmiere, Frauenmantel (v.a. im Randbereich), Großer Wiesenknopf, ...

Die lineare Gehölzstruktur im Norden wird gebildet durch Birne, Apfel, Wild-Apfel, Walnuss, Zitterpappel, Vogel-Kirsche, Eichen, einzelne Douglasien, Birken, Pappeln und einer Weiß-Tanne.

Tierarten

Im eigentlichen Baugebiet, das für Gebäude, Erschließung und Gartenflächen in Anspruch genommen wird, sind aufgrund der vorhandenen Nutzung und Biotopausstattung Tierarten der artenreichen Wiese zu erwarten, die auf den Bereichen der Ausgleichsflächen gefördert werden sollen. Die Wiesenknopf-Exemplare, damit einhergehend das wahrscheinliche Vorkommen des Wiesenknopfameisenbläulings, kommen vor allem im Randbereich in Richtung Westen und im nördlichen Bereich des Flurstücks vor, die von der Maßnahme nicht betroffen sind und nur zu einem Teil auf der geplanten Eingriffsfläche.

2.3.2.2 Bestandsbewertung

Grünlandfläche G212: mittlere Bedeutung, oberer Wert



Abb. 2.3: Luftbild mit Bestandsaufnahme, Landschaftsschutzgebiet (grüne Schraffur) und Flachlandbiotop (rosa Schraffur)

2.3.2.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung Lebensraumtypen, Pflanzen- und Tierarten

In der künftigen Baufläche und im Bereich der Zufahrt geht bau- und anlagenbedingt die vorhandene Wiesenflächen als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt durch Versiegelung und Überbauung verloren oder wird zu einer Gartenfläche umgewandelt. Aufgrund der geringen Größe des Eingriffs, der geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Nordwesten und entlang der Zufahrt, sowie der Erhaltung des Wiesenknopfs als Nahrungsquelle für den Ameisenbläuling durch Ausweiten der Wiese in Richtung Nordwesten auf die Ackerfläche ist der Eingriff für Tier- und Pflanzenwelt vertretbar. Die Entwicklung zur artenreichen, extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese mittels Aushagerung der Fläche und Ansaat von geeignetem autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 19 – bayerischer und Oberpfälzer Wald)“ auf der Ackerfläche (geplanter Ausgleich im Nordwesten), wird die Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese gefördert, welche als zusätzliches Habitat für den Großen Wiesenknopf dienen wird und somit auch für den Ameisenbläuling von Nutzen sein und man kann davon ausgehen, dass das Umwandeln der Ackerfläche in Wiesenfläche den negativen Einfluss des Eingriffs ausgleicht und dadurch keine erheblichen Wirkungen auf einzelne Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind.

Darlegung der Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Tier- und Pflanzenarten

Aufgrund des geringen Vorkommens des Großen Wiesenknopfs und der schwerpunktmäßigen Verbreitung im Randbereich nach Westen beziehungsweise nördlich des Eingriffs, im Bereich der nicht vom Bauvorhaben beeinträchtigt wird, sowie der Schaffung eines neuen Lebensraums in Form der Ausgleichsfläche (beispielsweise für den großen Wiesenknopf und damit auch für den Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling), ist davon auszugehen, dass unter Einhaltung konfliktvermeidender Maßnahmen, es zu keinen signifikanten Störwirkungen kommen wird.

Konfliktvermeidende Maßnahmen: anlagenbedingte Störungen sind nicht zu erwarten. Während der Baumaßnahme kann es zu Störwirkungen auf angrenzende Habitate kommen. Ein Befahren dieser Flächen, sowie Ablagerungen nördlich des Eingriffs oder sonstige Beeinträchtigungen sind nicht zulässig.

Nach näherer Analyse sind (ohne Vermeidungsmaßnahmen) Auswirkungen auf die Artengruppe der Vögel und Schmetterlinge möglich. Durch eingriffsminimierende Maßnahmen werden potenzielle Beeinträchtigungen dies Artengruppen soweit minimiert, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zur Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen und Gruppen.

Durch das Bauvorhaben sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

2.3.3 Denkmalschutzrecht

Bodendenkmäler

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

Baudenkmäler

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

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

2.3.4 Überschwemmungsgefährdung

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

2.3.5 Altlasten

Über Altlasten liegen dem Vorhabensträger keinerlei Informationen vor.

2.4 Erschließung / Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Stromversorgung

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

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Wasserzweckverband Bogenbachtalgruppe gesichert.

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

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

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

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

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

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



Simon Haas, 1. Bürgermeister



05.09.2024

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Vorhabensträger:

Gemeinde Haselbach
Straubinger Straße 19, 94354 Haselbach

Lage: Flnr. 493 (TF)
Gemarkung Haselbach

Gemeinde: Haselbach, Ortsteil Thurasdorf

Gemarkung: Haselbach

Landkreis: Straubing-Bogen

Reg.bezirk: Niederbayern

Vorbemerkungen

Rechtsgrundlage

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

Ermittlung

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

3.1 Schritt 1, Bestandserfassung und -bewertung

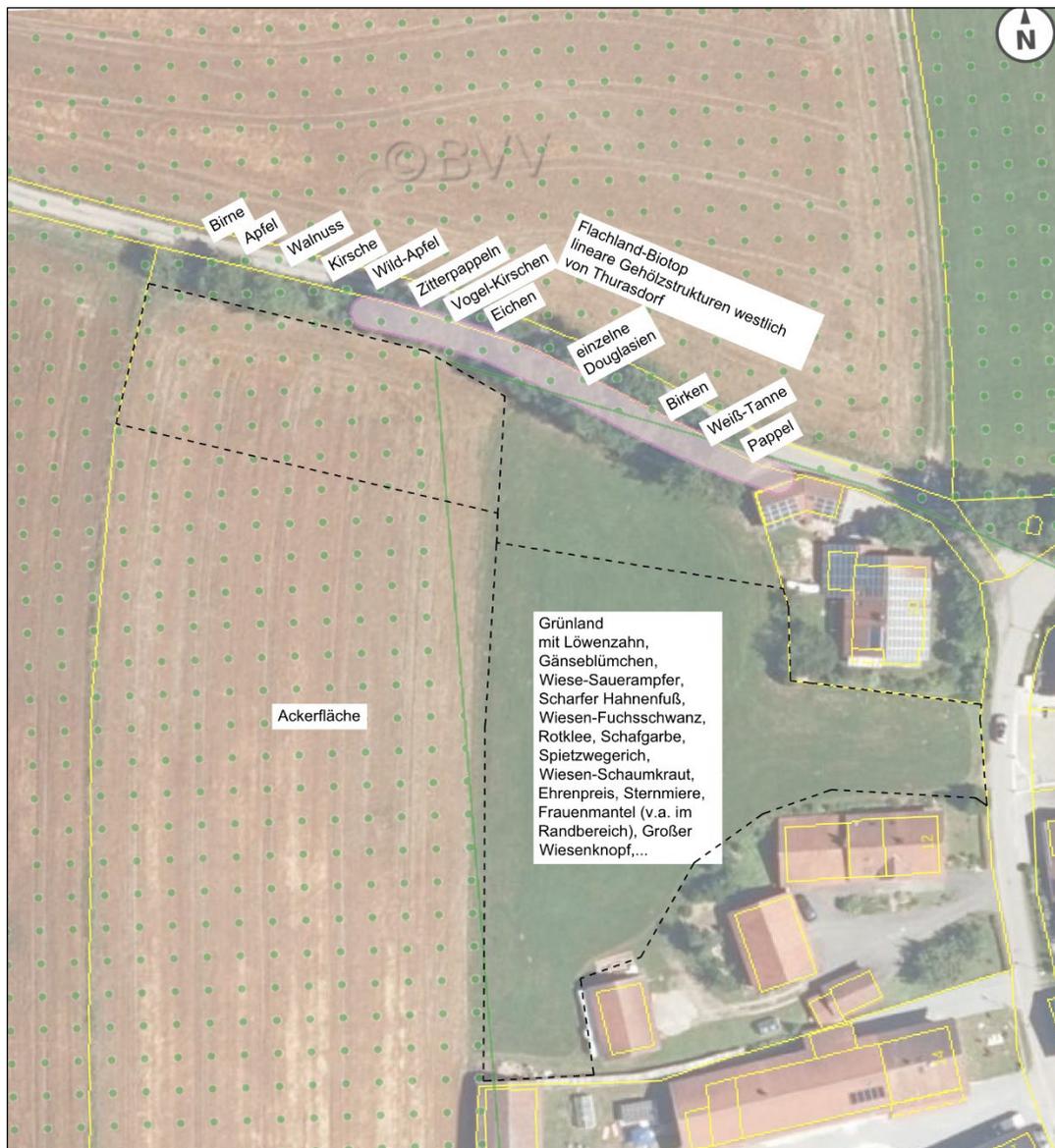


Abb. 3.1 Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches mit Bestandsaufnahme
 Der Geltungsbereich der vorliegenden Einbeziehungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 0,35 ha und besteht aus einer Teilfläche der Flurnummer 493, Gemarkung Haselbach. Der Geltungsbereich liegt im Nordosten der Ortschaft Thurasdorf und steigt nach Westen um knapp 5 m an.

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

<u>Beschreibung</u>	<u>Biotop- und Nutzungstyp (BNT)</u>	<u>Flurnummer</u>
Artenreiches Grünland(8 WP) > G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	– BNT mittlerer Bedeutung (8 WP)	493 (TF)
Ackerfläche, intensiv (2 WP) > A11 Intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter Segetalvegetation	- BNT geringer Bedeutung (3 WP)	493 (TF)

3.2 Schritt 2, Ermittlung der Eingriffsschwere

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

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

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

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

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

3.3 Schritt 3, Ermittlung der Ausgleichsbedarfs

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

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

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

Planungsfaktor

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

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

3.4 Vierter Schritt, Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich

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

Ausgleichsfläche –artenreiche, extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese auf Ackerfläche

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

Geplant ist das Extensivieren der nährstoffreichen Ackerfläche durch Anbau von Getreide bei Verzicht auf Düngung für weitere 2 Jahre. Danach wird durch Ansaat von geeignetem autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 19 – bayerischer und Oberpfälzer Wald) und Pflanzung der Obstbäume (6 Hochstämme) im Abstand von 8-12 m zueinander eine Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland entstehen.

Die Saatguteignung ist vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Obstbäume: ortstypische, etablierte Sorten der Obstsorten-Empfehlungsliste des Landschaftspflegeverbands Straubing-Bogen sind zu verwenden

- Hochstamm, mind. 3xv., mind. 10-12 cm StU
- Weißanstrich zum Schutz vor Sonnenbrand,
- Anbinden an 2 Pflöcke zur Erhöhung der Standsicherheit, bis der Baum fest verwurzelt ist
- Schutz vor Wildverbiss durch geeignete Maßnahmen (Wildverbisszaun), nach 7 Jahren selbstständig zu entfernen.
- Obstbaumschnitt entsprechend den Vorgaben für extensiv genutzten Streuobstbestand
(nur Erziehungs-, kein Ertragsschnitt)
- Ausgefallene Bäume sind in gleicher Qualität zu ersetzen

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

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

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

Auf Düngung, Mulch und Pflanzenschutzmittel muss verzichtet werden!
 Das Mähgut ist zu entfernen. Die Fläche ist auszupflocken!

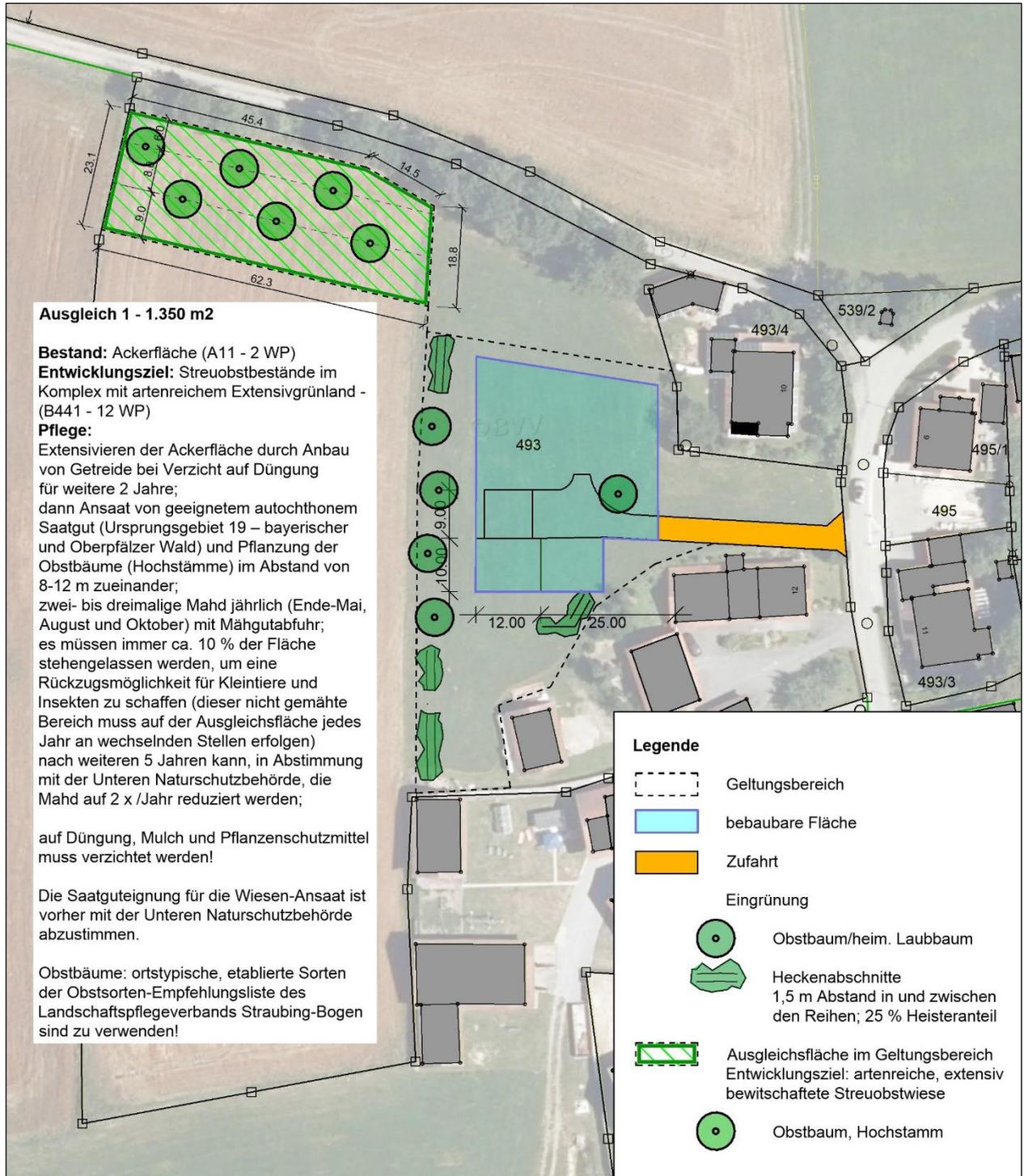


Abb. 3.3 Luftbild mit Eingriffs- und Ausgleichsfläche

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

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

Corinna Kiendl

Metten,
Corinna Kiendl, Dipl. Ing. für Landschaftsarchitektur

05.09.2024

Verfahrensvermerke

Fassung vom 26.09.2024

Vorhabensträger:

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

Landkreis:

Straubing-Bogen

Entwurfsverfasser:

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

Aufgestellt:

Ingenieurbüro Christl
Prackenbach, 26.09.2024
Manuel Christl

Vorhabensträger:

Gemeinde Haselbach
Haselbach, 08. Oktober 2024
Simon Haas, 1. Bürgermeister



3 Verfahrensvermerke

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Thurasdorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

3.2 Billigungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Planunterlagen der Einbeziehungssatzung Thurasdorf gebilligt. Der Billigungsbeschluss wurde am 27.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

3.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der o. g. Satzung in der Fassung vom 16.05.2022 hat in der Zeit vom 08.08.2024 bis 08.09.2024 stattgefunden

3.4 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf für die Einbeziehungssatzung Thurasdorf in der Fassung vom - 27.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2024 bis einschließlich 26.08.2024 öffentlich ausgelegt.

3.5 Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung Thurasdorf in der Fassung vom 27.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2024 bis 26.08.2024 beteiligt.

3.6 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 26.09.2024 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Die Satzung wurde vom Gemeinderat als Einbeziehungssatzung Thurasdorf beschlossen.

3.7 Ausfertigung

Gemeinde Haselbach, den 08.10.2024



Simon Haas

Simon Haas - 1. Bürgermeister

3.8 Öffentliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung Thurasdorf wurde am 09. Oktober 2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung „Einbeziehungssatzung Thurasdorf“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Haselbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Haselbach, den 10.10.2024



Simon Haas

Simon Haas - 1. Bürgermeister

Anlagen

Fassung vom 26.09.2024

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

Landkreis: Straubing-Bogen

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

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Christl
Prackenbach, 26.09.2024
Manuel Christl

Vorhabensträger:
Gemeinde Haselbach
Haselbach, 08. Oktober 2024
Simon Haas, 1. Bürgermeister



5 Anlagen

5.1 Übersichtslageplan M 1: 10.000

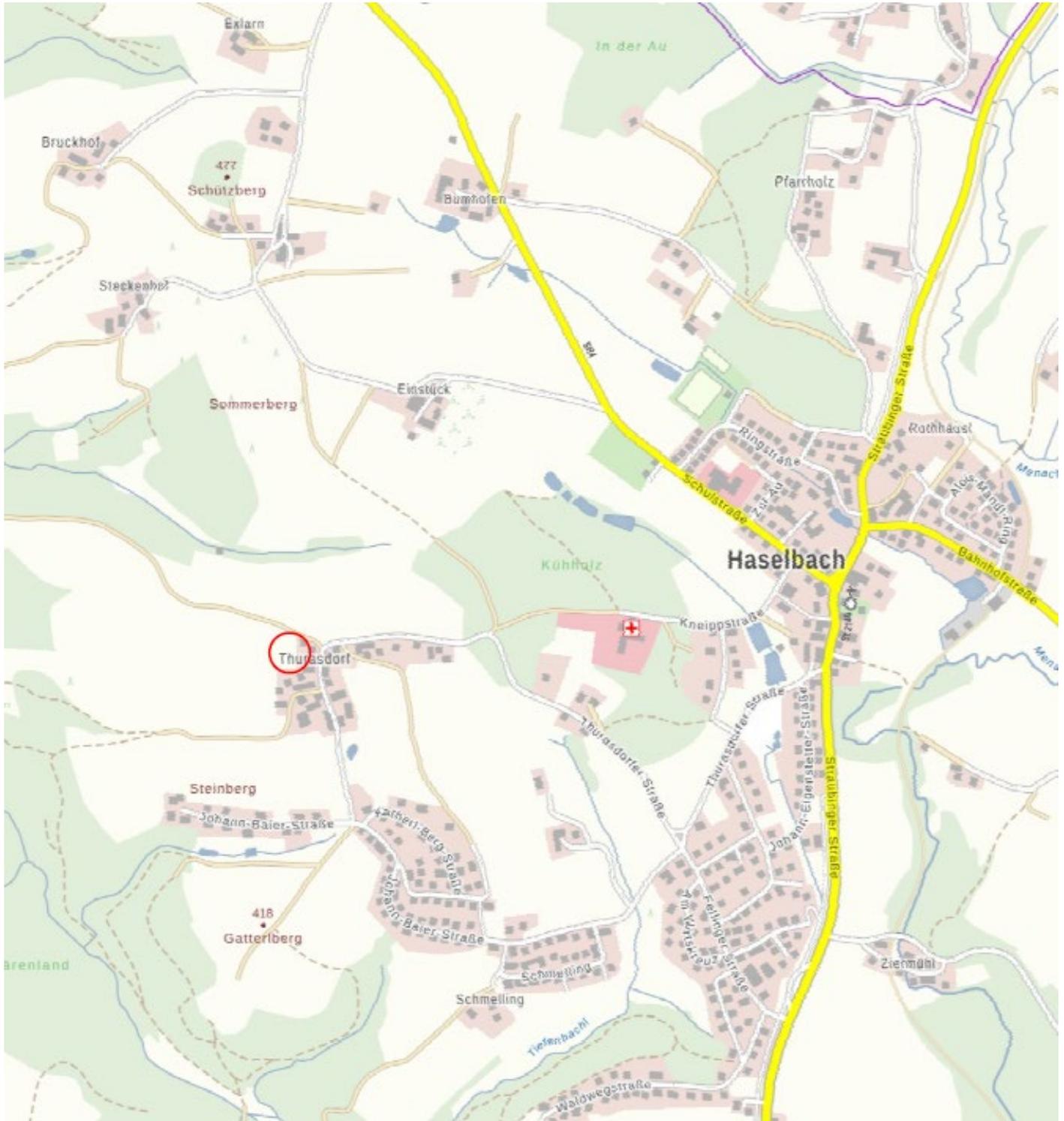
5.2 Lageplan M 1: 1.000 Bestandsplan

5.3 Lageplan M 1:1.000 mit planlichen Festsetzungen

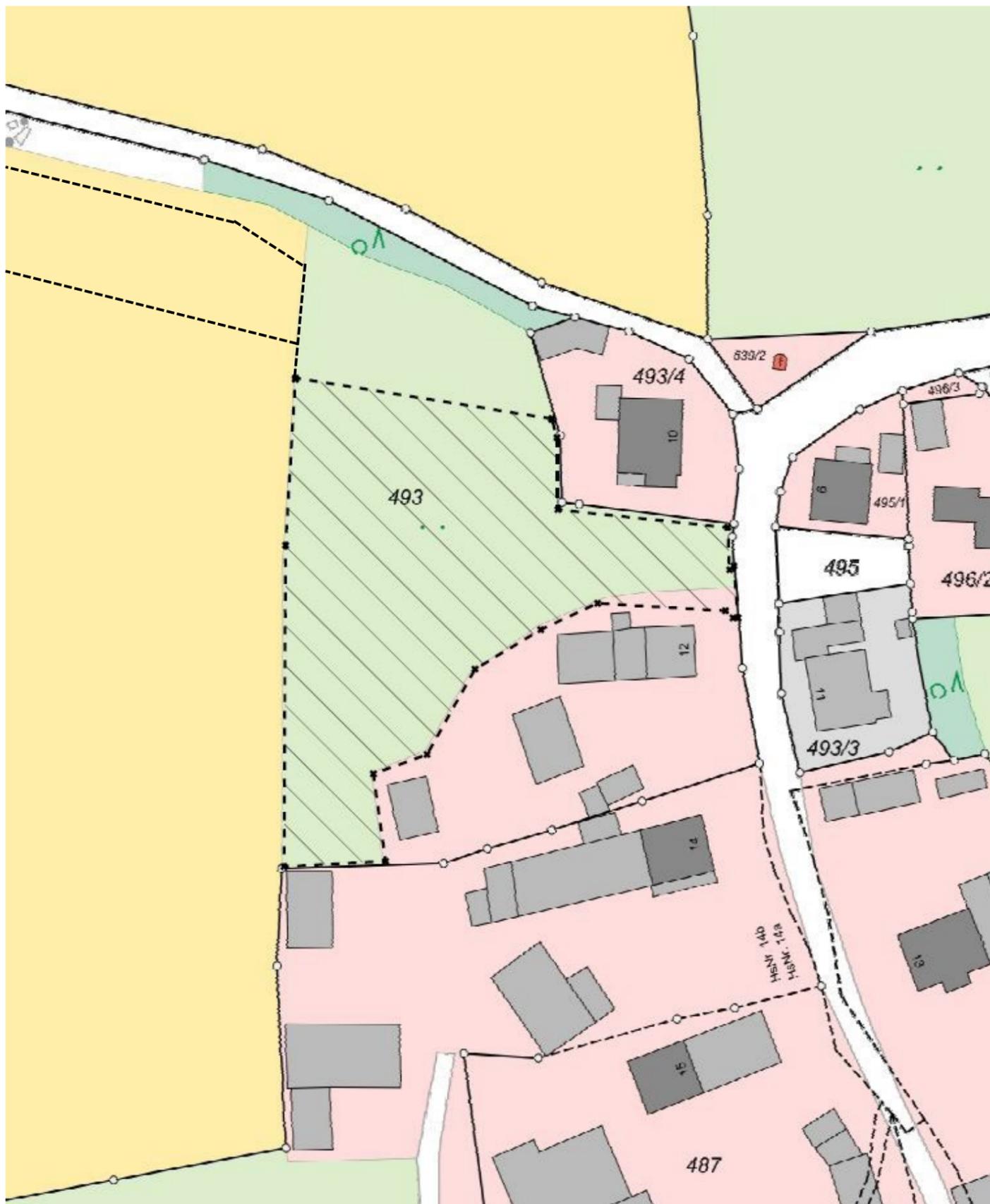
5.4 Luftbild M 1:1.000

5.5 Auszug Flächennutzungsplan M 1:5.000

5.1 Übersichtslageplan M 1: 10.000



5.2 Lageplan ca. M 1: 1.000 Bestandsplan





ENTWURF

vom September 2024

Planliche Festlegungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(MD) Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

GELTUNGSBEREICH, BAUGRENZEN, VERKEHRSFLÄCHEN

..... Geltungsbereichsgrenze

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

öffentliche Verkehrsflächen,
Belagsausbildung: Asphalt-Decke

best. Hauptgebäude

best. Nebengebäude

Gebäude im Geltungsbereich

Flurstücksgrenze

99/11 Flurnummer

GRÜNORDNUNG

private Grünfläche nicht bebaubar

private Grünfläche als Ausgleichsfläche

Grundstück bebaubar

freiwachsende Hecke bzw. Gehölzgruppe als Randeingrünung

zu pflanzende Einzelbäume (Standortvorschlag)

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

560



Index	Änderung	Datum	Name

PLANINHALT: Einbeziehungssatzung

BAUHERR: Gemeinde Haselbach
Straubinger Straße 19
94354 Haselbach



PROJEKT: Einbeziehungssatzung Thurasdorf

ANLAGE	3.3	MASSTAB	1:1000	PLANGROESSE	0,12 m²
PLANNUMMER	3	PROJEKTNUMMER	I-22-09	BEARBEITET	Ch
DATUM	26. September 2024			GEZEICHNET	Ra
UNTERSCHRIFT				GEPRUEFT	Ch
				DATEI	I-22-09_LPH2_LP.icd

Entwurfsverfasser  Bauherr 

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



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



5.5 Auszug Flächennutzungsplan ca. M 1: 5000

