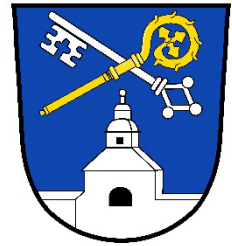


Gemeinde Haselbach



DECKBLATT NR. 01
ZUM BEBAUUNGSPLAN
KLEINEI UND HÖFLING

LAGEPLÄNE MIT PLANLICHEN
UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG

Verfahrensträger:

Gemeinde Haselbach
VG Mitterfels
Burgstrasse 1
Tel.: 09961/9400-0

Planung:

Trapp – Architektur
Dipl.-Ing (FH) Architekt Horst Trapp
Scheffelstr. 4
94315 Straubing
Tel.: 09421/4009810

Umweltbericht und grünordnerische Festsetzungen:

Dipl.-Ing. (FH) Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Elsa-Brändström-Str. 3
94327 Bogen
Tel.: 09422/805450

Soweit durch die nachstehenden Festsetzungen nichts anderes bestimmt wird, gelten für den Bereich des Deckblattes Nr. 01 die Festsetzungen zum Bebauungsplan „Kleinei-Höfling“ in der Fassung der Neuaufstellung vom 20.1.2022 unverändert.

Die Nummerierung der nachfolgenden Festsetzungen entspricht bzw. ergänzt den Bebauungsplan „Kleinei-Höfling“.

B Planungsrechtliche Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|------------------|---|
| 2.7 | II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(auch beim Typus „Hanghaus“) |
| 2.8 | 4,00 m
5,50 m | maximal zulässige bergseitige Wandhöhe
maximal zulässige talseitige Wandhöhe |

15. Sonstige Planzeichen

- 15.14.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Deckblatt Nr. 01

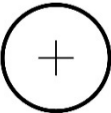
C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5. Einfriedungen

- 5.1 Private Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.
- 5.2 Abstand zwischen dem OK Gelände und der UK Zaun mind. 15 cm für Wanderfreiheit von Kleinsäuern.
- 5.3 Blickdichte Mauern - auch Gabionen - sowie die Einlage von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder -folien in Zaunelemente sind nicht zulässig.

D Grünordnerische Festsetzungen

4. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 4.1  Abgrenzung baurechtliche Ausgleichsfläche gem. Festsetzung Ziff. 4.3 bis 4.5
- 4.2  Zu pflanzender Obstbaum, Standort innerhalb der baurechtlichen Ausgleichsfläche bzw. privaten Grünfläche variabel, dargestellte Anzahl als Mindestzahl zwingend (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB).
Mindestqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, STU 10-12 cm, Pflanzabstand: ca. 10 m. Pflanzung in engmaschiges Drahtgeflecht zum Schutz der Wurzeln vor Wühlmäusen. Baumstützen, Verbiss- und Fegeschutz anbringen.

Es sind ausschließlich lokale oder regionale Obstsorten zulässig.

Geeignete Sorten (nicht abschließende Auswahl, es wird eine Beratung durch den Kreisfachberater für Gartenbau und Landespfl ege am LRA Straubing-Bogen empfohlen):

Äpfel:

Bittenfelder Sämling / Erbachhofer Mostapfel / Engelsberger Renette / Gehers Rambur / Hauxapfel / Jakob Fischer / Linsenhofer Renette / Maunzenapfel / Thurgauer Weinapfel

Birnen:

Gelbmöstler / Oberösterreichische Weinbirne/ Schweizer Wasserbirne

Zwetschgen:

Hauszwetschge/ Kriecherl Blau / Wangenheims Frühzwetschge

- 4.3 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte baurechtliche Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von 2.154 Wertpunkten (WP) wird durch folgende private Ausgleichsfläche erbracht:

Grundstück Fl.Nr. 26/39/TF Gmkg. Haselbach. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum.

- Ausgangszustand: mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland G211/6 WP
- Entwicklungsziel: Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland B441-GE6510 oder gleichwertig / 12 WP
- Aufwertung: 6 WP / m²
- tatsächliche Flächengröße: 359 m²
- baurechtliche Kompensationsleistung: 2.154 Wertpunkte.

Die Abgrenzung der Kompensationsfläche ist dem Lageplan 4.5 zu entnehmen.

- 4.4 Auf der baurechtlichen Ausgleichsfläche werden folgende Festsetzungen getroffen:

Pflanzung von 4 Obstbaumhochstämmen gem. Ziff. 4.2

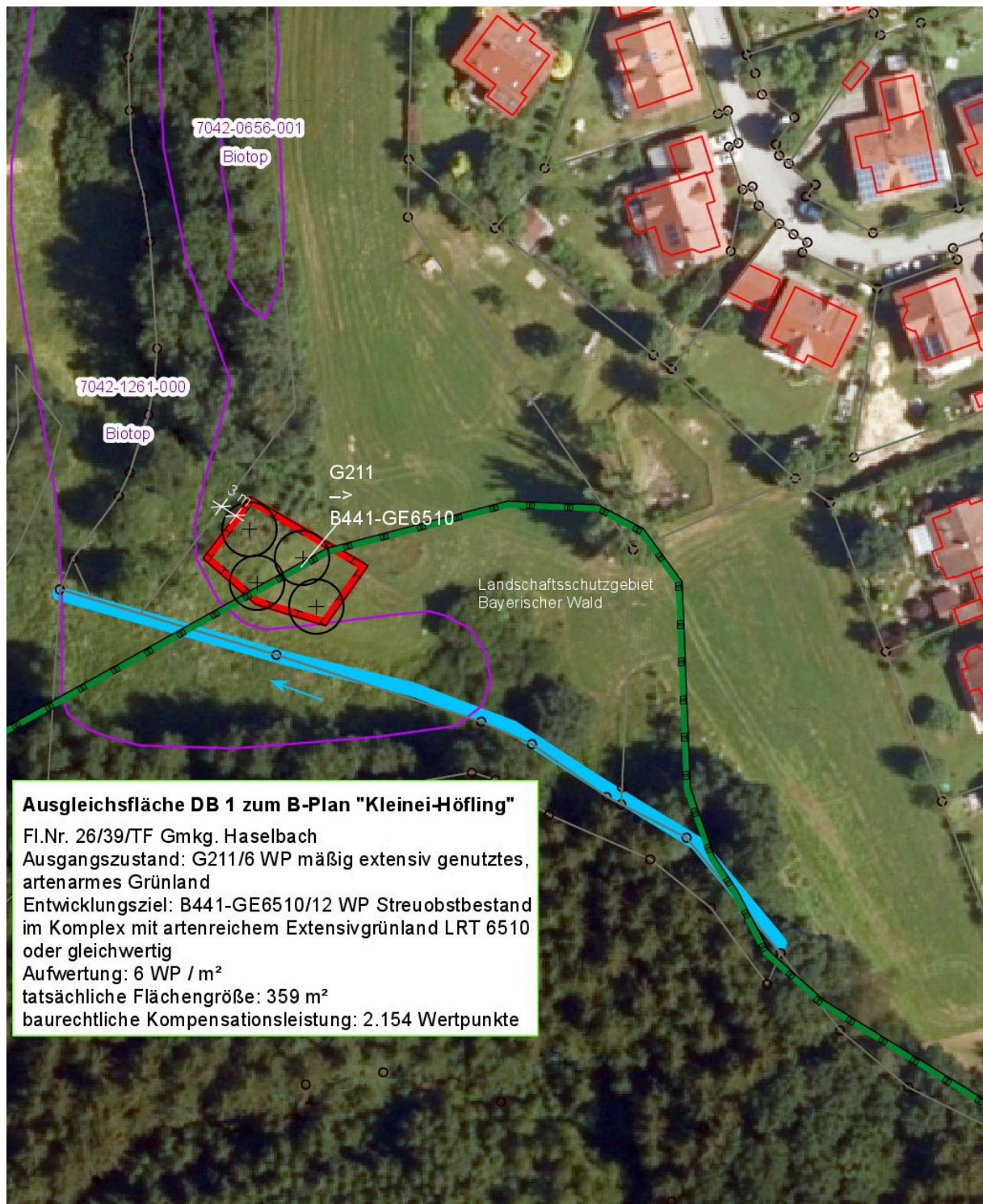
Entwicklungs- und Erhaltungspflege B441-GE6510:

- zweimalige Mahd / Jahr:

1. Schnitt: 15.06.-10.07., 2. Schnitt 01.09.-30.09. (optimal in 1. Septemberhälfte)

- Verzicht auf Düngung, Kalkung, Pflanzenschutzmittel
- Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Keine Mulch- bzw. Schlegelmahd, kein Einsatz von Schlegel-/Kreiselmähern.
- beim Auftreten von Problemunkräutern oder Neophyten Pflege in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anpassen.
- Änderungen von den planlichen und textlichen Vorgaben sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich möglich.

4.5 Lageplan M 1:1.000



BEGRÜNDUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1. Aufstellungsbeschluss/ Verfahren

Mit Beschluss vom 25.07.2024 hat die Gemeinde Haselbach die Aufstellung des Deckblattes Nr. 01 zum Bebauungsplan „Kleinei-Höfling“ im förmlichen Verfahren beschlossen.

Das förmliche Verfahren läuft nach einem standardisierten Schema mit einer Umweltprüfung ab. Dabei sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

Zudem ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes zu entwickeln, der die Nutzungen für die gesamte Gemeindefläche darstellt. In vorliegendem Fall ist dies derzeit noch nicht der Fall, der Bereich wird als gliedernde Grünfläche dargestellt. Deshalb wird zeitgleich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 11 geändert.

2. Anlass der Planaufstellung

Zum Zweck der Abrundung der bestehenden Wohngebiete Am Wirtskreuz und Kleinei-Höfling und zur Gewinnung zusätzlicher Wohnbauflächen soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleinei-Höfling“ um das Plangebiet erweitert werden. Die Fläche umfasst die Flurnummer 26/55 und eine Teilfläche der Flurnummer 26/66, Gemarkung Haselbach.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kleinei-Höfling“ ist die Flurnummer 26/66 nicht enthalten, es handelt sich um einen Außenbereich. Eine Erschließung ist von der Ludwig-Christl-Straße aus möglich, da der bislang als Zufahrt zum landwirtschaftlichen Grundstück genutzte Abschnitt hierfür ausreicht.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Bebauung an dieser Stelle sinnvoll, da die Erschließung vollständig vorhanden ist und eine Nachverdichtung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt. Naturschutzfachlich bedeutende Flächen werden nicht beansprucht.

Um eine Bebauung im Wege der Nachverdichtung zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 01 erforderlich.

3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Haselbach stellt den Planbereich als gliedernde Grünfläche dar. Er wird zeitgleich im Parallelverfahren geändert.



Ausschnitt FNP, ohne Maßstab



Ausschnitt FNP mit Erweiterung gem. Deckblatt 01, ohne Maßstab

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

1. Lage/ Geltungsbereich/ Größe:

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1.889 m² und liegt westlich der Ludwig-Christl-Straße 7 und 8 am nordwestlichen Rand des bestehenden Wohngebietes „Kleinei - Höfling“.

Der räumliche Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 01 zum Bebauungsplan wird gebildet aus Teilflächen der Flurnummern 26/55 und 26/66, jeweils Gemarkung Haselbach (Flurnummer 26/66/TF: 1.574 m², Flurnummer 26/55: 315 m²).

2. Beschaffenheit

Das Plangebiet liegt an einem von Ost nach West fallenden Hang. Das Straßenniveau im Bereich der Zufahrt befindet sich auf etwa 413 m ü. NN. In den Grundstücksecken werden folgende Höhen erreicht: Nord: 405 m ü. NN; Süd: 405 m ü. NN; Ost: 407 m ü. NN; West: 404 m ü. N (Höhen gem. BayernAtlas).

Die Flurnummer 26/66 wird als Wiesenfläche intensiv genutzt. Nördlich des Grundstücks befindet sich ein Kinderspielplatz, westlich davon hinter einer Senke ein Waldstück mit gemischtem Baumbestand. Die geplante Erschließungsstraße (Flurnummer 26/55/TF) stellt sich aktuell als Grünweg dar.

Auf dem Plangebiet gibt es keinen Gehölzbestand.

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden. Das Gebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.

Die Eingriffsfläche grenzt im Westen an das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“, befindet sich jedoch noch außerhalb. Die baurechtliche Ausgleichsfläche befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Zweckbestimmung/ Art der Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO ausgewiesen. Art und Umfang der Bebauung richten sich nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kleinei-Höfling“ in der Fassung der Neuaufstellung vom 20.1.2022, sofern durch das Deckblatt Nr. 01 nichts anderes bestimmt wird.

2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt inklusive externer Ausgleichsfläche ca. 2.248 m². Davon entfallen auf:

Baugrundstück: 1.574 m²

Zufahrt: 315 m²

Externe Ausgleichsfläche: 359 m²

3. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung sowie sämtliche Erschließungen für Ver- und Entsorgung (Kanal, Wasser, Telekom, Strom) erfolgen unmittelbar über die Ludwig-Christl-Straße.

4. Grünordnung / Eingriffsregelung

Für die Bauparzelle gelten die grünordnerischen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kleinei-Höfling“ in der Fassung der Neuaufstellung vom 20.1.2022.

Diese grünordnerischen Vorgaben für den privaten Bereich legen folgende Mindestanforderungen fest: „Pro angefangener 300 m² privater Grundstücksfläche ist ein standortgerechter und heimischer großkroniger Laubbaum oder Hochstammobstbaum zu pflanzen.“

Bzgl. der Einfriedung werden aus ökologischen und gestalterischen Gründen weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen: z.B. sind durchgehende Zaunsockel, blickdichte Mauern oder Gabionen nicht zulässig.

Trotz der geringen Geltungsbereichsgröße wurde insbesondere aufgrund der unveränderten GRZ die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Festsetzung einer baurechtlichen Ausgleichsfläche angewendet. Die Ausgleichsfläche befindet sich in unmittelbarer Nähe und trägt als Streuobstwiese auch zur landschaftlichen Einbindung zum Talraum nach Westen bei.

Durch die grünordnerische Festsetzung auf der Grundstücksfläche (6 standortgerechte und heimische Laubbäume oder Obstbaumhochstämme gem. D Ziff. 3 des rechtswirksamen Bebauungsplans vom 20.01.2022), die neu getroffene Festsetzung

bzgl. der Einfriedung (C Ziff. 5) sowie die Festsetzung einer naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche als Streuobstwiese (D Ziff. 4) kann ein landschaftsgerechter und auch ortstypischer Übergang von der Siedlung in die Landschaft sichergestellt werden.

Durch die Festsetzung maximal zulässiger Abgrabungen und Aufschüttungen wird erreicht, dass die Geländeänderungen sich in einem akzeptablen Rahmen bewegen. Der Talraum im Westen wird in seiner Gestalt nicht verändert.

Durch die grünordnerischen und sonstigen Festsetzungen, die auch über das übliche Maß im restlichen Baugebiet hinausgehen, kann der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden. Es erfolgt eine landschaftsgerechte Entwicklung des Ortsrandes.

Die fünf Obstbäume ohne Standortfestlegung, welche auf dem Flurstück 26/55 gem. Bebauungsplan „Am Wirtskreuz“ festgesetzt waren entfallen. Als Ausgleich dafür werden fünf Obstbäume ohne Standortfestsetzung auf der privaten Grünfläche festgesetzt.

D HINWEISE

1. Regenwassernutzung / Versickerung

Es wird dem Bauwerber empfohlen, anfallendes Regenwasser in ausreichend großen Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwenden.

Der Bauwerber wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing zu melden ist.

Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und Stärkung des Grundwasserhaushaltes wird dem Bauwerber empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser über die private Grünfläche im Westen breitflächig versickern zu lassen.

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der

Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Übersichtsplan, M 1:2.500

