

Gemeinde Haselbach



DECKBLATT NR. 11

Flächennutzungsplan

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

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

Fassung des Abwägungs- und Feststellungsbeschlusses vom 28.04.2025

1. Erfordernis und Ziele der Planung

Der Geltungsbereich der 11. Flächennutzungsänderung betrifft eine Teilfläche der unten genannten Flurnummer im Randgebiet der Gemeinde Haselbach mit einer Fläche von 1.574 m².

Teilfläche von Flurnummer 26/66, Gemarkung Haselbach

Bestehende Funktion	Grünland
Lage und Gesamtfläche	Mit einer Gesamtfläche von 4.575,00 m ² im südlichen Gemeindegebiet am nordöstlichen Rand der Siedlung Kleinei-Höfling
Ziel	Gewinnung zusätzlicher Wohnbauflächen durch Abrundung der bestehenden Wohngebiete Am Wirtskreuz und Kleinei-Höfling
neue bauliche Nutzung	Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO
rechtskräftiger FNP	gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche

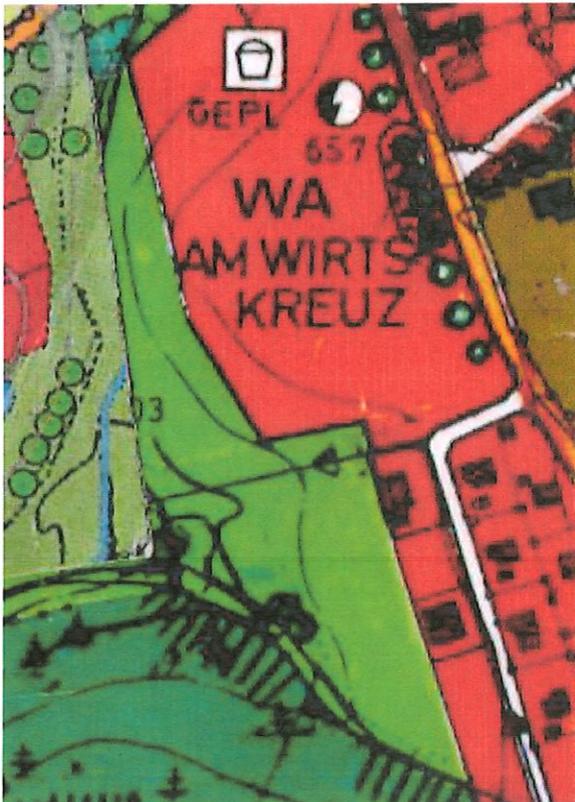


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haselbach

3. Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Grundstücks erfolgt über die bestehende Ludwig-Christl-Straße. Die Anbindung des Baugrundstücks an die Ludwig-Christl-Straße erfolgt über das Flurstück 26/55, welches sich im Eigentum der Gemeinde befindet.

Das gesammelte Schmutzwasser wird in die gemeindliche Kanalanlage eingeleitet.

Sämtliches Niederschlagswasser wird auf der kompletten Fläche direkt über die Beläge bzw. unterirdische Rigolen oder Mulden und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trink- und Brauchwasser sowie Löschwasser für den Brandschutz wird aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz des Zweckverbands Bogenbachtalgruppe mit Sitz in 94315 Straubing sichergestellt.

Das Plangebiet ist durch eine gut getaktete Busanbindung der Verkehrsgemeinschaft Straubinger Land (VSL) mit dem Linienkorridor auf der Staatsstraße 2140 (Straubinger Str.) in ca. 250 m Entfernung erreichbar.

Der Anschluss an das Strom- und Telekommunikationsnetz erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse in der Ludwig-Christl-Straße

5. Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)

a. Allgemeines

I. Größe und Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung umfasst mit Teilflächen der beiden Flurnummern 26/66 und 26/55, jeweils der Gemarkung Haselbach, eine Fläche von insgesamt 1.889 m² (Fl.Nr. 26/66/TF: 1.574 m²; Fl.Nr. 26/55/TF: 315 m²). Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand des Hauptortes Haselbach. Im Westen grenzen Wiesen- und Waldflächen und die Talniederung des Tiefenbachs an.

II. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023

Die Gemeinde Haselbach liegt im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demografischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

➤ Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12) Stand 13. April 2019

Laut der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ liegt die Gemeinde Haselbach im ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

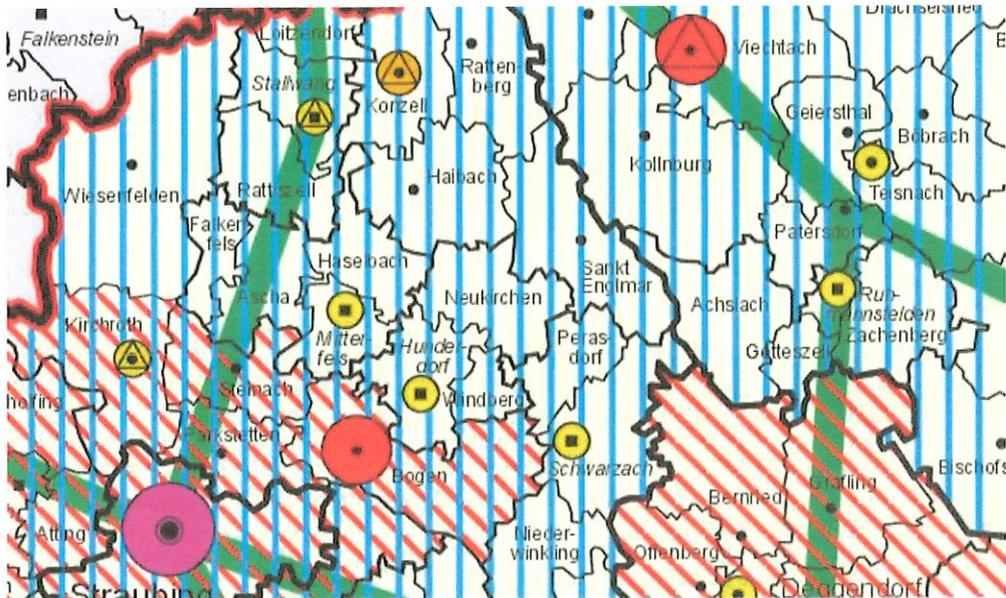


Abbildung 2: Ausschnitt aus Karte „Raumstruktur“, RP Danau-Wald

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

A I - Leitbild

1

(Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.

2

(G) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.

A II - Raumstruktur

1 Ökonomische Erfordernisse

1.2

(G) Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf/Plattling, Passau und Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln.

Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden und die Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen Beziehungen von besonderer Bedeutung.

B II - Siedlungswesen

➤ Denkmalschutzrecht

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches kein Bodendenkmal. Der ungestörte Erhalt eventueller Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Bau- und Kunstdenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler/Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

Berücksichtigung:

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).

Grundsätzlich ist der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

➤ Naturschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

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

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatschG zu erwarten (vgl. Kapitel 2.2).

Berücksichtigung:

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im parallel aufzustellenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen.

➤ Wasserschutz /-recht

Eine wasserrechtliche Gestattung ist nicht erforderlich, da u.a. weder Grundwasser angeschnitten noch ein Gewässer hergestellt wird.

Für die geplante Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde nicht bekannt.

II. Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Artenspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

Die Eingriffsfläche stellt sich als intensiv genutzte Wiesenfläche, angrenzend an bestehende Wohnbebauung dar.

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine potenziellen Quartierbäume. Eine Nutzung des Vorhabensbereiches als essentielles Jagdhabitat kann aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitats. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

Kriechtiere

Habitatsstrukturen z.B. für die Zauneidechse sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Lurche

Laichgewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore werden nicht berührt. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

Fische, Libellen

Im Vorhabenswirkraum liegen keine Gewässerlebensräume. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe könnten aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete z.B. Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenswirkraum und während der Sommermonate auftreten.

Da für die genannten Arten geeignete Habitats fehlen, kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume im Geltungsbereich. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Abbildung 3: Ausschnitt aus Übersichtsbodenkarte 1:10.000, BayernAtlas vom 07.05.2024

In der Bodenschätzungskarte wird für den vorliegenden Bereich Lehm mit mittlerem Zustand (LII3) angegeben. (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

Im Bestand handelt es sich um anthropogen überprägte Flächen, die unter Dauerbewuchs stehen (Intensivgrünland).

Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich verändert und versiegelt, der Oberboden wird hier abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in nicht überbauten Bereichen wieder angedeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.

Ergebnis:

Bodenteil-funktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	<p>Bodenschätzungskarte: LII3 http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden)</p> <p>Moorbodenkarte: kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden)</p> <p>Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, Lage außerhalb von wassersensiblen Bereichen</p>	<p>Lebensräume, die weitgehend standortunabhängig überall etabliert sein können und dabei eigene standörtliche Gegebenheiten ausbilden; durchschnittlich strukturierte Kulturlandschaften</p>	<p>1 (sehr gering) bis 2 (gering)</p>
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	<p>Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden)</p> <p>Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, Lage außerhalb von wassersensiblen Bereichen</p>	<p>Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis), kalkfrei, Durchlässigkeit mittel</p> <p>mittleres Rückhaltevermögen</p>	<p>3 (mittel)</p>

bildung beeinträchtigt. Die restlichen Freiflächen im Garten sollten unversiegelt bleiben; hier kann das Oberflächenwasser versickern.

Das Niederschlagswasser soll oberflächlich direkt über die Fläche bzw. unterirdisch versickert werden und steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung. Ggf. ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung von Niederschlagswasser zu stellen.

Ergebnis:

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

3. Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Es kann aufgrund der direkt angrenzenden, bestehenden Bebauung und der geringen Größe des Geltungsbereiches davon ausgegangen werden, dass es sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Auswirkungen:

Von der Bebauung gehen voraussichtlich keine klimatisch relevanten Emissionen aus. Ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes ist nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung in geringer Erheblichkeit zu erwarten.

4. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand als landwirtschaftliche Fläche (Intensivgrünland) dar. Es befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen.

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotop oder nach Art. 23 BNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden. Die Eingriffsfläche befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

Gemäß Leitfaden wird das Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

Auswirkungen:

Dennoch stellt die Versiegelung eine Verschlechterung des Schutzgutes „Arten- und Lebensräume“ dar. Durch die Anlage von Gartenflächen mit Gehölzpflanzungen können Teilflächen im Vergleich zur vorhandenen Grünlandfläche für das Schutzgut Arten und Lebensräume wieder aufgewertet werden.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Auswirkungen:

Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung der Gebäude und der Erschließungsarbeiten vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind diese Eingriffe mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit einzustufen.

8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter (Bodendenkmäler) sind auf der Fläche selbst nicht bekannt. Bei Berücksichtigung der entsprechenden Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde sowie des Bayerischen Landesamtes für Denkmal, sind keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

9. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

IV. Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Einstufung des Bestands
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs, ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen → Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II, unterer Wert)
Wasser	Eintragsrisiko von Nähr- und Schafstoffen / Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II, unterer Wert)
Klima / Luft	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I, oberer Wert)
Arten und Lebensräume	Intensivacker, Intensivgrünland → Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I, oberer Wert) Wirtschaftsweg (Asphalt) → kein Eingriff
Mensch (Erholung)	Ackerfläche in Wohngebiet → Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I, oberer Wert)
Mensch (Lärm)	Vorübergehende, geringfügige, baubedingte Belastungserhöhung.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für die Vereinfachte Vorgehensweise wäre gem. Abb. 5 des Leitfadens die Planung die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste. Anzuwenden ist die vereinfachte Vorgehensweise nur bei der Planung von Wohnbauflächen (reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO oder eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO) mit einem Geltungsbereich von max. 2 ha sowie einer max. GRZ von nicht größer als 0,3.

Im vorliegenden Fall kann die sog. „Vereinfachte Vorgehensweise“ nicht angewandt werden, da zwar ein allgemeines Wohngebiet < 2 ha ausgewiesen wird, dieses aber mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen wird. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden fünf Schritten vorzugehen:

1. Bestandserfassung/-bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen, und wird ausschließlich als intensiv genutzte Wiese (Biototyp G11, 3 Wertpunkte), die Zufahrt als Grünweg (V332, 3 Wertpunkte) genutzt.

Der Geltungsbereich ist somit als BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Biotopwertliste (1 – 5 Wertpunkte) zu bewerten.

Somit sind pauschal 3 Wertpunkte anzusetzen.

2. Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß Leitfaden ist bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung die Eingriffsschwere mittels der festgesetzten GRZ anzusetzen.

Auf B-Plan-Ebene festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich mit 1.889 m² betrachtet.

3. Überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde abgeschätzt und wird auf B-Plan-Ebene detailliert bilanziert.

Für die vorliegende Planung liegt der Kompensationsbedarf bei einer Grundstücksfläche von ca. 1.889 m², einer pauschalen Bewertung mit 3 Wertpunkten und einem voraussichtlichen Beeinträchtigungsfaktor von 0,4 (bei einer GRZ von 0,4) voraussichtlich bei ca. 2.270 m².

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation erfolgt im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungs- mit Grünordnungsplans auf einer externen Ausgleichsfläche.

Die Gemeinde Haselbach beabsichtigt am westlichen Ortsrand von Haselbach eine kleinflächige Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes „Kleinei und Höfling“.

Der Geltungsbereich umfasst mit Teilflächen der beiden Flurnummern 26/66 und 26/55, jeweils der Gmkg. Haselbach eine Fläche mit insgesamt ca. 1.889 m².

Schutzgut Boden

Durch das Bauvorhaben kommt es durch die Planung gegenüber der Bestandsituation zu einer Erhöhung der Versiegelung sowie zu einer Veränderung des Bodengefüges. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung der Böden zu achten.

Schutzgut Wasser

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen sind nicht betroffen. Das Gebiet liegt nicht in einem sog. wassersensiblen Bereich. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die Baumaßnahme die Grundwasserverhältnisse lokal verändert. Nachteilige Auswirkungen können durch Festsetzungen vermieden werden. Sämtliches Oberflächenwasser ist lokal zu versickern.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas sind nicht zu befürchten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungs- mit Grünordnungsplan festzusetzen.

Schutzgut Landschaft

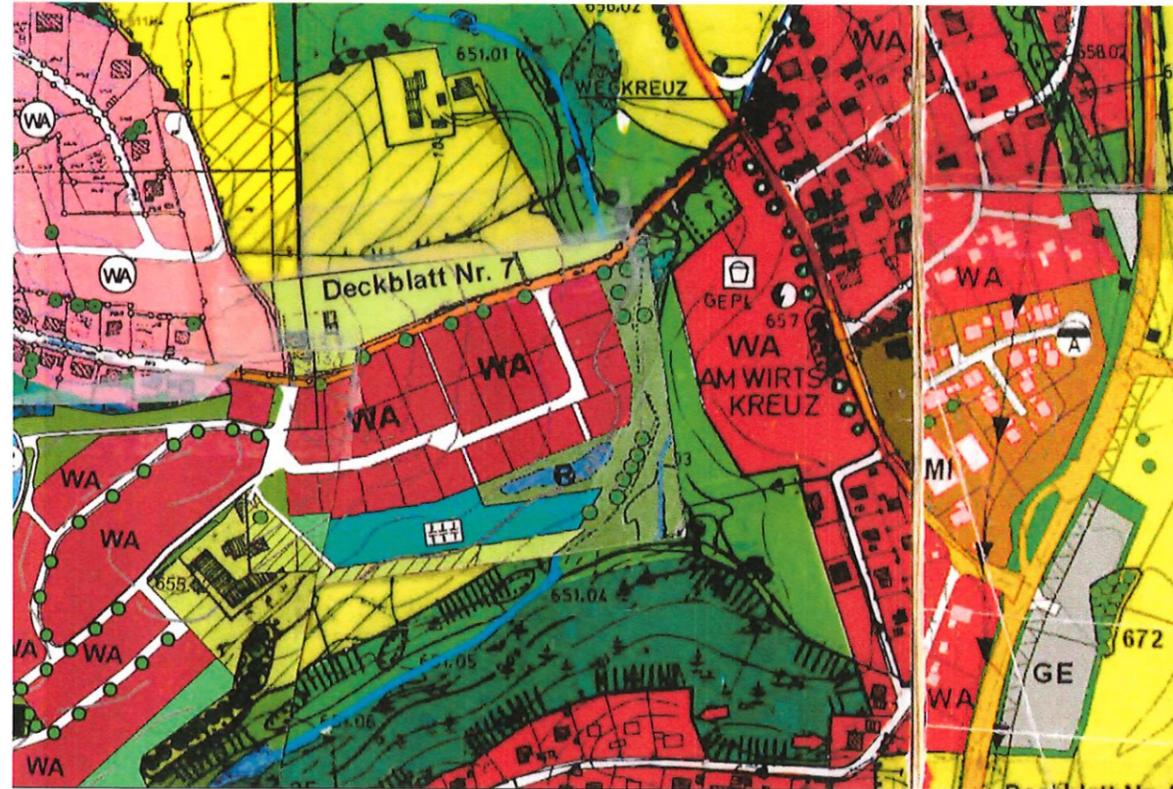
Durch die Bebauung wird das Orts- und Landschaftsbild geringfügig weiter verändert. Aufgrund der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung erfolgt eine sinnvolle Ortsabrundung. Es erfolgt eine Angleichung an die bereits bestehenden städtebaulichen Strukturen.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)

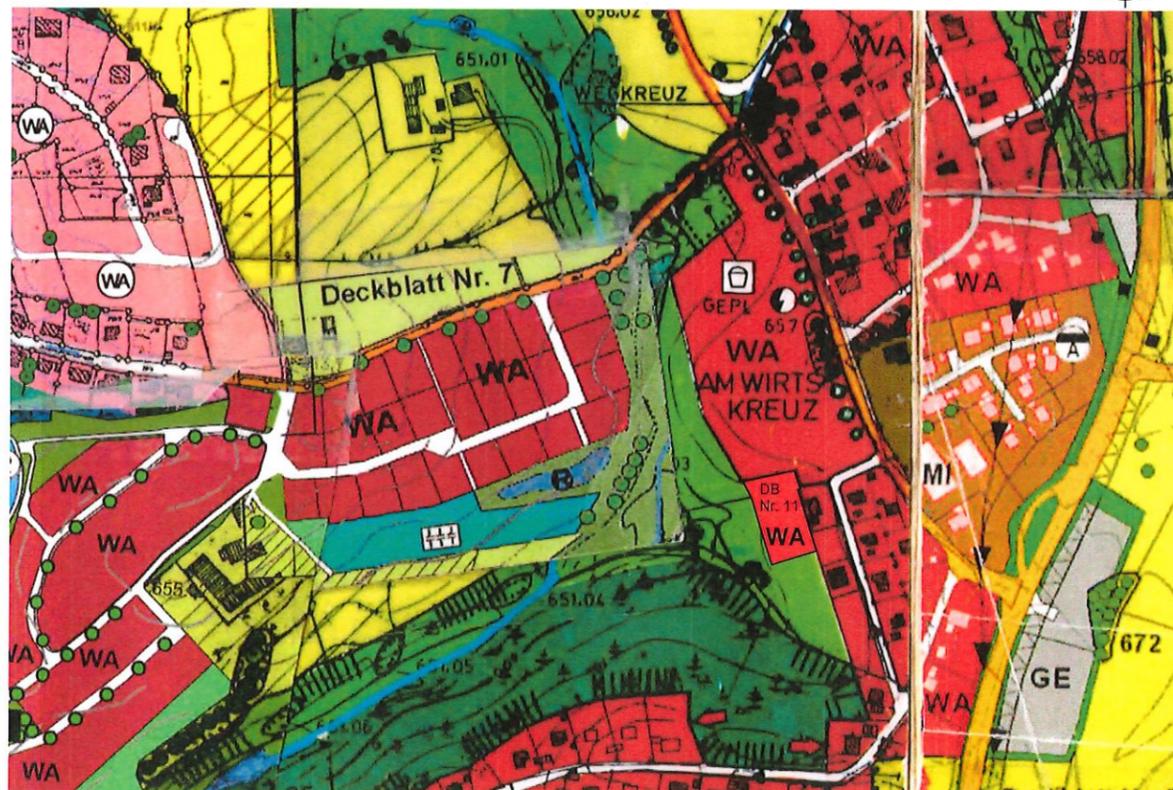
Der Erholungswert im Eingriffsgebiet geht nicht verloren. Durch die Planung wird eine innerörtliche Grünzone mit nur geringer Naherholungsfunktion am äußersten Rand verschmälert. Die erforderliche Kompensation sollte durch Aufwertung der Grünzone in der Nähe des Eingriffsortes durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungs- mit Grünordnungsplan erfolgen.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.

A Lageplan M 1:5.000
Auszug aus dem rechtswirksamen FNP



B Lageplan M 1:5.000
FNP - DB Nr. 11



C Änderungen durch DB Nr. 11
Auszug aus der Zeichenerklärung

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Sondergebiet
- 2. GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN**
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Schule
 - Sozialen Zwecken dienende Geb. u. Einrichtungen
 - Geb. für sportliche Zwecke m. Bezeichnung.
 - Feuerwehr
 - Rathaus, sonstige öffentl. Verwaltungen m. Bezeichnung
 - Kirche u. Gebäude für kirchliche Zwecke
- 3. GRÜNFLÄCHEN**
- Grünflächen
 - Sportplatz
 - Grünflächen / Freifläche für Ortsgliederung, Ortsgestaltung
 - Bäume und Sträucher
 - Bestand
 - Planung
 - Landschaft prägende Baumreihe
 - Friedhof
 - Spielplatz
- 4. FLÄCHEN FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT**
- Wald
 - Fläche für die Landwirtschaft
- 5. VERSORGUNG**
- Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen
 - Nahwärme
 - Elektrizität
 - Gasleitung
 - oberirdisch m. Bezeichnung
E: elektrische Hochspannungsfreileitung
- 6. FLÄCHE FÜR WASSERWIRTSCHAFT**
- Wasserflächen
 - Bachlauf, Graben, meist wasserführend
- 7. ÜBERÖRTLICHER VERKEHR UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSZÜGE**
- Ruhender Verkehr
 - überörtliche Straßen + örtliche Hauptverkehrsstraßen mit Ortsdurchfahrtsgrenze (N)
 - Untergeordnete Straßen / Wege für den örtlichen Verkehr
- 8. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen bzw. Bereiche mit Überschreitungen der Verkehrslärmrichtwerte (gemäß Planeinschrieb)
 - Biotop

D Verfahrensvermerke

- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.07.2024 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch das Deckblatt Nr. 11 beschlossen. Die Pläne wurden zur frühzeitigen Auslegung am 25.07.2024 gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung wurde am 23.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 11 in der Fassung vom 25.07.2024 hat in der Zeit vom 26.08.2024 bis 26.09.2024 stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 11 in der Fassung vom 25.07.2024 hat mit Schreiben vom 22.08.2024 mit Fristsetzung bis 26.09.2024 stattgefunden
- 4 Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 11 in der Fassung vom 28.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2025 bis 10.02.2025 beteiligt.
- 5 Der Entwurf des Deckblattes Nr. 11 in der Fassung vom 28.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2025 bis 10.02.2025 öffentlich ausgelegt.
- 6 Die Gemeinde Haselbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.04.2025 die Änderungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 11 in der Fassung vom 28.11.2024 festgestellt.
Haselbach, den 06.06.2025

Simon Haas, Erster Bürgermeister
- 7 Das Landratsamt Straubing-Bogen hat die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 11 mit Bescheid vom 08.07.25 gemäß § 6 BauGB genehmigt.
Ausgefertigt:
Straubing, den 08.07.25

Simon Haas, Erster Bürgermeister
- 8 Die Erteilung der Genehmigung wurde am 14.07.2025 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist damit wirksam.
Haselbach, den 15.07.2025

Simon Haas, Erster Bürgermeister



Projekt
**Flächennutzungsplan
Deckblatt Nr. 11**

Planungsträger:
Gemeinde Haselbach
Lkr. Straubing-Bogen

Bearbeitet:
ht

Masstab:
1/5.000

Planinhalt:
Lageplan, Legende,
Verfahrensvermerke



DIPL.- ING. (FH) ARCHITEKT
HORST TRAPP

SCHEFFELSTRASSE 4 94315 STRAUBING
0151-72905885 09421 - 4008890

WWW.TRAPP-ARCHITEKTUR.DE
TRAPP@TRAPP-ARCHITEKTUR.DE