

rechtsgültige Fassung!

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG

## IRSCHENBACH

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

**Verfahrensträger:** **Gemeinde Haibach**  
Wirntoweg 1  
94353 Haibach  
Tel.: 09963 / 943039-12  
Fax: 09963 / 943039-29

**Planung:** **MKS Architekten – Ingenieure GmbH**  
Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 94210  
Fax: 09961 / 942129

**Bearbeitung:** Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

**Ascha, den:**

16.07.2009



# Einbeziehungssatzung Irschenbach (Flurnummer 50 Teilfläche, Gmk. Irschenbach)

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Haibach folgende Satzung:




## § 1 Geltungsbereich

Das Grundstück Fl. Nr. 50 Teilfläche, Gemarkung Irschenbach wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Irschenbach (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1:1.000. Der Lageplan ist Bestandteil dieser 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 Festsetzungen

- a)  ■ Abgrenzung des einbezogenen Bereichs bzw. des Geltungsbereiches der zugeordneten Ausgleichsfläche
- b) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)  
**MD** Dorfgebiet
- c) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 BauNVO)  
**GRZ** Zulässige Grundflächenzahl: 0,35  
**0,35**
- d)  Baugrenze
- e)  Einfahrtsbereich. Die Errichtung einer Grundstückszufahrt ist ausschließlich innerhalb des festgesetzten Abschnittes zulässig.

- f) Zulässig sind zwei Vollgeschosse. Es ist eine maximale traufseitige Wandhöhe von 4,50 m bezogen auf das Urgelände zulässig, gemessen bergwärts in der Mitte des Gebäudes.
- g) Auffüllungen sind bis maximal 0,5 m, Abgrabungen bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig.
- h) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten ist mit sickerfähigen Belägen (Pflaster, Rasenpflaster, Schotter) auszuführen.
- i) Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,25 m. Es sind ausschließlich Einfriedungen aus Holz und Metall mit überwiegend stehenden Elementen zulässig. An der Süd- und Westseite ist auch Maschendraht zugelassen. Als Zaunfundamente dürfen nur Punktfundamente errichtet werden, durchgehende Sockel oder Streifenfundamente sind nicht zulässig.
- j) Als Dachform sind zulässig: Symmetrisch geneigtes Satteldach. Dacheindeckung mit Dachziegeln oder Dachpfannen in roter bis rotbrauner Farbgebung. Die zulässige Dachneigung liegt bei 25 - 30 °.
- k) Pflanzgebot für Bäume auf privaten Flächen



Zu pflanzender Laubbaum, Einzelpflanzung ohne Standortfestlegung, dargestellte Anzahl als Mindestzahl zwingend (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB).

Artenauswahl:

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm


- l) Pflanzgebot für Sträucher auf privaten Flächen



Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist auf mindestens 50 % der Länge eine einreihige freiwachsende Strauchhecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Artenauswahl:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gew. Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrosen
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

- m)  Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Lage und Größe der Fläche sind auf beiliegendem Lageplan dargestellt, der Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Innerhalb der Fläche ist der Einsatz von Spritzmitteln und Düngemittel unzulässig. Die Flächen sind als extensive Wiese zu bewirtschaften und darf nicht eingefriedet werden.



Zu pflanzender Obstbaum, Einzelpflanzung ohne Standortfestlegung, dargestellte Anzahl als Mindestzahl zwingend (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB).

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Zu pflanzen sind lokale oder regionale Mostobstsorten. Die Pflanzungen müssen für die Dauer von ca. 5 Jahren vor Verbiss und Verfegung geschützt werden.

Äpfel:

Danziger Kantapfel  
Maunzenapfel  
Winterrambur  
Eberles Mostapfel  
Erbachhofer Mostapfel  
Roter Eiserapfel


Birnen:

Kirchzeller Mostbirne  
Gelbmöstler  
Oberösterreichischer Weinbirne  
Schweizer Wasserbirne

- n) Mit dem Bauantrag ist ein Freilächengestaltungsplan im Maßstab mindestens 1:200 vorzulegen, der die grünordnerischen Maßnahmen für das Wohngrundstück und die Ausgleichsfläche beinhaltet.

#### § 4 Hinweise

- a)  Grundstücksgrenze (DFK Stand 01/2009)
- b)  Nutzungsgrenze (DFK Stand 01/2009)
- c)  Freileitung Telekommunikation
- d)  Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ (Übernahme aus Karte 1:100.000)

- e)  Gehölzbestand
- f) Bei Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
- g) Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird bei jedem einzelnen Bauvorhaben das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme besonders geprüft. Einer angemessenen Weiterentwicklung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe wird Vorrang eingeräumt. Der Bauwerber wird hingewiesen, dass bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können. Diese sind zu dulden.
- h) Niederschlagswasserableitung: Das Niederschlagswasser soll in ausreichend dimensionierten Regenwasserzisternen (mind. ca. 6 m<sup>3</sup>) auf dem Grundstück gesammelt und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung) genutzt werden. Der Rest ist zu versickern oder schadlos abzuleiten. Die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) v. 01.01.2000 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 12.01.2000 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) v. 01.02.2002 sind zu beachten.
- i) Bodenschutz: Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das Anstehende Erdreich von fachkundigen Personen auf Störungen hinsichtlich Geruch, Färbung etc. untersuchen zu lassen. Bei Verdachtsmomenten auf Störungen ist das Landratsamt Straubing-Bogen oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

## § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Haibach, 04.08.2009.....

Gemeinde Haibach



.....  
A. Rainer  
1. Bürgermeister



## Verfahren:

### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat in der öffentlichen Sitzung vom 16.12.2008 die Aufstellung der Satzung nach § 4 Absatz 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Beteiligung

Die Gemeinde Haibach hat der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Absatz 1 BauGB i. V. mit § 4 Absatz 1 in der Zeit vom 26.02.09 bis 25.03.09 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Plan in der Fassung vom 16.12.2008 gegeben.

### 3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss


Die Gemeinde Haibach hat die Satzung in der Fassung vom 13.05.2009 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### 4. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Satzung in der Fassung vom 13.05.09 wurde mit der Begründung gem. § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2009 bis einschließlich 02.07.2009 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 26.05.09 ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Haibach, den 04.08.2009



A. Rainer, 1. Bürgermeister



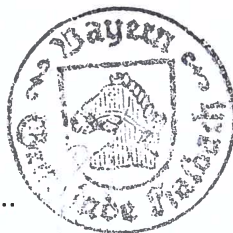
### 5. Satzung

Die Gemeinde Haibach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.07.2009 die Satzung beschlossen.

Haibach, den 04.08.2009



A. Rainer, 1. Bürgermeister



## 6. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Haibach, den 04.08.2009...



.....  
A. Rainer, 1. Bürgermeister



## 7. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am 04.08.2009.....  
ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Haibach, den 04.08.2009.....



.....  
A. Rainer, 1. Bürgermeister



# Begründung zur Einziehungssatzung Irschenbach

## 1. Planungsanlass und -ziel

Der dörflich strukturierte Ort Irschenbach ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haibach als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Größere Baulücken sind innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereichs nicht vorhanden.

Um einem in Irschenbach ansässigen Einwohner die Möglichkeit zu eröffnen, am Ort bauen zu können, beabsichtigt die Gemeinde Haibach die Einziehung einer Teilfläche des am südwestlichen Ortsrand gelegenen Grundstücks Flurnummer 50, Gemarkung Irschenbach. Durch die Einziehungssatzung soll Baurecht zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfes geschaffen werden.

Insbesondere will die Gemeinde durch die Schaffung von Baurecht erreichen, dass junge Familien in Irschenbach bleiben können und dadurch eine dem dörflichen Charakter entsprechende Altersstruktur erhalten werden kann. Die vorgesehene Bebauung erweitert das Dorfgebiet von Irschenbach um ein Gebäude nach Süden. Die Entwicklung ist unmittelbar städtebaulich angebunden, fördert eine organische Entwicklung und ist der Größe von Irschenbach angemessen.

## 2. Planungsalternativen

Alternativen zum gewählten Standort wurden geprüft:

- Eine bauliche Erweiterung am westlichen Ortseingang südlich der Kreisstraße SR 13 scheidet wegen der schwierigen Erschließung (Höhenunterschied) und der mangelnden Grundstücksverfügbarkeit aus.
- Ein Standort nördlich der bestehenden Bebauung am östlichen Ortseingang kann mangels Grundstücksverfügbarkeit nicht umgesetzt werden. Zudem ist die Südhanglage über dem Dorf ebenso exponiert wie der gewählte Standort.
- Im Nordwesten des Dorfes wurde bereits im FNP eine Beschränkung der baulichen Entwicklung auf den bestehenden Ortsrand dargestellt (wegen exponierter Lage).

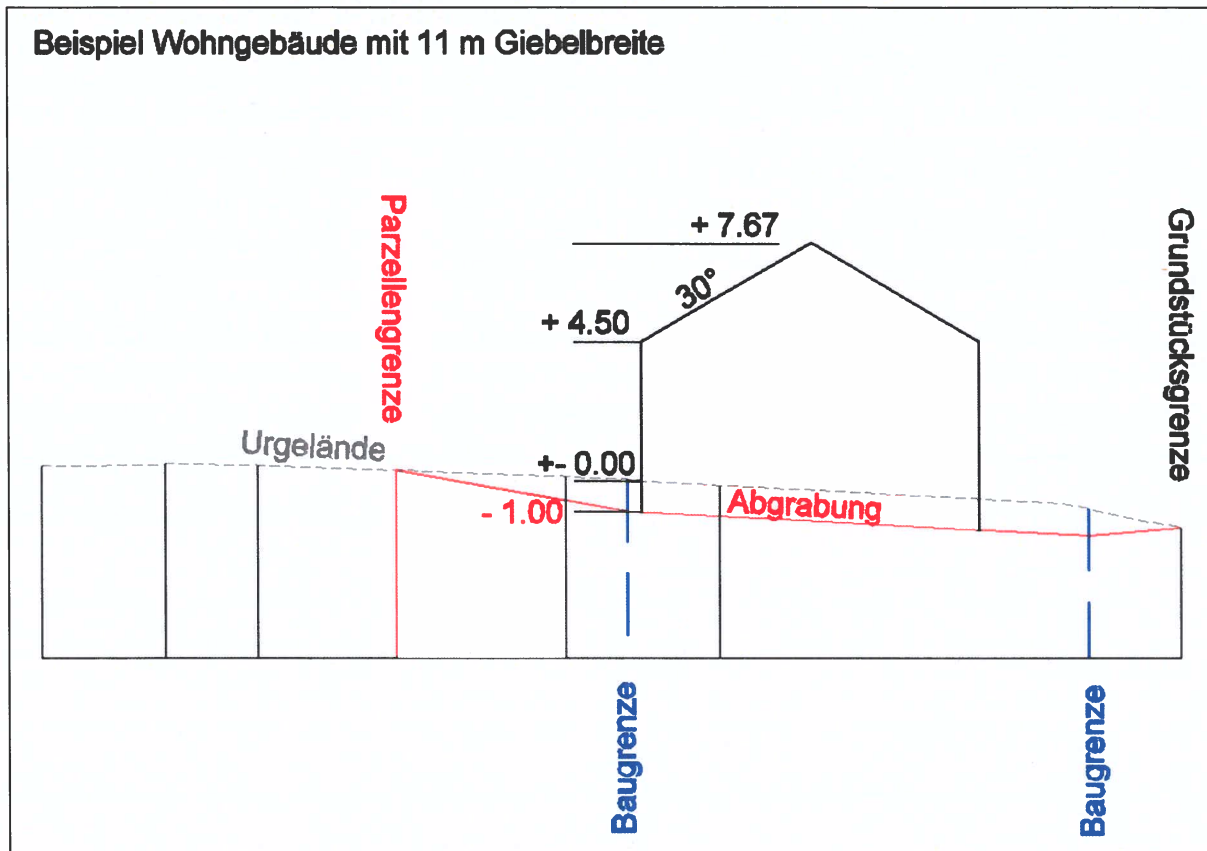
Aus genannten Gründen lassen sich in Irschenbach derzeit keine alternativen Standorte entwickeln. Durch die Einziehungssatzung soll daher ein Teil des Grundstückes Flurnummer 50 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Irschenbach einbezogen werden.

Den besonderen Anforderungen des gewählten Standortes an die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und einer organischen Siedlungsentwicklung hat die Gemeinde Haibach durch folgende Festsetzungen Rechnung getragen:

- Beschränkung der maximal zulässigen Wandhöhe bergseits auf 4,50 m. Zusammen mit der zulässigen Abgrabung von 1,0 m und der festgesetzten Dachneigung von maximal 30° kann sichergestellt werden, dass das Gebäude eine Gesamthöhe erreicht, die – bezogen auf das Urgelände - das Stallgebäude nicht überragen wird.
- Festlegung von Baugrenzen im Norden des Grundstückes. Dadurch wird der leichte Nordhang ausgenutzt, das Gebäude kann nicht auf der höchsten Geländeerhebung errichtet werden und ist dadurch topografisch teilweise abgeschirmt.
- Durch die Festsetzung einer zulässigen Abgrabung von 1,0 m ist es möglich das Gebäude tiefer in den Hang zu bauen und zusätzlich topografisch abzuschirmen.
- Die festgesetzte Zufahrt im Nordosten vermeidet Abgrabungen der südlichen Böschung.



- Durch die Pflanzgebote auf den Bauflächen und den Ausgleichsflächen wird das Gebäude landschaftsgerecht eingebunden.



Skizze, ohne Maßstab: Beispiel für Höhenentwicklung gemäß Festsetzungen

### 3. Bestandsbeschreibung

Städtebaulich und ortsgestalterisch wird der südliche Ortsrand durch das östlich der Gemeindeverbindungsstrasse Irschenbach – Froschau liegende Gewerbegebiet Irschenbach (Fa. Zollner Bau) und einen großen Rinderstall dominiert. Der südwestliche Ortsrand ist durch eine Wohnbebauung und Nebengebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung gekennzeichnet. Obstbäume sorgen für eine gute Eingrünung, die im Westen stockende mehrstämmige Buche hat aufgrund ihrer Größe eine dominante Wirkung auf das Ortsbild. Die freie Feldflur ist durch die landwirtschaftlich intensive Nutzung bestimmt, das vorgesehene Grundstück wird als Grünland genutzt.

Die Fläche liegt an einem leicht nach Norden geneigten Hang mit Übergang in eine Kuppenlage im Süden. Die Höhenlage beträgt ca. 443 m ü. NN. Entlang der Ostgrenze zur Straße verläuft eine ca. 3 m hohe Böschung, die mit Sträuchern bestockt ist.

Entlang der Ostseite der Gemeindeverbindungsstrasse verläuft eine Telefon-Freileitung.

### 4. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haibach ist die Flurnummer 50 als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Die Buche im Westen wird aufgrund der Bedeutung für das Landschaftsbild zur Ausweisung als Geschützter Landschaftsbestandteil vorgeschlagen.

## 5. Schutzgebiete / Schutzobjekte

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

Die einbezogene Fläche liegt in der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

## 6. Ver- und Entsorgung / Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über Gemeindeverbindungsstraße von Irschenbach nach Froschau.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den Abwasserkanal und Behandlung in der zentralen Kläranlage Haibach.

Das Niederschlagswasser soll in Regenwasserzisternen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Der Überlauf soll möglichst auf dem Grundstück versickert werden. Eine Ableitung überschüssigen Wassers ist über die vorhandene Regenwasserableitung ist an der Straße möglich.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Deutschen Telekom AG. Die Freileitung ist im Bereich der Zufahrt zu verkabeln.

Die Stromversorgung obliegt der e.on Bayern AG (zuständig: Kundencenter Vilshofen).

## 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß BauGB ist auf Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Die vereinfachte Vorgehensweise scheidet wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet aus, daher ist das Regelverfahren anzuwenden.

### Bestandsbewertung:

Die einbezogene Fläche und die Flächen südlich davon wird landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Nach Norden schließt sich die Ortsrandbebauung mit Obstbäumen und einer Koppel (Esel) an. Im Osten liegt die Straßenböschung mit einer lockeren Bepflanzung aus Sträuchern. Westlich schließen sich weitläufige Ackerflächen an.

Aufgrund des eingewachsenen Ortsrandes und der markanten, ortsbildprägenden Buche im Westen 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:

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

- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 und sickerfähiger Beläge für Stellplätze zur Minimierung der Bodenversiegelung.
- Festlegung maximaler Auffüllungs- und Abgrabungshöhen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Ortsbild. Festlegung der Zufahrt zur Garage.
- Zäune sind ausschließlich mit Punktfundamenten zulässig, Keine Sockel oder Streifenfundamente.
- Pflanzgebote für Laubbäume und Sträucher sichern eine ortsbildgerechte Eingrünung am Ortsrand.
- Festlegung einer Baugrenze, um das Gebäude im Norden zu halten und die Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren.

Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor mit 0,60 gewählt und damit nicht ganz an der unteren Grenze der Spanne. Dies begründet sich mit der verbleibenden Veränderung des Ortsbildes aufgrund der leichten Kuppenlage.

## Ausgleichsberechnung:

Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	<b>Kategorie II</b>
Flächen mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	<b>Typ B</b>
Gewählter Kompensationsfaktor	<b>0,6</b>

## **Erforderliche Ausgleichsflächen:**

$$\text{Fl. Nr. 501 Teilfläche } 800 \text{ m}^2 \quad \times 0,6 \quad = \quad \underline{\underline{480 \text{ m}^2}}$$

## **5. Ausgleichsfläche / Grünordnung**

Der Ausgleich soll unmittelbar im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erreicht werden. Vorrangig sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild am gewählten Standort auszugleichen.

Entsprechend dem Umfeld eignet sich dafür aus naturschutzfachlicher Sicht die Anlage einer Streuobstwiese im Ortsrandbereich. Dieser Biotoptyp ist für die dörflichen Gebiet in der Gemeinde Haibach typisch und gerade im Ortsrandbereich weit verbreitet. Dementsprechend wird westlich des Standort eine Fläche zu einer Streuobstwiese mit Obstbaum-Hochstämmen entwickelt. Insgesamt können vier Bäume gepflanzt werden, die Wiesenfläche ist zu extensivieren. Ein Dünge- und Spritzmitteleinsatz ist nicht zulässig. Die Fläche darf nicht eingefriedet werden.

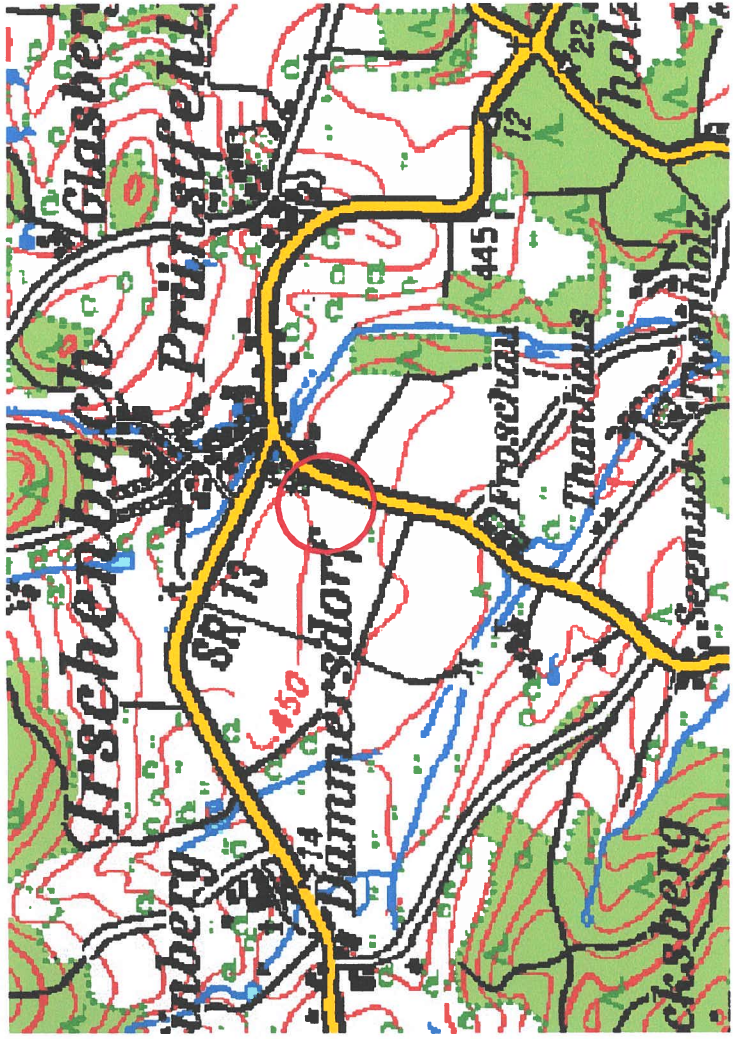
Die Ermittlung des Anerkennungsfaktors erfolgt auf der Basis der Kriterien- und Bewertungsliste für Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung der Regierung v. Niederbayern, SG 830, Stand XII/1999.

Demnach kann für Streuobst auf Intensivgrünland ein Faktor von 1,0 – 2,0 angesetzt werden. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Obstbaumbestände und der relativ häufigen Verbreitung dieses Biotoptyp im Landschaftsraum wird die Faktor im Mittelbereich bei 1,5 angesetzt.

Es errechnet sich folgende Ausgleichsfläche:

<b>Ausgangszustand</b>	<b>Zielzustand</b>	<b>Anerkennungsfaktor</b>	<b>Teilflächengröße</b>	<b>Ökokontofläche</b>
Intensivgrünland	Streuobstbestand, extensiv	1,5	330 m <sup>2</sup>	495 m <sup>2</sup>

Bei Umsetzung der Maßnahmen in oben beschrieben Umfang kann der Ausgleichsbedarf in Höhe von 480 m<sup>2</sup> durch die Fläche gedeckt werden.



Übersichtslageplan, ohne Maßstab



**MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH**

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

ZEICHNUNG-NR.	B.1.0
PROJEKT-NR.	2006-28
BAUABSCHNITT	
TEILABSCHNITT	
LANDKREIS	Straubing-Bogen
REGIERUNGS-BEZIRK	Niederbayern
MASSTAB	1:1.000
PLANGRÖSSE	0.18 m2
DATENNAME	
UNTERSCHRIFT	

