



Gemeinde Haibach
Schulstr. 1
94353 Haibach

Haibach, 17.07.2026

BEKANNTMACHUNG

**über die Auslegung eines Bebauungs- mit Grünordnungsplans für ein allgemeines Wohngebiet
(WA) „Hitzenberg-Ost“**

Vollzug der Baugesetze;

Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde Haibach hat in der Sitzung am 19.03.2026 die Aufstellung eines Bebauungs- mit Grünordnungsplans für ein allgemeines Wohngebiet (WA) „Hitzenberg-Ost“ beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 14. Der Geltungsbereich umfasst die eine Teilfläche der Flurnummer 483 der Gemarkung Prünstfehlburg mit insgesamt ca. 4.365 m² Fläche. Ein Planentwurf ist vom Büro HEIGL Landschaftsarchitektur/Stadtplanung, Elsa-Brändström-Str. 3, 94327 Bogen ausgearbeitet worden. Er wurde in der Fassung vom 24.06.2026 vom Gemeinderat in der Sitzung vom 24.06.2026 gebilligt.

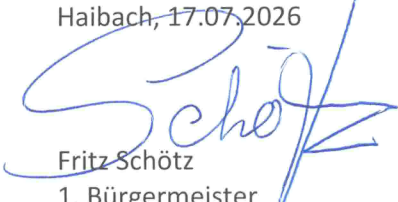
Der Entwurf des Bebauungs- mit Grünordnungsplans für eine allgemeines Wohngebiet (WA) „Hitzenberg-Ost“ in der Fassung vom 24.06.2026 liegt in der Zeit vom

20.07.2026 bis zum 20.08.2026

im Rathaus der Gemeinde Haibach, Schulstr. 1, 94353 Haibach, Zimmer Nr. OG 6, während der allgemeinen Öffnungszeiten zur öffentlichen Einsicht aus. Ebenfalls können die Verfahrensunterlagen auf der Homepage der Gemeinde Haibach unter: <https://www.haibach-elisabethszell.de/digitale-amtstafel/> eingesehen werden. Während dieser Auslegungsfrist können Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

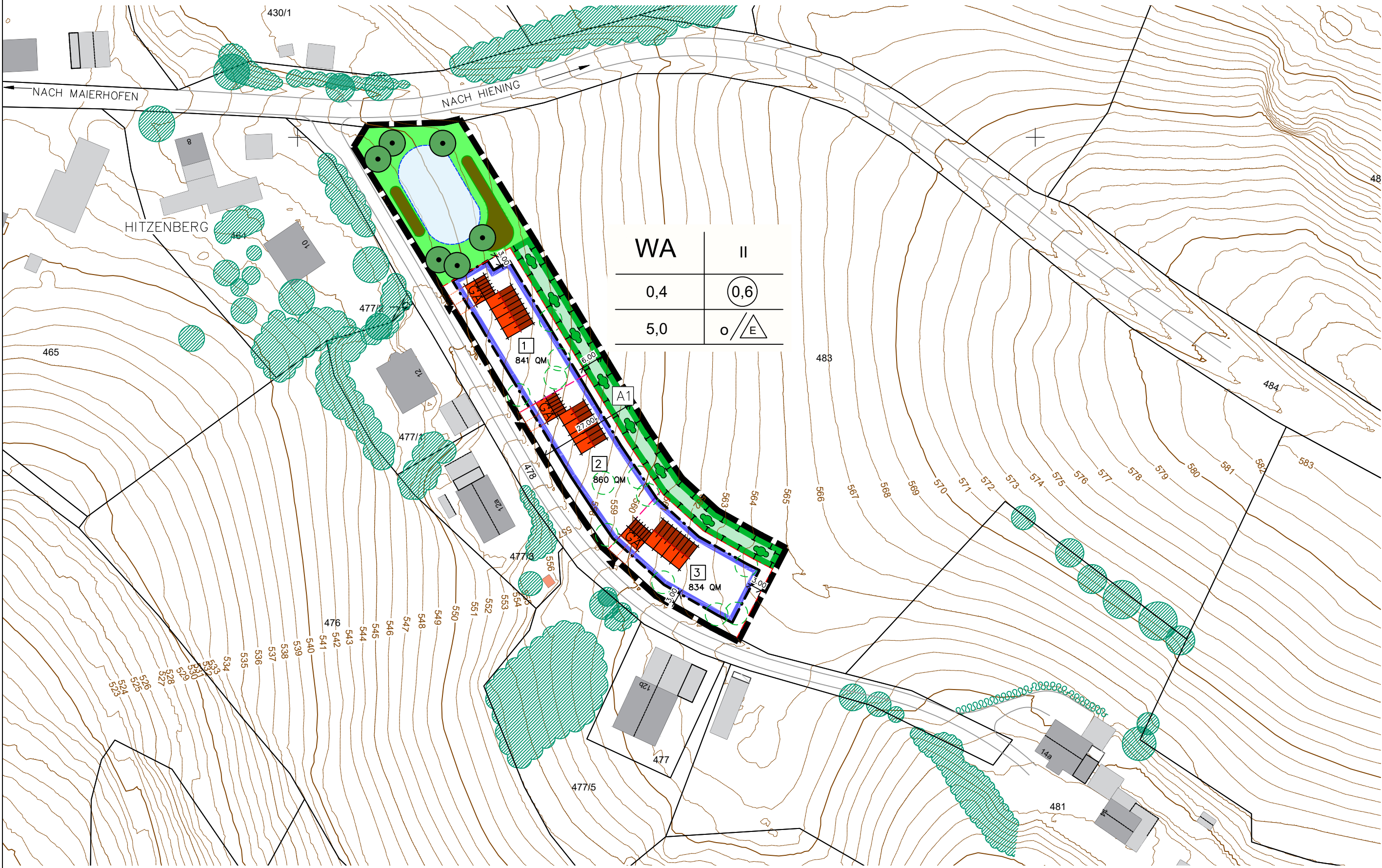
Bekanntgemacht am 17.07.2026
durch Aushang an den
Amtstafeln Haibach und Elisabethszell
und auf der Homepage der Gemeinde Haibach
(www.haibach-elisabethszell.de)

Haibach, 17.07.2026

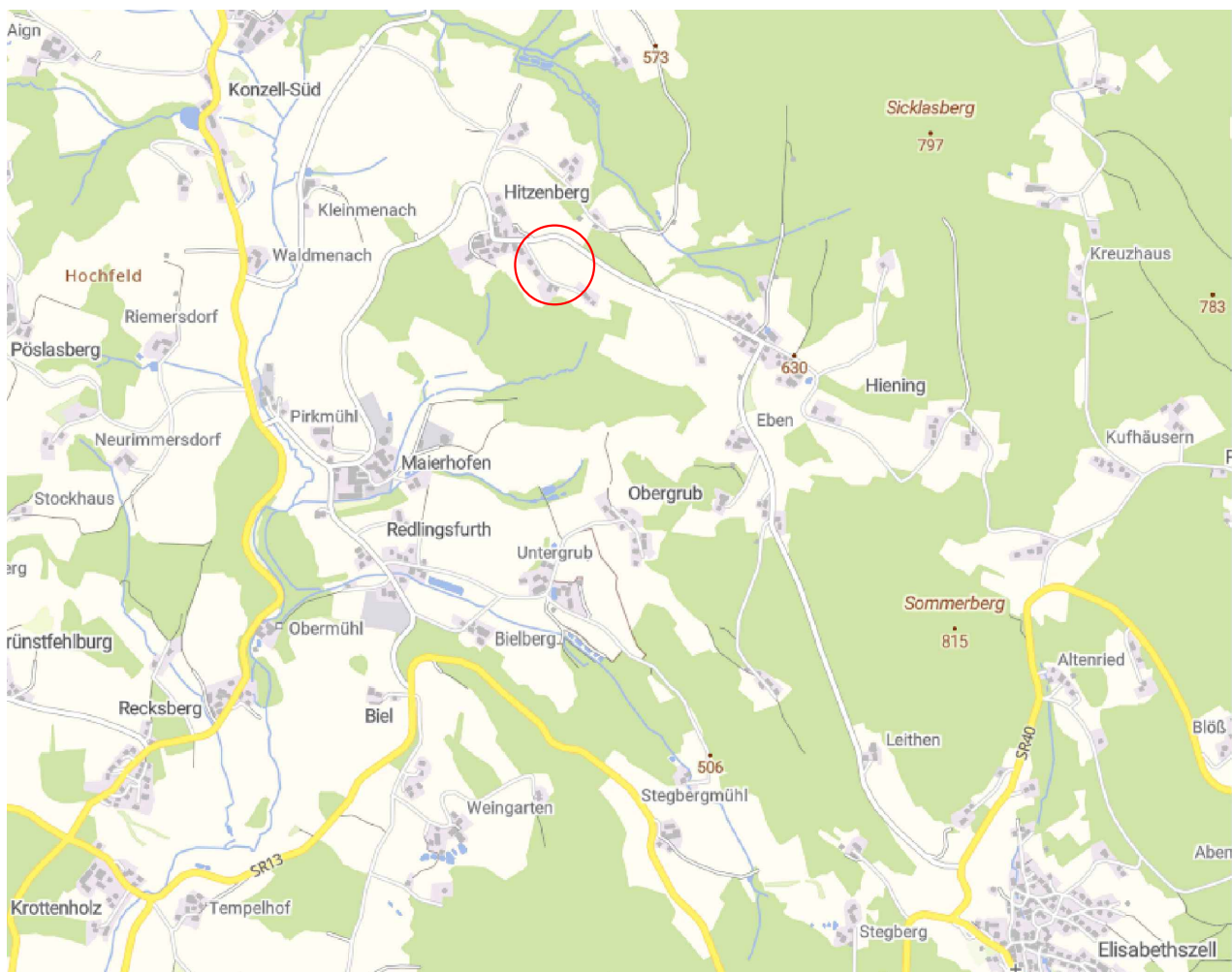

Fritz Schötz
1. Bürgermeister

Abgenommen am: _____

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
"HITZENBERG-OST" HAIBACH



ÜBERSICHTSLAGEPLAN, M = 1 : 25.000



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 0,6 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
2.2 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
2.3 II max. 2 Vollgeschosse zulässig
2.4 5,0 max. zulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude in Meter ab der jeweiligen Bezugshöhe
für Parzelle 1: Bezugshöhe 553,0 m.ü.NHN
für Parzelle 2: Bezugshöhe 557,0 m.ü.NHN
für Parzelle 3: Bezugshöhe 562,0 m.ü.NHN

Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß der jeweiligen Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Daches (First).

3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 o offene Bauweise
3.2 E nur Einzelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze

4. Grünflächen

- 4.1 zu begründende Fläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 5.1 Zu pflanzende Einzelbäume ohne Standortfestlegung, öffentlich
Artenauswahl gemäß textlicher Festsetzung 3.1.2.
5.2 Zu pflanzende kleinkronige Einzelbäume ohne Standortfestlegung, privat,
Artenauswahl gemäß textlicher Festsetzung 3.1.2.
5.3 Zu pflanzende Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern mit Festlegung des Standortes, öffentlich,
Artenauswahl gemäß textlicher Festsetzung 3.1.3.
5.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von 3.981 Wertpunkten wird innerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

A1 Nummer der Ausgleichsfläche:

- 5.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Pflanzung der einzelnen Straucharten in Gruppen von 2-5 Exemplaren, es sind mind. 5 verschiedene Gehölzarten je Pflanzzone zu verwenden.
Pflanzabstand 1,0 x 1,5 m
Artenauswahl gemäß textlicher Festsetzung 3.1.3.

Gehölzpflanzungen, abschnittsweise auf 90 % der gekennzeichneten Länge aus 5 % Bäumen als Heister und 95 % Sträuchern, mind. 2-reihig.

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BauGB
Fl.Nr. 483 Teilfläche, Gmkg. Prünstfehlburg

6.2 Nutzungsschablone:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAX. ANZAHL DER VOLLGESCHOSS
MAX. GRUND- FLÄCHENZAH	MAX. GESCHOSS- FLÄCHENZAH
MAX. GEBÄUDEHÖHE	BAUWEISE / BAUWEISE

- 6.3 Maßangabe in Meter

- 6.4 Retentionsraum für Oberflächenwasser

II. PLANLICHE HINWEISE

1. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

2. Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

3. Höhenlinien in m.ü.NHN gem. DGM vom Januar 1926

4. Mögliches Wohngebäude

5. Mögliche Garagen mit 5m-Stauraum

6. Vorschlag Parzellierung mit Grundstücksnummerierung

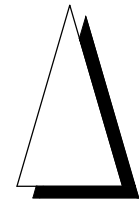
7. Vorhandene Gehölze

8. Mögliche Grundstückszufahrten

9. Vorhandene Erschließungsstraße

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald" und im Naturpark "Bayerischer Wald"



MASSTAB 1:1000

GEOBASISDATEN:

© Bayerische Vermessungs-
verwaltung 2024
Darstellung der Flurkarte als
Eigentumsnachweis nicht geeignet

HÖHENSCHICHTLINIEN:

Vergrößert aus der amtlichen bay-
erischen Höhenflurkarte vom Maß-
stab 1:5000 auf den Maßstab
1:1000. Zwischenhöhen sind zeich-
nerisch interpoliert. Zur Höhenent-
nahme für ingenieurechnische
Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:

Ergänzungen des Baubestandes,
der topographischen Gegebenhei-
ten sowie der ver- und entsor-
gungstechnischen Einrichtungen
erfolgte am (keine amt-
liche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:

Aussagen über Rückschlüsse auf
die Untergrundverhältnisse und die
Bodenbeschaffenheit können weder
aus den amtlichen Karten noch
aus Zeichnungen und Text abge-
leitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

Für nachrichtlich übernommene
Planungen und Gegebenheiten kann
keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:

Für die Planung behalten wir uns
alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die
Planung nicht geändert werden.

	Satzung	
	Entwurf	
24.06.26	Vorentwurf	HG
Geö.	Anlass	von
Gepr.	JUNI 2026	HG
Bea.	FEBRUAR 2026	HÜ

BEBAUUNGS- MIT
GRÜNORDNUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) "HITZENBERG-OST"
HAIBACH

GEMEINDE: HAIBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.03.2026 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- mit Grünordnungsplans in der Fassung vom 24.06.2026 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- mit Grünordnungsplans in der Fassung vom 24.06.2026 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungs- mit Grünordnungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom (Fristsetzung bis) beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- mit Grünordnungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Planunterlagen im Bauamt der Gemeinde Haibach, Schulstraße 1, 94353 Haibach während der allgemeinen Geschäftszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Die Gemeinde Haibach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

HAIBACH, den

Fritz Schütz (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt

HAIBACH, den

Fritz Schütz (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- mit Grünordnungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

HAIBACH, den

Fritz Schütz (Erster Bürgermeister)

PLANVERFASSER



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung
Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Elsa-Brändström-Strasse 3, 94327 Bogen
info@la-heigl.de | www.la-heigl.de

25-104



**GEMEINDE
HAIBACH**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Bestandteil Nr. 1

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
„HITZENBERG-OST“, HAIBACH**

Gemeinde Haibach
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 19.03.2026
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 24.06.2026
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Haibach
vertreten durch Herrn
Ersten Bürgermeister
Fritz Schötz

Schulstraße 1
94353 Haibach

Fon: 09963/943039-0
Fax: 09963/943039-29
Mail: gemeinde@haibach-sr.de

.....
Fritz Schötz
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

Seite

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines	5
1.1 Planungsanlass und -ziele	5
1.2 Gewähltes Verfahren	5
1.3 Übersichtslageplan	6
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
1.5 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	7
1.6 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung	12
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	13
2.1 Städtebauliches Konzept	13
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen	14
2.3 Bauweise / Baugestaltung	14
2.4 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen	17
2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	18
2.6 Grünordnungskonzept	19
3. Ver- und Entsorgung	20
3.1 Wasserversorgung	20
3.2 Abwasser und Niederschlagswasser	21
3.3 Energieversorgung	22
3.4 Telekommunikation	22
3.5 Abfallentsorgung	22
3.6 Brandschutz	22

UMWELTBERICHT

1. Allgemeines	23
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	23
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	23
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	31
2.1 Natürliche Grundlagen	31
2.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung	31

2.3	Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge.....	33
2.3.1	Schutzgut Boden	33
2.3.2	Schutzgut Wasser.....	35
2.3.3	Schutzgut Klima/Luft.....	36
2.3.4	Schutzgut Arten und Lebensräume	37
2.3.5	Schutzgut Landschaft	38
2.3.6	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm- und Geruchs-Immissionen, Verkehr)	39
2.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	40
2.3.8	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.....	41
2.4	Zusammenfassende Bewertung des Bestandes.....	41
2.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	41
2.6	Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	42
2.7	Eingriffsregelung.....	43
2.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	46
3.	Zusätzliche Angaben.....	47
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	47
3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	47
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	48

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
DSchG	Denkmalschutzgesetz
Fl.-Nr.	Flurstück-Nummer
FNP mit LP	Flächennutzungs- mit Landschaftsplan
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
WA	Allgemeines Wohngebiet
NHN	Normalhöhennull
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr

Die in den Planunterlagen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind in den jeweils zuständigen Fachämtern der Gemeinde Haibach, Schulstraße 1, 94353 Haibach vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLANS ALLGEMEINES WOHNGEBIET „HITZENBERG-OST“:

1. Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. 24.06.2026
2. Festsetzungen durch Text und Hinweise i. d. F. v. 24.06.2026
3. Planzeichnung Bebauungs- mit Grünordnungsplan WA „Hitzenberg-Ost“ mit Festsetzungen durch Planzeichen, Hinweisen, Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen i. d. F. v. 24.06.2026

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Haibach beabsichtigt am östlichen Ortsrand von Hitzenberg ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um weiterhin der laufenden Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken – auch in den Ortsteilen von Haibach - begegnen zu können.

Mit der vorliegenden Planung können drei neue Baugrundstücken – für eine Einzelhausbebauung – in städtebaulich an ein vorhandenes Wohngebiet angebundener Lage für die Entwicklung der Gemeinde bereitgestellt werden. Damit soll die Funktion als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die eine Teilfläche der Flurnummer 483 der Gmkg. Prünstfehlburg mit insgesamt ca. 4.365 m² Fläche.

1.2 Gewähltes Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.03.2026 beschlossen den Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 30 BauGB und eine parallele Änderung gem. § 8 Abs. 3 BauGB des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mittels Deckblatt Nr. 14 durchzuführen.

In der Regel läuft das förmliche Verfahren eines Bebauungsplanes 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 Flächennutzungsplanes zu entwickeln, der die Nutzungen für die gesamte Gemeindefläche darstellt. In vorliegendem Fall ist dies derzeit noch nicht der Fall, der Bereich wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Deshalb wird zeitgleich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 14 fortgeschrieben.

[illegible]

1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer kleinen Entwicklungsfläche im unmittelbaren Anschlussbereich der Gemeinde für ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf. Es besteht eine Anbindung an weitere bestehende Wohngebiete als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage).

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung unter Einbeziehung von bestehenden Wegen.

➤ Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als verbindliche Planungsvorgabe für diesen Bebauungs- mit Grünordnungsplan ist der Geltungsbereich des Deckblattes als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Im vorliegenden Fall wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Parallelverfahren angepasst.

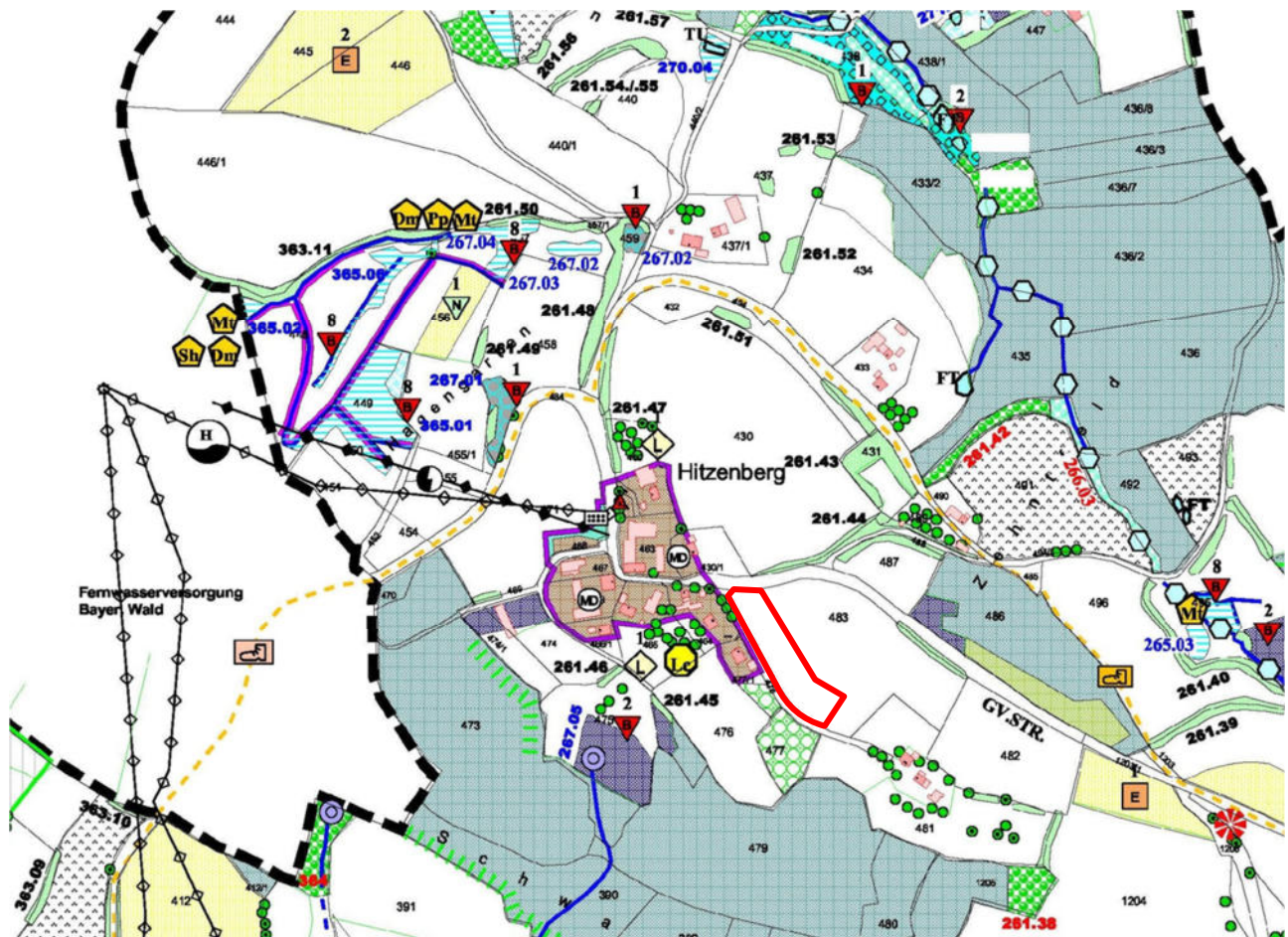


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen FNP mit LP der Gemeinde Haibach - ohne Maßstab

1.5 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Hitzenberg und wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Im Norden wird das Gebiet durch die Gemeindeverbindungsstraße begrenzt, entlang derer sich bestehende Wohnbebauung erstreckt. Südlich grenzt ein befestigter Weg an, begleitet von Wohnhäusern mit zugehörigen Gartenflächen. Westlich schließen unmittelbar weitere landwirtschaftliche Flächen an, die das Areal umgeben.

Durch die Ortschaft Hitzenberg verläuft die Gemeindeverbindungsstraße, die einen Anschluss an das übergeordnete Straßennetz sicherstellt.

Das Gelände weist ein Gefälle von Osten nach Westen auf, mit einer Höhendifferenz von ca. 14 m zwischen etwa 565 m ü. NHN im Westen und 551 m ü. NHN im Osten.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich der Flurnummer 483 der Gmkg. Prünstfehlburg mit insgesamt ca. 4.067 m² Fläche.



Abbildung 3: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 20.05.2026 - ohne Maßstab

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden. Allerdings liegt der Geltungsbereich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ und innerhalb des Naturparkes „Bayerischer Wald“.

Nach § 5 Abs. 1 der Verordnung sind hier alle Handlungen verboten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den Zugang zur freien Natur beeinträchtigen.

Im vorliegenden Fall könnten jedoch die Voraussetzungen für eine Befreiung unter Einhaltung der folgenden Bedingungen erfüllt sein:

- geringfügige Bebauung (i. d. R. max. 2 Parzellen mit insgesamt bis max. 5.000 m²),
- Ortsabrundung und Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung Schutzgebiet,
- Randbereich des LSGs oder Schutzgebiet nur punktuell berührt (z. B. einzelnes Grundstück),
- Substanz des Schutzgebietes bleibt unberührt und Schutzzweck des Schutzgebietes ist weiterhin erreichbar,
- Befreiungsgründe nach § 67 liegen vor (Allgemeinwohlgründe, keine ausschließlich privaten Belange).

Nach vorheriger Abstimmung mit dem Landratsamt Straubing-Bogen können diese drei Parzellen akzeptiert werden, wenn die Gesamtgröße deutlich unter 5.000 m² liegt. Dies ist u. E. gewährleistet, da die sich die Summe der ausgewiesenen Parzellen lediglich auf ca. 2.995 m² beläuft. Die rein zur Bebauung zur Verfügung stehende Fläche (= Baugrenze) beläuft sich auf ca. 1.865 m². Die restlichen 1.072 m² stellen eine zu begrünende Fläche dar, in welcher sich u. a. eine Geländevertiefung als Retentionsraum für Oberflächenwasser befindet.

Die Ausweisung der drei Parzellen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ist städtebaulich gerechtfertigt, da die Flächen eine sinnvolle Ortsabrundung des bestehenden Siedlungskörpers darstellen. Die Grundstücke schließen unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung mit vorhandener Erschließungsstraße an und fügen sich hinsichtlich Lage und Nutzung in die bestehende Siedlungsstruktur ein.

Zur Sicherung eines verträglichen Übergangs zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft wird am östlichen Rand des Plangebietes ein privater Grünstreifen festgesetzt. Dieser bildet den Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald und dient der dauerhaften Gliederung des Ortsrandes.

Der Grünstreifen übernimmt sowohl städtebauliche als auch landschaftsökologische Funktionen. Er schafft einen gestalterisch geordneten Übergang zur offenen Landschaft, mindert die Fernwirkung der Bebauung und trägt zur Einbindung des neuen Wohngebietes in das Landschaftsbild bei. Gleichzeitig wird eine klare Abgrenzung zwischen Siedlungsfläche und schutzwürdigen Freiräumen hergestellt. Durch die Einbeziehung der Flächen wird ein klar definierter baulicher Abschluss der Ortsentwicklung in Richtung des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald geschaffen. Die geplante Bebauung bildet einen eindeutigen Ortsrand und verhindert eine ungeordnete weitere Siedlungsausdehnung in die freie Landschaft. Eine über die dargestellten Bauflächen hinausgehende Entwicklung in Richtung Landschaftsschutzgebiet ist nicht vorgesehen.

Die Inanspruchnahme von Flächen im Übergangsbereich zur freien Landschaft erfolgt lediglich in einem räumlich eng begrenzten Umfang. Der Randbereich zum Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald wird durch die Planung nur punktuell beziehungsweise randlich berührt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebietsfunktionen oder eine tiefgreifende Ausdehnung der Siedlungsentwicklung in landschaftlich sensible Bereiche ist damit nicht verbunden.

Die Substanz des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald bleibt durch die Planung unberührt. Die Inanspruchnahme beschränkt sich auf einen unmittelbar an die bestehende Ortslage angrenzenden Randbereich, der lediglich punktuell berührt wird. Die prägenden Landschaftsstrukturen sowie die wesentlichen Funktionen des Schutzgebietes bleiben uneingeschränkt erhalten.

Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes, insbesondere die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Schutz des charakteristischen Landschaftsbildes, die Sicherung der Erholungsfunktion sowie die Bewahrung der Eigenart und Schönheit der Landschaft, wird durch die geplante Ausweisung nicht beeinträchtigt. Aufgrund des geringen Flächenumfangs, der unmittelbaren Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich sowie der vorgesehenen Eingrünung und Ausbildung eines dauerhaften Ortsrandes bleiben die Schutzgüter und Funktionen des Landschaftsschutzgebietes weiterhin in vollem Umfang wirksam.

Die Erreichung der Schutzziele wird daher weder erschwert noch infrage gestellt. Vielmehr wird durch die Festsetzung eines privaten Grünstreifens und die klare Begrenzung der

baulichen Entwicklung ein geordneter Übergang zwischen Siedlungsbereich und Landschaftsschutzgebiet geschaffen, der den langfristigen Erhalt der Schutzgebietsfunktionen unterstützt.

Die Planung dient nicht lediglich den Interessen einzelner Grundstückseigentümer, sondern verfolgt ein eigenständiges städtebauliches Entwicklungskonzept der Gemeinde. Mit der Ausweisung der Wohnbauflächen wird dem bestehenden Bedarf an Wohnraum für die örtliche Bevölkerung Rechnung getragen und die nachhaltige Entwicklung des Gemeinwesens unterstützt. Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken stellt insbesondere im ländlichen Raum einen wichtigen Baustein zur Sicherung der Bevölkerungsentwicklung, zur Erhaltung einer ausgewogenen Altersstruktur sowie zur Stärkung der kommunalen Infrastruktur dar.

Die Gemeinde kommt mit der Planung ihrem Auftrag zur geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nach. Die vorgesehenen Bauflächen schließen unmittelbar an den vorhandenen Siedlungskörper an und ermöglichen eine kompakte, flächensparende Siedlungsentwicklung unter Nutzung bestehender Erschließungsanlagen und technischer Infrastruktur. Alternative Standorte mit vergleichbarer Eignung stehen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges nicht oder nur in unzureichendem Umfang zur Verfügung.

Darüber hinaus bewirkt die Planung eine städtebauliche Neuordnung und dauerhafte Begrenzung der Siedlungsentwicklung. Durch die Ausbildung eines klaren Ortsrandes sowie die Festsetzung eines privaten Grünstreifens wird eine weitere Entwicklung in Richtung des Landschaftsschutzgebietes räumlich definiert und begrenzt. Die Planung trägt damit zugleich den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung und schafft einen geordneten Übergang zwischen bebautem Bereich und freier Landschaft.

Die für eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG erforderlichen Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses liegen daher vor. Die städtebaulichen, sozialen und infrastrukturellen Belange der Gemeinde überwiegen die geringe Betroffenheit des randlichen Bereichs des Landschaftsschutzgebietes, zumal dessen Substanz, Schutzgüter und Schutzziele unberührt bleiben und der Schutzzweck weiterhin uneingeschränkt erreicht werden kann.

Da die Planung die Schutzgebietskonzeption nicht infrage stellt, die Schutzgebietsziele weiterhin uneingeschränkt erreichbar bleiben und lediglich ein untergeordneter Randbereich betroffen ist, ist die naturschutzrechtliche Konfliktlage durch eine Befreiung nach § 67 BNatSchG lösbar. Ein Herausnahmeverfahren ist nicht erforderlich, da weder die Schutzwürdigkeit noch die Funktionsfähigkeit des Landschaftsschutzgebietes in seinen wesentlichen Bestandteilen berührt werden.

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 aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung und der derzeitigen Nutzung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas befindet sich im Geltungsbereich selbst keine Bau- oder Bodendenkmäler. In der näheren Umgebung sind ebenfalls keine Boden- oder Bau-denkmäler vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.



Abb. 4: Blick vom südlichen Weg von Westen auf den östlichen Bereich



Abb. 5: Blick vom südlichen Weg von Osten auf den westlichen Bereich



Abb. 6: Blick vom südlichen Geltungsbereichsrand Richtung Gemeindeverbindungsstraße im Norden



Abb. 7: Blick von der Gemeindeverbindungsstraße im Westen auf die südlich vorhandene Bebauung



Abb. 8: Blick auf die im Süden verlaufende Erschließungsstraße

1.6 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1.1 G). Um der aktuell vorherrschenden und zukünftigen Nachfrage von kleineren Wohnungen für ein bis zwei Personen gerecht zu werden, werden im Bebauungsplan auf den Parzellen Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). Ein Konzept hinsichtlich der Innenentwicklungspotentiale liegt aktuell noch nicht vor.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z).

Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Dabei soll die Siedlungsentwicklung soweit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP 12 B II 1.1. G). Der Hauptort Haibach mit allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen ist in ca. 4 km Entfernung noch gut zu erreichen. Das geplante Baugebiet befindet sich im direkten Anschluss am östlichen Ortsrand von Hitzenberg.

Die Gemeinde soll dabei bei Planungsentscheidungen frühzeitig prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und die Altersstruktur in der Gemeinde berücksichtigen.

In Haibach zeichnet sich der Bedarf an Bauland unter dem bereitgestellten Maß. Aus der amtlichen Statistik (Ergebnisse des Demographie-Spiegels bis 2038/2044) geht hervor, dass die Gemeinde in den letzten Jahren überwiegend eine negative Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen hatte und diese Entwicklung auch in der Zukunft erwartet wird.

Die Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden von Niederbayern zeigt eine Veränderung/Zunahme im Jahr 2038 gegenüber 2024 von +2,7 %. (Quelle: www.statistik.bayern.de)

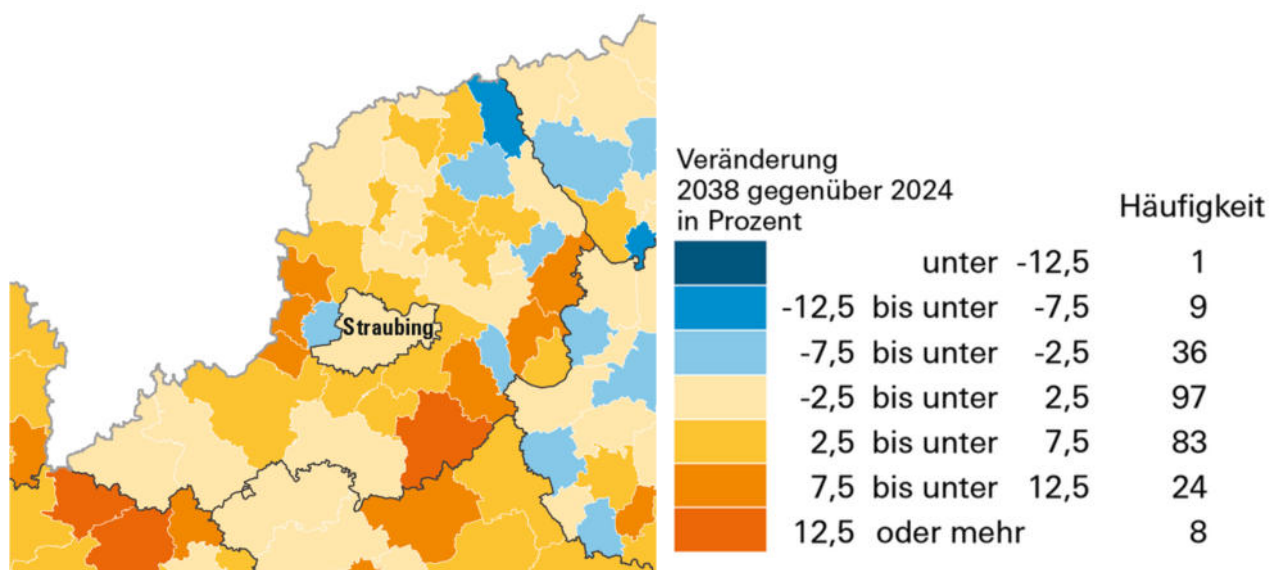


Abbildung 9: Ausschnitt aus Demographiespiegel, Karte Niederbayern vom 21.05.2026

Gem. Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Haibach wird gem. Datenblatt 09 278 129 Haibach (Stand: 21.05.2026) ein Bevölkerungsabstieg von 2.036 Personen in 2024 auf 1.890 Personen in 2038 prognostiziert. Dies entspricht einer Differenz von 146 Personen.

Gemeinde Haibach wird die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2044 insgesamt als weitgehend stabil mit nur geringen Veränderungsdynamiken eingeschätzt. Für den Zeitraum 2024 bis 2044 wird – bei insgesamt leicht schwankender Gesamtbevölkerung – insbesondere eine deutliche Verschiebung der Altersstruktur prognostiziert.

Dabei ist mit einem Rückgang der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter sowie einer Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen zu rechnen, während die Zahl der Kinder und Jugendlichen tendenziell rückläufig ist. Diese Entwicklung entspricht dem allgemeinen demographischen Trend im ländlichen Raum Niederbayerns und führt langfristig zu einem weiterhin bestehenden Bedarf an attraktivem und bedarfsgerechtem Wohnraum, insbesondere zur Sicherung der lokalen Bevölkerungsbindung und zur Unterstützung der Wohnraumnachfrage durch kleinere Haushaltsformen.

Die Gemeinde Haibach steht damit – trotz insgesamt stabiler Bevölkerungszahlen – vor strukturellen Veränderungen innerhalb der Bevölkerungszusammensetzung, die eine vorausschauende Wohnbauflächenentwicklung erforderlich machen.

Mit Beschluss des Gemeinderate vom 23.05.2019 wurde bereits ein Grundsatzbeschluss zur „Selbstverpflichtung zur Innenentwicklung“ gefasst. Darin verpflichtet sich die Gemeinde vorrangig auf die Innenentwicklung zu setzen. Ergänzend wurde ein Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung für die Gemeinde Haibach erstellt (Fassung vom 27.10.2022). Als Ergebnis ist festzuhalten, dass in allen betrachteten Ortsteilen der Gemeinde Haibach insgesamt 164 Innenentwicklungspotentiale mit einer Gesamtfläche von 24,7 ha zur Verfügung stehen. *„Mit einem Flächenanteil von jeweils 1/3 sind Baulücken und geringfügig bebaute Grundstücke die dominierenden Kategorien, gefolgt von den Hofstellen mit Restnutzung, leerstehenden Wohngebäuden sowie Hofstellen und Gewerbebrachten. Auf die Kategorien Gewerbebrachten mit Restnutzung und leerstehenden Infrastruktureinrichtungen entfällt nur jeweils ein Prozent.“*

Vorhandene Innenentwicklungspotenziale können derzeit nicht zur Bedarfsdeckung herangezogen werden. Die betreffenden Flächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum und stehen einer baulichen Entwicklung daher aktuell nicht zur Verfügung. Darüber hinaus wurden keine Baugebote oder vergleichbare Maßnahmen zur Aktivierung dieser Flächen erlassen. Private, leerstehende Gebäude mit Wohnraumpotential in sämtlichen Ortsteilen oder „Baulücken“ stehen derzeit nicht zum Verkauf, da deren Eigentümer nicht abgabe- oder baubereit sind. Eine zeitnahe Verfügbarkeit der Innenentwicklungspotenziale ist daher nicht gewährleistet.

Im zuletzt ausgewiesenen Baugebiet „Haibachacker II“ sehen lediglich nur noch drei Parzellen zum Verkauf zur Verfügung.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das geplante allgemeine Wohngebiet stellt eine Erweiterung der Wohnbebauung am Ortsrand von Hitzenberg dar. Das Gebiet soll mit Einzelhäusern bebaut werden. Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Somit lehnt sich diese geplante

Bebauung an den vorhandenen Maßstab der Baumasse und -höhe der vorhandenen Wohngebäude im Umfeld an.

Die Erschließung der geplanten Grundstücke erfolgt über den befestigten Weg im Süden des Planungsbereichs.

Zur weiteren Pufferung von Oberflächenwasser entsteht im Nordwesten ein Regenrückhaltebecken, in welches Überschusswasser eingeleitet werden kann.

Die attraktive Wohnlage profitiert von einer günstigen Verkehrsanbindung über die vorhandene Straße im Süden mit Anbindungen zur Gemeindeverbindungsstraße.

Art und Maß der Bebauung und die zusätzliche Baugestaltung orientieren sich an der umgebenden Wohnbebauung.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 (der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen) sind nicht zulässig.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 erfolgt zur Sicherung einer ortsverträglichen und maßstäblichen Bebauung im Plangebiet. Die Werte orientieren sich an der angrenzenden Bestandsbebauung und gewährleisten eine lockere, dem Ortsrand entsprechende Bebauungsstruktur. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der baulichen Dichte eine ausreichende Durchgrünung der Grundstücke sowie ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft sichergestellt.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke für eine zeitgemäße Wohnnutzung, ohne eine zu hohe Versiegelung zu verursachen. Damit wird dem Ziel eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und zugleich eine aufgelockerte Siedlungsstruktur am Ortsrand gesichert.

Die Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse (II) dient der Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Die Höhenentwicklung wird damit an die vorhandene Bebauungsstruktur angepasst und eine maßstäbliche Fortführung der Siedlung gewährleistet. Gleichzeitig wird eine übermäßige bauliche Verdichtung vermieden, die den Charakter des Ortsrandes und die Wirkung des angrenzenden Landschaftsraumes beeinträchtigen könnte.

2.3 Bauweise / Baugestaltung

Die Festsetzung der offenen Bauweise dient der Sicherung einer aufgelockerten und ortsverträglichen Bebauungsstruktur, die dem Charakter der umliegenden Siedlungsbereiche entspricht und einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft gewährleistet. Durch die Einhaltung von Abstandsflächen wird zudem eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Durchgrünung der Grundstücke sichergestellt.

Die Beschränkung auf Einzelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet trägt ebenfalls zur Wahrung der lockeren Siedlungsstruktur bei und verhindert eine zu starke bauliche Verdichtung am Ortsrand. Damit wird die bauliche Entwicklung in ihrer Maßstäblichkeit an die vorhandene Wohnbebauung angepasst und eine einheitliche städtebauliche Struktur gesichert.

Die Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude (Einzelhaus) dient der Steuerung der Wohnungsdichte und der Vermeidung einer übermäßigen Nutzungsintensivierung der Baugrundstücke. Dadurch wird eine sozial verträgliche und verkehrlich leistungsfähige Entwicklung gewährleistet, ohne den Charakter eines locker bebauten Wohngebietes zu beeinträchtigen.

Die Festsetzung, wonach diese Obergrenze auch bei einer späteren Grundstücksteilung gilt, stellt sicher, dass die städtebaulich gewollte Dichte unabhängig von privatrechtlichen Grundstücksaufteilungen eingehalten wird. Eine Umgehung der planerischen Zielsetzung durch nachträgliche Parzellierung wird damit ausgeschlossen und die langfristige städtebauliche Ordnung des Gebiets gesichert.

Die städtebaulichen Ziele – insbesondere die Sicherung einer angemessenen Dichte, Durchgrünung und Erschließbarkeit – werden bereits durch andere planungsrechtliche Festsetzungen hinreichend gewährleistet. Hier sind die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung (wie z. B. GRZ, GFZ, Gebäudehöhe) zu nennen.

Somit sind auch Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten zulässig, damit auch kleinere Wohnungen entstehen können.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen dient der städtebaulichen Ordnung des Plangebietes und der gezielten Steuerung der Bebauung. Dadurch wird eine klare Struktur der Baukörper innerhalb der Grundstücke vorgegeben und eine geordnete Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt. Gleichzeitig bleiben ausreichend Spielräume für eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb der Grundstücke erhalten.

Die Einhaltung der Abstandsflächen und Grenzabstände gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) stellt die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher. Hierdurch werden ausreichende Belichtung, Belüftung sowie der Brandschutz gewährleistet und eine ortsverträgliche bauliche Dichte gesichert.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von Garagen und Stellplätzen auf insgesamt maximal 50 m² je Grundstück in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient der Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung und baulichen Überfrachtung der Freibereiche. Der einzuhaltende Mindestabstand von 3 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze trägt zudem zu einem einheitlichen, begrünten und optisch ruhigen Straßenraum bei.

Die Festsetzung einer abweichenden Bezugshöhe für Garagen und Nebengebäude, orientiert an der Straßenhöhe im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenzen, dient der harmonischen Einbindung dieser Nebenanlagen in die Geländesituation. Insbesondere in Hanglagen wird hierdurch eine städtebaulich geordnete Höhenentwicklung gewährleistet und übermäßige Aufschüttungen oder Abgrabungen vermieden. Die Begrenzung der Bezugslänge auf maximal 18,0 m stellt sicher, dass die Regelung nur im funktional erforderlichen Bereich (Zufahrt und Garagenbereich) Anwendung findet.

Die Begrenzung der traufseitigen Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden auf durchschnittlich maximal 4,0 m bezogen auf die festgelegte Geländeoberfläche dient der Maßstäblichkeit der Nebenanlagen. Diese bleiben damit klar dem Hauptgebäude untergeordnet

und fügen sich unauffällig in das Orts- und Landschaftsbild ein. Eine visuelle Dominanz oder unverhältnismäßige bauliche Wirkung der Nebenanlagen wird dadurch ausgeschlossen.

Für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe werden Höhenbezugspunkte in Form der Angabe eines Normalhöhennullpunktes (NHN) für die jeweiligen Parzellen festgesetzt: Parzelle 1: 553,0 m ü. NHN, Parzelle 2: 557,0 m ü. NHN, Parzelle 3: 562,0 m ü. NHN. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß des jeweiligen Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Daches (First).

Als Wandhöhe gilt das Maß von einem festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

Die Festsetzung einer einheitlichen Dachform als symmetrisches Satteldach dient der Wahrung eines ortsbildprägenden und harmonischen Erscheinungsbildes. Das Satteldach stellt die in der Region typische und landschaftsverträgliche Dachform dar und gewährleistet eine gute Einbindung der Neubebauung in den bestehenden Siedlungs- und Landschaftsraum.

Die zulässige Dachneigung von 15 bis 35° ermöglicht einerseits eine zeitgemäße architektonische Ausgestaltung und andererseits die Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes. Durch diesen Rahmen wird eine zu große gestalterische Vielfalt vermieden, die zu einer unruhigen Wirkung im Ortsbild führen könnte.

Die Vorgaben zur Dachdeckung mit kleinformatischen Dachplatten aus Ziegel oder Beton in gedeckten, nicht glänzenden roten, braunen oder anthrazitgrauen Farbtönen dienen der ortsbildverträglichen Gestaltung der Dachlandschaft. Durch die Material- und Farbwahl wird eine harmonische Einbindung in die bestehende Bebauung sowie in das Landschaftsbild des Bayerischen Waldes sichergestellt. Reflektierende oder stark farblich abweichende Dachmaterialien werden ausgeschlossen, um störende Fernwirkungen zu vermeiden.

Die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich ermöglicht, um den Anforderungen einer nachhaltigen Energieversorgung Rechnung zu tragen. Durch die Vorgabe der dachparallelen Anordnung wird gewährleistet, dass sich diese Anlagen gestalterisch in die Dachflächen integrieren und keine optisch dominierenden oder technisch wirkenden Aufbauten entstehen. Freistehende Anlagen werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes insbesondere am Ortsrand zu vermeiden.

Die Regelungen zu Dachgauben und Zwerchgiebeln dienen der Begrenzung der Dachaufbauten auf ein städtebaulich verträgliches Maß. Durch die Beschränkung auf bestimmte Größen, Anordnung im mittleren Dachbereich sowie Mindestabstände wird eine ruhige und ausgewogene Dachlandschaft gesichert und eine übermäßige Zergliederung der Dachflächen vermieden. Gleichzeitig wird eine ausreichende Nutzung des Dachraumes für Wohnzwecke ermöglicht.

Die Zulässigkeit von Kellern berücksichtigt die topographischen Gegebenheiten sowie den Bedarf an zusätzlichen Nutzflächen. Gleichzeitig wird dadurch eine funktionale und wirtschaftliche Bebauung ermöglicht, ohne dass dies negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hat.

Im Hinblick auf die örtlichen topographischen Verhältnisse sowie die Möglichkeit von Hang- und Schichtwasser ist bei der Errichtung von Kellergeschossen auf eine hochwasser- und druckwassersichere Bauweise zu achten. Insbesondere wird empfohlen, Keller als wasserdichte Bauwerke (z. B. in Form einer „weißen Wanne“) auszuführen und gegebenenfalls Fensteröffnungen druckwasserdicht zu gestalten. Diese Hinweise dienen der Schadensvorsorge und sollen mögliche Beeinträchtigungen durch eindringendes Wasser oder

Stauwasser vermeiden. Sie tragen dazu bei, die bauliche Nutzung auch unter ungünstigen hydrogeologischen Bedingungen dauerhaft zu sichern.

Ergänzend wird auf die weiterführenden Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise in der Hochwasserfibel des Bundes (<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>) sowie auf die Informationen des Bayerischen Hochwasserportals (http://www.hochwasserinfo.bayern.de/aktiv_werden/architekten/einfuehrung/index.htm) verwiesen.

2.4 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Gemeindestraße im Süden. Diese ist bereits vorhanden und ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen der geplanten Wohnbebauung aufzunehmen. Eine neue öffentliche Erschließungsstraße ist daher nicht erforderlich.

Im Plangebiet sind lediglich die notwendigen Grundstückszufahrten herzustellen. Diese sind auf das funktional erforderliche Maß zu beschränken und so auszuführen, dass eine geordnete und sichere Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche gewährleistet ist.

Soweit im Bereich der Zufahrten bestehende Entwässerungsgräben oder -mulden vorhanden sind, kann im Einzelfall eine Verrohrung im technisch erforderlichen Umfang erforderlich werden. Diese ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen, um die ordnungsgemäße Entwässerung weiterhin sicherzustellen und Beeinträchtigungen des Wasserabflusses zu vermeiden.

Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor einer Garage oder einem Carport zählt nicht als Stellplatz.

Die Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebengebäuden dienen der städtebaulich geordneten Einbindung der Nebenanlagen in das Orts- und Landschaftsbild sowie der Vermeidung unmaßstäblicher oder optisch dominierender Baukörper im Bereich der Grundstücksgrenzen.

Die Festlegung einer einheitlichen Bezugshöhe auf Höhe der Straßenoberkante im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenzen gewährleistet eine klare und nachvollziehbare Höhenentwicklung der Nebenanlagen, insbesondere in den topographisch bewegten Randlagen des Plangebietes. Durch die Begrenzung der hierauf bezogenen traufseitigen Wandhöhe auf durchschnittlich maximal 4,0 m wird sichergestellt, dass Garagen, Carports und Nebengebäude dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet bleiben und keine übermäßige visuelle Wirkung entlang der Grundstücksgrenzen entfalten.

Die Vorgabe zulässiger Dachformen (Satteldach für Garagen und Carports sowie Flachdach mit extensiver Begrünung für Nebengebäude) dient der gestalterischen Einbindung der Nebenanlagen in das Gesamtensemble des Baugebietes. Insbesondere die Dachbegrünung bei Flachdächern trägt zur landschaftlichen Einbindung, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Reduzierung der Regenwasserabflüsse bei.

Die Regelungen zur Ausbildung von Zufahrten und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise sowie die Begrenzung des Abflussbeiwertes auf maximal 0,6 dienen dem Schutz des Wasserhaushalts und der Reduzierung der Flächenversiegelung. Dadurch wird eine möglichst ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser unterstützt und die Belastung der öffentlichen Entwässerungssysteme minimiert. Bituminöse, vollversiegelte Zufahrten werden daher ausgeschlossen.

Die Verpflichtung zur Herstellung geeigneter Entwässerungseinrichtungen im Bereich der Garagenzufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche stellt sicher, dass kein Oberflächenwasser von privaten Grundstücken auf öffentliche Verkehrsflächen gelangt. Hierdurch werden Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit sowie Schäden an der öffentlichen Infrastruktur vermieden.

Der Ausschluss von Keller- und Tiefgaragen dient der Vorsorge gegenüber den örtlich möglichen hydrogeologischen Verhältnissen (z. B. Hang- und Schichtwasser) sowie der Vermeidung von Bauwerks- und Feuchteschäden. Zudem wird dadurch eine ortsbildverträgliche und topographisch angepasste Bebauung ohne erhebliche Erdbewegungen gewährleistet.

Die Zulässigkeit von Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen als Grenzbebauung erfolgt unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung und dient einer flexiblen, funktionalen Grundstücksnutzung. Die abweichende Regelung zur Bezugshöhe stellt dabei sicher, dass auch an den Grundstücksgrenzen eine einheitliche und städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung gewährleistet bleibt und keine überhöhten Wandwirkungen entstehen.

Im straßenseitigen Bereich werden Zäune auf eine maximale Höhe von 1,20 m begrenzt und in Material und Gestaltung bewusst zurückhaltend festgesetzt. Naturbelassene oder hell lackierte Holzzäune sowie schlicht gestaltete Metallzäune ohne Spitzen entsprechen dem dörflichen Charakter und vermeiden eine optische Abschottung der Grundstücke zum öffentlichen Raum. Durch den Ausschluss von „Jägerzäunen“ sowie die Höhenbegrenzung wird eine einheitliche, offene und freundliche Straßenraumwirkung gewährleistet. Hecken aus Laubgehölzen sind zulässig und fügen sich als grüne, landschaftsnahe Einfriedung in das Ortsbild ein. Nadelgehölzhecken werden ausgeschlossen, da sie durch ihren immergrünen, massiven Charakter und ihre ortsfremde Wirkung das landschaftliche Erscheinungsbild beeinträchtigen würden.

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur sind ergänzend auch verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune, max. 1,60 m hoch, sowie freiwachsende oder geschnittene Laubgehölzhecken max. 2 m hoch, gemessen ab modelliertem Gelände auf dem eigenen Grundstück zulässig.

Der Ausschluss durchgehender Zaunsockel sowie blickdichter Mauern und Gabionen dient der Vermeidung einer technischen und massiven Abgrenzung der Grundstücke. Solche Einfriedungen würden den dörflichen Charakter stören, zu einer unerwünschten optischen Barrierewirkung führen und die Durchlässigkeit des Ortsrandes negativ beeinflussen. Die Beschränkung auf Einzelbefestigungen der Zaunsäulen gewährleistet eine gestalterisch zurückhaltende und landschaftsverträgliche Ausbildung der Einfriedungen.

Die Festsetzung eines Bodenabstandes von mindestens 15 cm zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Zäune dient der Durchlässigkeit für Kleintiere und unterstützt damit die ökologische Vernetzung der Lebensräume. Gleichzeitig werden negative Auswirkungen auf die Fauna im Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft reduziert.

2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Die zulässigen Maßbegrenzungen für Abgrabungen und Auffüllungen werden festgesetzt, um eine übermäßige Veränderung der natürlichen Geländeverhältnisse zu vermeiden und den Charakter des gewachsenen Reliefs weitgehend zu erhalten. Gleichzeitig wird damit eine harmonische Einbindung der Gebäude in die vorhandene Topographie gewährleistet und eine übermäßige landschaftliche Überprägung durch großflächige Erdbewegungen ausgeschlossen.

Der Mindestabstand von 0,5 m zu Grundstücksgrenzen bei Geländeböschungen dient der Vermeidung von Zwangspunkten und Konflikten zwischen Nachbargrundstücken. Durch die Vorgabe flacher Böschungsneigungen wird eine standfeste, dauerhaft funktionsfähige und gestalterisch verträgliche Ausbildung der Geländeanpassungen sichergestellt. Gleichzeitig wird die gegenseitige Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke reduziert.

Die Regelungen zu Stützmauern im Bereich von Garagenzufahrten dienen der funktionalen Herstellung der Erschließung bei gleichzeitig geordneter städtebaulicher Gestaltung. Durch die Begrenzung der Höhe sowie die Pflicht zur detaillierten Darstellung im Bauantrag wird eine kontrollierte Einbindung in das Straßen- und Ortsbild gewährleistet und eine übermäßige technische Dominanz im Straßenraum vermieden.

Die Zulässigkeit von Stützmauern innerhalb der Baugrundstücke erfolgt unter klaren Höhenbegrenzungen, um eine maßvolle Geländemodellierung zu ermöglichen, gleichzeitig jedoch großmaßstäbliche Geländeversprünge zu verhindern. Die Beschränkung auf bestimmte Materialien (Naturstein, Granit, Trockenmauerwerk) dient der ortstypischen und landschaftsgebundenen Gestaltung und gewährleistet eine hochwertige, naturnahe Erscheinung der baulichen Anlagen. Innerhalb der Grundstücke wird ergänzend eine flexiblere Materialwahl zugelassen, um funktionale Anforderungen an die Grundstücksnutzung zu berücksichtigen.

Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern mit Zäunen errichtet werden. Die Stützmauern dürfen von der Straßenkante bis zur Vorderkante der jeweiligen Garage ausgeführt werden. Die Oberkante der Stützmauer darf im Bereich der Zufahrt max. 1,4 m über OK Erschließungsstraße liegen. Die Stützmauern müssen in den Bauanträgen exakt nach Lage, Länge und Höhe (mit Angabe von Höhenkoten an Fußpunkt und den Oberkanten) dargestellt werden.

Der Ausschluss von Stützmauern entlang der öffentlichen Erschließungsstraße dient der Sicherung eines einheitlichen, offenen und landschaftsverträglichen Straßenraumes ohne technische oder massive Einfriedungselemente. Dadurch wird die gestalterische Qualität des Straßenbildes sowie die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung gewährleistet.

Insgesamt tragen die Festsetzungen dazu bei, die Geländeverhältnisse behutsam zu entwickeln, Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden und ein landschaftlich eingebundenes, harmonisches Ortsbild sicherzustellen.

2.6 Grünordnungskonzept

Private grünordnerische Maßnahmen

Die Festsetzungen zur Begrünung, Bepflanzung und Freiflächengestaltung dienen der landschaftsverträglichen Einbindung des Baugebietes, der Sicherung einer angemessenen Durchgrünung sowie der dauerhaften städtebaulichen Qualität der Wohnbebauung am Ortsrand.

Die verbindliche Herstellung und dauerhafte Erhaltung der Grünflächen – sowohl im Bereich des Regenrückhaltebeckens als auch innerhalb der privaten Baugrundstücke – stellt sicher, dass die geplanten Freiflächenfunktionen zeitnah nach Realisierung der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen wirksam werden. Durch die zeitliche Bindung an die Fertigstellung des Beckens bzw. die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude wird eine frühzeitige landschaftliche Einbindung des Baugebietes gewährleistet.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- oder kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Diese Festsetzung gewährleistet eine strukturierte und wirksame Durchgrünung des Baugebietes. Sie trägt zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Reduzierung von Aufheizeffekten sowie zur Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild bei und verhindert eine zu starke Versiegelungs- und Nutzungsdominanz der privaten Freiflächen.

Ausgleichsfläche

Die geplante nordöstliche Randeingrünung ist entlang der Parzellen mindestens zweireihig auszuführen, wobei ein Anteil von ca. 5 % auf Bäume und 95 % auf Sträucher entfällt. Die Randeingrünung ist auf mindestens 90 % der nördlichen Grundstückslängen umzusetzen. Die Breite des Grünstreifens beträgt 6,0 m und dieser wird als Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese ist nicht privat.

Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

Der festgesetzte Ausgleichsfläche zur Ortsrandeingrünung übernimmt eine zentrale Funktion für den landschaftlichen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft. Durch die verpflichtende, mehrreihige Gehölzpflanzung mit definierten Baum- und Strauchanteilen wird ein dauerhaft wirksamer, strukturreicher und ökologisch hochwertiger Ortsrand geschaffen. Die Festsetzung, dass dort keine baulichen Anlagen zulässig sind, gewährleistet die langfristige Freihaltung dieser Fläche und verhindert eine spätere schleichende bauliche Inanspruchnahme.

Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teillflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher nicht zulässig, ebenso die Verlegung von Kunstrasen im Außenbereich.

Die Verlegung von Kunstrasen im Außenbereich ist nicht zulässig.

3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den festgesetzten Baumstandorten im öffentlichen Raum wird hiermit ausdrücklich hingewiesen. Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Sparten Träger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

3.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Ortsteils Hitzenberg erfolgt derzeit über die Fernwasserversorgung über einen Wasserbezug von Waldwasser. Hitzenberg wird nicht über das Eigenwasser aus den Quellen 1 und 2 versorgt.

3.2 Abwasser und Niederschlagswasser

Der Ortsteil Hitzenberg wird in die Klasse 3 nach der Liste der bezeichneten Gebiete eingestuft. Ein Anschluss an den öffentlichen Kanal ist demnach in absehbarer Zeit nicht geplant. Deshalb hat die Abwasserentsorgung dezentral zu erfolgen. Die Abwasserentsorgung ist über eine gemeinsame bzw. drei getrennte Kleinkläranlagen zu gewährleisten. Diese sind für jedes Einzelbauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen. Für den Betrieb einer Kleinkläranlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Straubing-Bogen notwendig.

Dach- und Niederschlagswasser aus privaten befestigten Flächen ist auf dem Grundstück über geeignete Einrichtungen bestmöglich vor Ort zu versickern. Überläufe in das Regenrückhaltebecken können vorgenommen werden.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Im Nordwesten entsteht ein Regenrückhaltebecken in welches Überschusswasser eingeleitet werden kann. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Neben Hochwassergefahren, die von Gewässern ausgehen, können auch Extremwetterereignisse zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen. Im Planungsgebiet bzw. in seiner unmittelbaren Umgebung liegen entlang der vorhandenen Straße im Entwässerungsgraben laut der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut Fließwege, die bei Starkregenereignissen einen erhöhten Oberflächenabfluss aufweisen. Zusätzlich weist die Topographie des Planungsgebiets und seiner unmittelbaren Umgebung ein Gefälle von Nordost nach Südwest auf. Das Gefälle beträgt ca. 14%. Daher ist bei Extremwetterereignissen ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im Geltungsbereich des Bebauungsplans möglich.

Zur Erschließung der Parzellen plant die Gemeinde den Straßengraben teilweise zu verrohren, um die Überfahrt zu den einzelnen Parzellen zu errichten. Der Entwässerungsgraben führt derzeit das wild abfließende Oberflächenwasser aus dem Einzugsgebiet zwischen den bereits vorhandenen Straßen im Norden, Westen und Süden und der angrenzenden Flurstücksummer 482 ab. Die Größe des Einzugsgebietes beträgt ca. 30.000 m².

Prinzipiell können Verrohrungen nur eine bestimmte Menge Wasser aufnehmen. Bei sehr intensiven Niederschlägen (Extremwetterereignissen) sind Überstau und Überflutungen mit nachteiligen Auswirkungen für Dritte durch zu klein dimensionierte Verrohrungen möglich. Daher sind die Verrohrungen anhand aktueller Niederschlagsdaten (KOSTRA-DWD-2020) für die Gemeinde Haibach zu bemessen. Zusätzlich wird vom WWA Deggendorf empfohlen vor den Verrohrungen ein dreidimensionales Rechen zu installieren, um Verklausungen vorzubeugen. Weiter sind regelmäßige Reinigungen und Kontrollen der Verrohrungen und Unterhaltungsmaßnahmen des Entwässerungsgrabens durchzuführen – insbesondere während der Starkregenperiode im Sommer.

Weiter muss bei Geländeanschnitten mit Hang- und Schichtwasseraustritten gerechnet werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

Wird bei Metalldächern eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.

3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes Bayernwerk AG gewährleistet.

Die elektrische Erschließung der neuen Bauparzellen ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten. Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten im Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen. Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten im Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

3.4 Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Telefonnetz ist durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes gewährleistet und kann, falls erforderlich mit den Versorgungsunternehmen weiter abgestimmt werden.

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW). Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt.

3.6 Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Haibach sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen.

UMWELTBERICHT

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Der vorliegende Bebauungs- mit Grünordnungsplan regelt die zukünftige städtebauliche Ordnung des allgemeinen Wohngebietes, die landschaftsgerechte Einbindung in seine Umgebung, berücksichtigt dabei ortstypische Bauweisen und Bepflanzungen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

Dadurch soll eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Ortes erreicht werden, wodurch auch die Funktion von Hitzenberg als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden kann (demographischer Wandel).

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

➤ **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** Stand 01.06.2023

Die Gemeinde Haibach liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf der Region Donau-Wald (12).

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 mit möglichst hoher Qualität 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 und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, 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 und auf eine dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß reduziert 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.*
- (Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

- (G) *Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*
- (G) *Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*
 - *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
 - *zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
 - *zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen**genutzt werden.*

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

- (G) *Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

- (G) *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*
 - *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung...*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorh. Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des dörflichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche am Ortsrand von Hitzenberg für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Gemäß Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist die Siedlungsentwicklung vorrangig durch die Nutzung vorhandener Potenziale innerhalb bestehender Siedlungsgebiete sowie durch eine angemessene Nachverdichtung zu gewährleisten. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Zielsetzung Rechnung getragen, da die Bauflächen unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper anschließen und als ortsverträgliche Ergänzung bzw. Abrundung der vorhandenen Bebauung dienen.

Zudem entspricht die Planung dem Ziel 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung“. Danach ist eine ungegliederte, bandartige oder in die freie Landschaft ausgreifende Siedlungsentwicklung zu vermeiden und neue Siedlungsflächen sind möglichst an bestehende geeignete Siedlungseinheiten anzubinden. Die vorgesehenen Bauflächen stellen eine kompakte Erweiterung des Ortsrandes dar und werden durch die vorhandene Bebauung sowie durch landschaftliche Eingrünungsmaßnahmen eindeutig begrenzt. Eine Zersiedelung der freien Landschaft wird damit nicht begründet, sondern vielmehr eine geordnete Ortsabrundung sichergestellt.

Auch dem Grundsatz 1.2.1 des LEP zur flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungs- und Freiflächenentwicklung wird entsprochen. Die Planung erfolgt in einem räumlich eng begrenzten Umfang und orientiert sich am nachgewiesenen örtlichen Bedarf. Durch die Nutzung bestehender Erschließungsstrukturen und die Konzentration der Bauflächen im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Seite 26 von 49

Donauraum 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

1 Siedlungsentwicklung

1.1

- (G) *Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.*

1.2

- G *Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.*

1.3

- G *Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.*

2 Siedlungsgliederung

2.1

- (G) *Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden*

Berücksichtigung:

Es erfolgt eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche im Rahmen eines Lückenschlusses für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Die vorliegende Planung trägt dieser Zielsetzung Rechnung, indem sie eine bedarfsgerechte und ortsverträgliche Siedlungsentwicklung im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper ermöglicht. Durch die Ausweisung zusätzlicher

Wohnbauflächen wird die Attraktivität des Wohnstandortes gestärkt und die Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur unterstützt.

Gleichzeitig wird durch die Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen sowie die kompakte Anordnung der Bauflächen eine flächensparende und geordnete Entwicklung sichergestellt. Die Planung leistet damit einen Beitrag zur Stärkung des ländlichen Raumes im Sinne der regionalplanerischen Zielsetzungen der Region Donau-Wald.

Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Für eine Ein- und Durchgrünung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

Des Weiteren wird auf die Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung im Punkt 1.6 der Begründung verwiesen.

➤ **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als verbindliche Planungsvorgabe für diesen Bebauungs- mit Grünordnungsplan ist der Geltungsbereich des Deckblattes als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Im vorliegenden Fall wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Parallelverfahren angepasst.

Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll mit Deckblatt Nr. 14 eine entsprechende Fortschreibung vorgenommen werden.

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich. Weitere Ausführungen hierzu vgl. auch Ziff. 3.2 der Begründung.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches kein Bodendenkmal. Auch in der näheren Umgebung sind keine Bodendenkmäler bekannt.

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 Denkmal-Atlas 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, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden. Allerdings liegt der Geltungsbereich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ und innerhalb des Naturparkes „Bayerischer Wald“.

Nach § 5 Abs. 1 der Verordnung sind hier alle Handlungen verboten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den Zugang zur freien Natur beeinträchtigen.

Im vorliegenden Fall könnten jedoch die Voraussetzungen für eine Befreiung unter Einhaltung der folgenden Bedingungen erfüllt sein:

- geringfügige Bebauung (i. d. R. max. 2 Parzellen mit insgesamt bis max. 5.000 m²),
- Ortsabrundung und Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung Schutzgebiet,
- Randbereich des LSGs oder Schutzgebiet nur punktuell berührt (z. B. einzelnes Grundstück),
- Substanz des Schutzgebietes bleibt unberührt und Schutzzweck des Schutzgebietes ist weiterhin erreichbar,
- Befreiungsgründe nach § 67 liegen vor (Allgemeinwohlgründe, keine ausschließlich privaten Belange).

Nach vorheriger Abstimmung mit dem Landratsamt Straubing-Bogen können diese drei Parzellen akzeptiert werden, wenn die Gesamtgröße deutlich unter 5.000 m² liegt. Dies ist u. E. gewährleistet, da die sich die Summe der ausgewiesenen Parzellen lediglich auf ca. 2.995 m² beläuft. Die rein zur Bebauung zur Verfügung stehende Fläche (= Baugrenze) beläuft sich auf ca. 1.865 m². Die restlichen 1.072 m² stellen eine zu begrünende Fläche dar, in welcher sich u. a. eine Geländevertiefung als Retentionsraum für Oberflächenwasser befindet.

Weitere Ausführungen sind der Ziff. 1.3 der Begründung zu entnehmen.

Da die Planung die Schutzgebietskonzeption nicht infrage stellt, die Schutzgebietsziele weiterhin uneingeschränkt erreichbar bleiben und lediglich ein untergeordneter Randbereich betroffen ist, ist die naturschutzrechtliche Konfliktlage durch eine Befreiung nach § 67 BNatSchG lösbar. Ein Herausnahmeverfahren ist nicht erforderlich, da weder die Schutzwürdigkeit noch die Funktionsfähigkeit des Landschaftsschutzgebietes in seinen wesentlichen Bestandteilen berührt werden.

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 aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung und der derzeitigen Nutzung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Berücksichtigung:

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

➤ **Wasserschutz /-recht**

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Falls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, sind wasserrechtlichen Unterlagen für das geplante Regenrückhaltebecken frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abzustimmen.

Für die Regenwasserversickerung sind die weiteren einschlägigen Vorschriften zu beachten. Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Regenrückhaltebecken im Nordosten in ein Oberflächengewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Natürliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ (D63) und hier der naturräumlichen Untereinheit (405 A) Westlicher Vorderer Bayerischer Wald zugerechnet.

Der nordöstliche Landkreis Straubing-Bogen gehört zum Westlichen Vorderen Bayerischen Wald (106,2 km², ca. 8,8 % der Landkreisfläche) und bildet ein bewaldetes, vielfältiges Bergland mit Talmulden und Kerbtälern im Naturpark Bayerischer Wald.

Der Vordere Bayerische Wald ist eine schwach aufgewölbte, kristalline Grundgebirgszone mit Nordwest-Südost-Streichrichtung. Das Gelände ist ein vielfältiges Mittelgebirge mit bewaldeten Kämmen, Talmulden und Kerbtälern, auf Sand-, Lehm- und Gneisböden mit mächtiger Bodenauflage. Feuchte Mulden werden überwiegend als Grünland genutzt, flachere Hänge zunehmend als Ackerland. Das Gebiet entwässert teilweise zur Donau, teilweise zum Regen, wobei Bäche tektonische Störungszonen bevorzugen. Siedlungen liegen überwiegend an der Nordostflanke, die Südwesthänge sind geschlossen bewaldet. Natürliche Vegetation reicht von Hainbuchenwald bis Tannen-Buchen- und Fichten-Tannen-Wäldern, wobei heute Fichtenforste dominieren. Das Klima ist rau-mittelgebirgig mit Niederschlägen von 1100–1400 mm/Jahr und mittleren Jahrestemperaturen von 4,5–7 °C, kälter und feuchter als im angrenzenden Falkensteiner Vorwald. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind nicht bekannt. Hinsichtlich dieser und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

2.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine tiergruppenbezogene Potenzialabschätzung anhand einer Geländebegehung im November 2024. Artenspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Quartiersmöglichkeiten vorhanden. Im weiteren Wirkraum sind Siedlungsbereiche vorhanden, welche sowohl Sommer- oder Winterquartiere aufweisen können. Durch den Eingriff werden jedoch keine Quartiere beseitigt, sodass keine Verstöße gegen das Schädigungsverbot i. S. von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und des Tötungsverbots i.S. von § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu erwarten sind.

Lineare Gehölzstrukturen im Wirkraum sind für strukturgebunden fliegende Arten von Bedeutung. Da jedoch keine Gehölze entfernt werden, bleiben Funktionsbeziehungen

während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeit vom Eingriff unberührt. Störungen durch Bauarbeiten o.ä. sind für die hoch mobilen, nachtaktiven Fledermäuse allenfalls punktuell und als zeitlich begrenzt anzunehmen, sodass sich insgesamt kein Verstoß gegen das Störungsverbot i.S. von § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergibt.

Die Empfindlichkeit potenziell vorhandener Fledermäuse gegenüber den vorhabenspezifischen Wirkfaktoren als gering einzustufen, sodass mit hinreichender Sicherheit und ohne weitergehende Prüfung davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse:

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenwirkraum geeignete Habitate. In den angrenzenden Gehölzen (private Gärten) könnten fruchttrender Unterwuchs vorhanden sein. In diese Bereiche wird jedoch nicht eingegriffen und dieser bleibt erhalten.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

Reptilien/Zauneidechse:

Die thermophile Zauneidechse besiedelt strukturreiche, wärmebegünstigte Flächen mit offenen Rohbodenstandorten, Sonnenplätzen und Versteckstrukturen. Aufgrund fehlender Standorte kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Lurche, Amphibien, Schnecken und Muscheln:

(Laich-) Gewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore sind nicht vorhanden bzw. werden nicht berührt. Ein Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann im Wirkraum der Maßnahme ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Für Tagfalterarten des Anhangs IV der FFH-RL, Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling stellt der Lebensraum Acker keinen typischen Lebensraum dar. Somit können die Arten für weitere Prüfschritte ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

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

Brutvögel:

Die Artengruppe der Eulen und Greifvögel kann als nicht betroffen gelten, da die Populationen sehr große Reviere beanspruchen und die Fläche nur einen kleinen Bestandteil des potenziellen Nahrungsraumes umfasst. Die vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs v.a. der im Süden angrenzenden Privatgärten können Brutreviere für gehölzbrütende Vogelarten darstellen. Die heranrückende Bebauung kann eine vorhabensbedingte Störung bewirken. Für Arten wie Rauch- oder Mehlschwalbe finden sich keine geeigneten Lebensräume wie z. B. Gebäude.

Für Bodenbrüter (z. B. Feldlerche und Kiebitz) ist der Planbereich aufgrund der Nähe zu vorhandenen Bebauung im Süden sowie der Gehölzstrukturen als nicht geeignet anzusehen.

Gesamtbewertung:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsfüge

Aufgrund des Baus ist mit Auswirkungen auf die nachfolgend dargelegten Schutzgüter zu rechnen. Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen, da es sich um ein Neubauvorhaben handelt.

2.3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden fast ausschließlich als Braunerden aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granite oder Gneis) dargestellt. (*Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.bis.bayern.de>*).

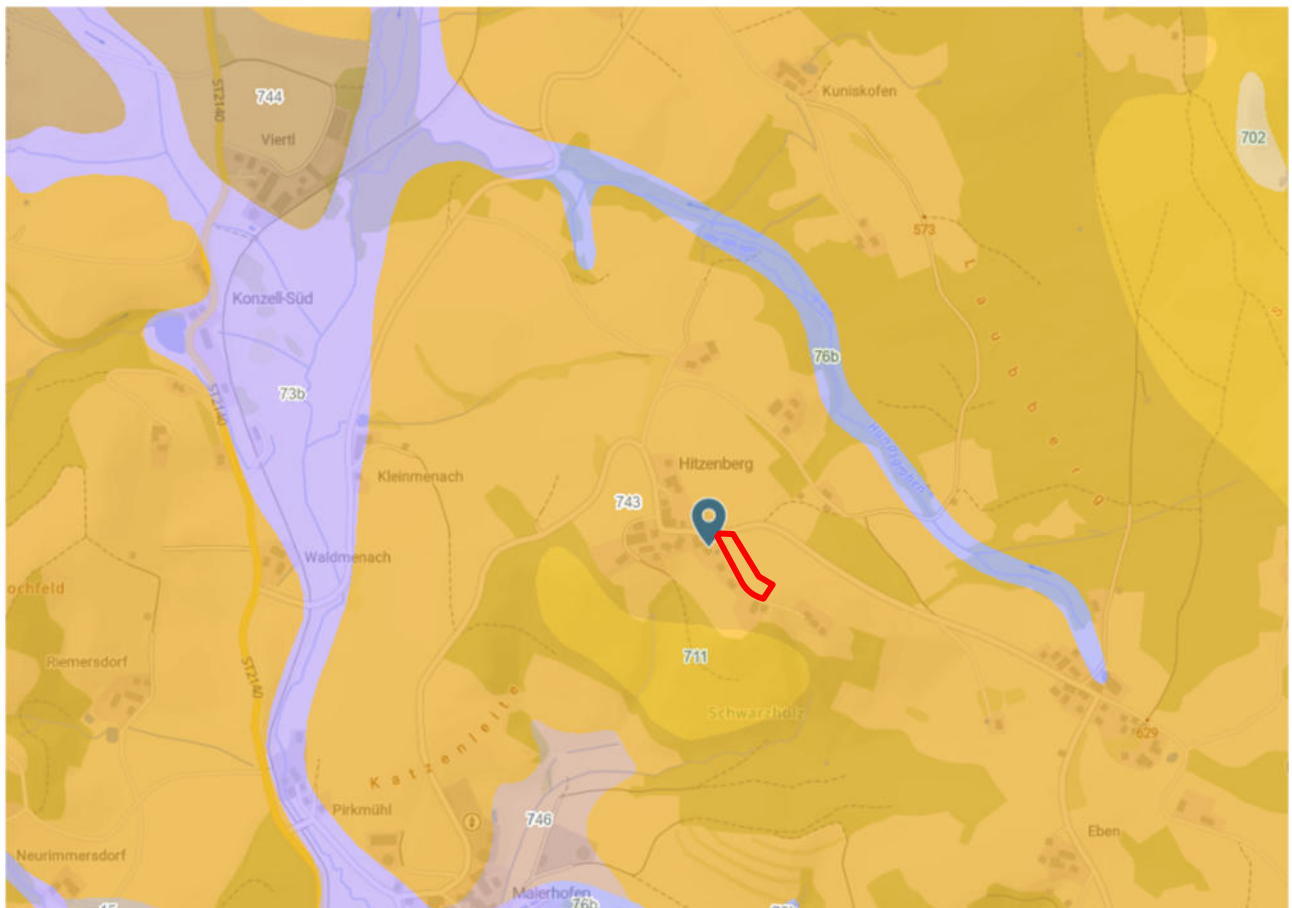


Abbildung 11: Ausschnitt aus Übersichtsbodenkarte, ohne Maßstab, Umwelt Atlas vom 20.05.2026

In der Bodenschätzungskarte wird für den vorliegenden Bereich 253V angegeben.

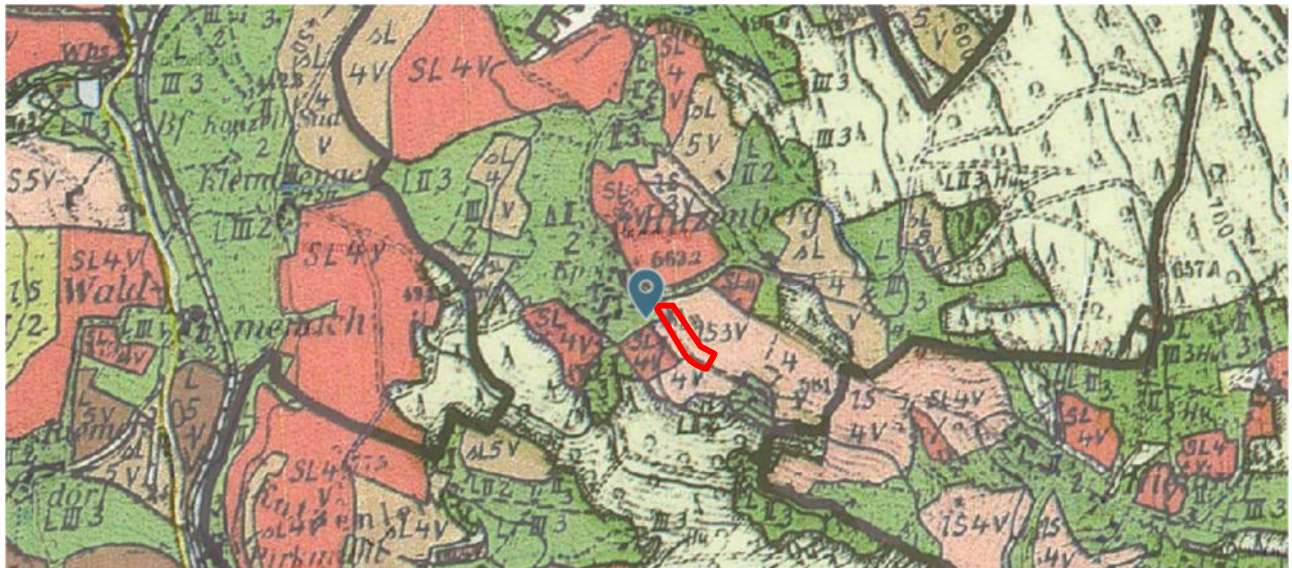


Abbildung 12: Ausschnitt aus Bodenschätzungskarte, ohne Maßstab, Umwelt Atlas vom 20.05.2026

Laut Umwelt Atlas liegt das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen im Mittelwert mit 5, die natürliche Ertragsfähigkeit ist als gering (Klasse 2). Das Rückhaltevermögen bei anorganischen Schadstoffen beträgt 4 (im Mittelwert), bei organischen Schadstoffen beträgt der angegebene Mittelwert im Durchschnitt 4.

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

Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich verändert und versiegelt, der Oberboden wird hier im Bereich der zu bebauenden Flächen abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird. Ebenfalls verursacht der Einsatz von Baumaschinen die Zerstörung der Bodenstruktur und kann eine Schadstoffbelastung/-eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) bewirken. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Gründungsmaßnahmen und ggf. Bodenaustausch führen zur Zerstörung und Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in nicht überbauten Bereichen wieder angedeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.

Ergebnis:

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Bodenschätzungskarte: 253V http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden) Moorbodenkarte: kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden)	Lebensräume, die weitgehend standortunabhängig überall etabliert sein können und dabei eigene standörtliche Gegebenheiten ausbilden; durchschnittlich strukturierte Kulturlandschaften	1 (sehr gering) bis 2 (gering)

	iüG: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen		
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden) iüG: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen	Böden fast ausschließlich als Braunerden aus skelettführendem (Kryo-) Sand bis Grussand (Granite oder Gneis) Durchlässigkeit gut - mittel Rückhaltevermögen (5)	4 (hoch) bis 3 (mittel)
Rückhaltevermögen für organische Schadstoffe	http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden)	Rückhalt von Benzo(a)pyren, PFOS, Glyphosat, Heizoel, TCDD	3 (mittel)
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden)	Rückhalt von Blei, Cadmium, Chrom, Cobalt, Kupfer, Nickel,	3 (mittel) bis 4 (hoch)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	http://www.bayernatlas.de (Geologie/Boden)	gering	2 (gering)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturschichte	Geotope: Kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de (Geologie)	/	/
Gesamtwert			2,6 (mittel)

Der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen ist im Planungsgebiet arithmetisch als Mittel zu bewerten (mittlere Funktionserfüllung). Es wird eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden festgestellt. Gemäß dem Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.

2.3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich gemäß dem BayernAtlas außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“. Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Im Planungsgebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung verlaufen entlang der vorhandenen Straße im Süden ein Entwässerungsgraben, die gemäß der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut Fließwege darstellen und bei Starkregen zu erhöhtem

Oberflächenabfluss führen. Aufgrund der bestehenden Geländemodellierung ist bei Extremwetterereignissen mit verstärktem Oberflächenabfluss zu rechnen. Weitere Ausführungen hierzu vgl. auch Ziff. 3.2 der Begründung.

Auswirkungen:

Durch die Bodenversiegelung im Bereich der Gebäude und der geplanten Wege wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung 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, Überschusswasser kann in das geplante Regenrückhaltebecken im Westen eingeleitet werden und steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung. Ggf. ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung von Niederschlagswasser zu stellen.

Im Hinblick auf die örtlichen topographischen Verhältnisse sowie die Möglichkeit von Hang- und Schichtwasser ist bei der Errichtung von Kellergeschossen auf eine hochwasser- und druckwassersichere Bauweise zu achten. Insbesondere wird empfohlen, Keller als wasserdichte Bauwerke (z. B. in Form einer „weißen Wanne“) auszuführen und gegebenenfalls Fensteröffnungen druckwasserdicht zu gestalten. Diese Hinweise dienen der Schadensvorsorge und sollen mögliche Beeinträchtigungen durch eindringendes Wasser oder Stauwasser vermeiden. Sie tragen dazu bei, die bauliche Nutzung auch unter ungünstigen hydrogeologischen Bedingungen dauerhaft zu sichern.

Ergänzend wird auf die weiterführenden Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise in der Hochwasserfibel des Bundes (<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>) sowie auf die Informationen des Bayerischen Hochwasserportals (http://www.hochwasserinfo.bayern.de/aktiv_werden/architekten/einfuehrung/index.htm) verwiesen.

Von den Grundstückseigentümern sind die unter C.20 gegebenen Hinweise zu beachten.

Ergebnis:

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in der Liste 1b als Gebiet mit **geringer bis mittlerer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst, da es sich bei diesen Flächen um ein Gebiet mit Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt.

2.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar am nordöstlichen Ortsrand von Hitzenberg. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Südlich verläuft eine befestigte Straße. Die bestehenden Flächen im Offenland werden als Bereiche mit mittlerer bis hoher Kaltluftförderung (FIN-Web) eingestuft. Dabei befindet sich der geplante Planungsbereich in direkter Nähe zu vorhandener Bebauung und schließt an diese an.

Es ist aufgrund der südlich angrenzenden bestehenden Bebauung davon auszugehen, dass es sich bei den Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung am Ortsrand erfolgt eine teilweise Inanspruchnahme von Flächen im Übergangsbereich zwischen freier Landschaft und bestehender Siedlung. Die Bebauung wird jedoch unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper angeschlossen und in ihrer Höhenentwicklung sowie Dichte begrenzt ausgebildet, sodass keine erheblichen Barrierewirkungen für die großräumigen Kaltluftströmungen entstehen.

Die verbleibenden angrenzenden Freiflächen bleiben als zusammenhängende Kaltluftentstehungsräume erhalten. Durch die Festsetzung eines privaten Grünstreifens sowie die aufgelockerte Bebauungsstruktur wird zudem sichergestellt, dass lokale Kaltluftbewegungen weiterhin in die angrenzenden Siedlungsbereiche einströmen können und keine geschlossene Riegelwirkung entsteht.

Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.

Die entstehenden Heizanlagen für die neuen Gebäude können betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO₂ führen.

Da die von diesen Veränderungen betroffene Fläche in ihrer Umgebung mit weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücken insgesamt als vergleichsweise kleinräumig anzusehen ist, sind größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas nicht zu befürchten. 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.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) dar. Es befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche, liegt allerdings im Randbereich landschaftsbildprägender Oberflächenformen.

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

Auswirkungen:

Die bestehenden als Grünland genutzten Flächen haben nur eine geringe bis mittlere Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten.

Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Durch die Anlage von Gartenflächen mit

Gehölzpflanzungen werden Teilflächen im Vergleich zur vorhandenen Grünlandflächen für das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgewertet. Durch die randliche Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ ist eine Befreiung dieses Bereiches notwendig.

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 aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung und der derzeitigen Nutzung, sowie der durchgeführten saP keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Durch die Ausgleichsfläche auf einem Teilbereich der Fl. Nr. 483, Gmkg. Prünstfehlburg in direktem Umfeld trägt diese Fläche zu einer Stärkung des Umfeldes aus naturschutz- und artenschutzrechtlicher Sicht bei.

Ergebnis:

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

2.3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) am östlichen Ortsrand von Hitzenberg. Nördlich verläuft die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Hitzenberg und Hiening. Im Süden schließt eine befestigte Straße mit anschließender Wohnbebauung und dazugehörige Gartenflächen sowie vereinzelt Hofstellen an. Unmittelbar im Norden und Osten befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Ortschaft Hitzenberg liegt u. a. aufgrund der inmitten eines naturschutzfachlich bedeutsamen Gebietes. Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ und innerhalb des Naturparkes „Bayerischer Wald“.

Nach § 5 Abs. 1 der Verordnung sind hier alle Handlungen verboten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den Zugang zur freien Natur beeinträchtigen.

Im vorliegenden Fall könnten jedoch die Voraussetzungen für eine Befreiung unter Einhaltung der folgenden Bedingungen erfüllt sein:

- geringfügige Bebauung (i. d. R. max. 2 Parzellen mit insgesamt bis max. 5.000 m²),
- Ortsabrundung und Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung Schutzgebiet,
- Randbereich des LSGs oder Schutzgebiet nur punktuell berührt (z. B. einzelnes Grundstück),
- Substanz des Schutzgebietes bleibt unberührt und Schutzzweck des Schutzgebietes ist weiterhin erreichbar,
- Befreiungsgründe nach § 67 liegen vor (Allgemeinwohlgründe, keine ausschließlich privaten Belange).

Weitere Ausführungen sind der Ziff. 1.3 der Begründung zu entnehmen.

Da die Planung die Schutzgebietskonzeption nicht infrage stellt, die Schutzgebietsziele weiterhin uneingeschränkt erreichbar bleiben und lediglich ein untergeordneter Randbereich betroffen ist, ist die naturschutzrechtliche Konfliktlage durch eine Befreiung nach § 67

BNatSchG lösbar. Ein Herausnahmeverfahren ist nicht erforderlich, da weder die Schutzwürdigkeit noch die Funktionsfähigkeit des Landschaftsschutzgebietes in seinen wesentlichen Bestandteilen berührt werden.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die bestehende Bebauung im Süden und die Gemeindeverbindungsstraße im Norden stellen bereits Beeinträchtigungen und damit Vorbelastungen des Landschaftsbildes dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Vermeidungsmaßnahmen durch die östliche Randeingrünung werden festgesetzt.

Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die betriebsbedingten Auswirkungen können durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert werden.

Gemäß Leitfaden ist das Baugebiet in Liste 1a aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes mit **mittlerer bis hoher** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

2.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm- und Geruchs-Immissionen, Verkehr)

Beschreibung:

Der Bereich Hitzenberg in der Gemeinde Haibach besitzt aufgrund seiner naturräumlichen Ausstattung und seiner landschaftlichen Einbindung einen hohen Erholungswert für die ortsnahe Bevölkerung. Die strukturreiche Kulturlandschaft mit Wiesen-, Feld- und Waldflächen, verbunden mit einem reliefierten Gelände und attraktiven Blickbeziehungen in die umgebende Landschaft des Bayerischen Waldes, trägt wesentlich zur landschaftlichen Eigenart und Erlebnisqualität des Gebietes bei.

Der Raum wird insbesondere für die siedlungsnaher Naherholung genutzt. Spaziergänge, kurze Wanderungen sowie das Naturerleben in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung sind typische Nutzungsformen. Die weitgehend ruhige, wenig durch technische Infrastruktur beeinträchtigte Landschaft unterstützt dabei das Naturerleben und die Erholungsfunktion in besonderem Maße.

Durch die vorhandene Wegeerschließung sowie die Verzahnung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und naturnahen Strukturen ist eine gute Zugänglichkeit des Gebietes gegeben. Gleichzeitig bestehen vielfältige Sichtbeziehungen in die angrenzende Landschaft, wodurch die Qualität des Landschaftserlebens zusätzlich gesteigert wird.

Die nördlich verlaufende Gemeindeverbindungsstraße zwischen Hitzenberg und Hiening wird ebenfalls als Radweg genutzt (Landkreis Straubing-Bogen – 58 Radtour schwarz; Landkreis Straubing-Bogen – 18; Landkreis Straubing-Bogen – 21 Gipfelstürmer). Der Radweg Landkreis Straubing-Bogen – 21 Gipfelstürmer führt vom Donau-Regen-Radweg bei Maierhofen zum Donau-Regen-Radweg bei Siegenfurt. Das Verkehrsaufkommen beträgt hoch: 43%, mittel: 25% und kein oder gering: 32%.

Die unmittelbar verlaufende Gemeindeverbindungsstraße wird ebenfalls im Wegnetz des Landkreises Straubing-Bogen mit der Freizeitwege-ID 24006 angegeben (Verkehrsaufkommen: nicht bekannt 0%, hoch 13%, mittel 31%, kein oder gering 56%). Die Ortschaft

Hitzenberg wird über zwei Gemeindeverbindungsstraßen an das höherklassige Straßennetz erschlossen (in Richtung Maierhofen und weiter zur St 2140).

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist lediglich mit temporären optischen und akustischen Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt und enden mit Abschluss der Bauarbeiten.

Die geplante Bebauung schließt unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur an, so dass keine neue, in die freie Landschaft hineinwirkende Störkulisse entsteht. Die mit der Nutzung verbundenen dauerhaften Veränderungen fügen sich in die bereits vorhandene Vorprägung des Gebiets ein und führen nicht zu einer wesentlichen Erhöhung oder qualitativen Änderung der bestehenden Vorbelastungen.

Bestehende fuß- und radläufige Wegeverbindungen im Umfeld bleiben unverändert erhalten und weiterhin uneingeschränkt nutzbar. Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion oder der Durchgängigkeit des Wegenetzes ist daher nicht zu erwarten.

Der Anwohnerverkehr wird sich durch die neue Wohnbebauung geringfügig erhöhen. Ein WA-Gebiet erzeugt im Vergleich zu Gewerbe- oder Mischgebieten jedoch sehr geringe Verkehrsaufkommen pro Fläche. Der tägliche Mehrverkehr liegt typischerweise deutlich unter den Schwellen, die eine Leistungsfähigkeitseinbuße der vorhandenen Straßen nach sich ziehen. Der Verkehr richtet sich darüber nach Alltagsrhythmen (Schule, Arbeit) und erzeugt keine massiven Spitzen, wie sie z. B. durch Gewerbe, Einzelhandel oder Logistik entstehen. Dadurch bleibt die Straßenkapazität auch zu Spitzenzeiten innerhalb normaler Belastungsgrenzen.

Die Lichtimmissionen durch Verkehr bleiben kurzzeitig, vereinzelt und sozialadäquat. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnnutzung ist nicht zu erwarten. Das öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum überwiegt den minimalen, technisch nicht vermeidbaren Eingriff. Die Blendwirkung ist daher in der Gesamtabwägung als zumutbar einzustufen.

Die Gemeinde bewertet die zu erwartenden Lichtimmissionen daher als sozialadäquat und zumutbar.

Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind Umweltauswirkungen in **geringem** Umfang zu erwarten.

2.3.7 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.

2.3.8 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.

2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes

Schutzgut	Auswirkungen
Boden	→ mittlere Beeinträchtigung
Wasser	→ geringe bis mittlere Beeinträchtigung
Klima / Luft	→ geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	→ mittlere Beeinträchtigung
Landschaft	→ mittlere bis hohe Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)	→ geringe Beeinträchtigung
Mensch (Lärm)	→ geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)	→ keine Beeinträchtigung
Gesamtbewertung	Gebiet geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Hierdurch erfolgt eine bauliche Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes und eine städtebaulich geordnete Erweiterung der Ortslage.

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Strom etc. sowie die Errichtung der Gebäude führt während der Bauphase vorübergehend zu Lärm- und Abgasemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr. Diese Beeinträchtigungen sind zeitlich auf die Bauphase beschränkt.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Teilflächen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4. Andere Grundstücksbereiche werden durch festgesetzte Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich langfristig als zusätzlicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln. Dadurch wird ein

Ausgleich zwischen baulicher Nutzung und ökologischer Aufwertung innerhalb des Plangebietes angestrebt.

Die geplante Bebauung und die damit verbundene Flächenversiegelung erfordern eine geordnete Niederschlagswasserbewirtschaftung. Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich auf den Grundstücken versickern bzw. über wasserdurchlässige Beläge abgeführt und zusätzlich über ein Regenrückhaltebecken dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Damit werden Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts minimiert.

Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Insgesamt ist bei Durchführung der Planung von einer städtebaulich und landschaftsplanerisch verträglichen Weiterentwicklung des Ortsrandes sowie einem klar definierten städtebaulichen Abschluss an dieser Stelle auszugehen.

➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden. Eine bauliche Entwicklung und damit verbunden eine Flächenversiegelung fände nicht statt. Die natürlichen Bodenfunktionen blieben vollständig erhalten, ebenso die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und der natürliche Wasserhaushalt.

Für das Schutzgut Klima/Luft ergäben sich keine zusätzlichen Belastungen durch Versiegelung oder Bebauung, sodass eine kleinklimatische Aufheizung im Plangebiet unterbleibt. Das Landschaftsbild bliebe in seiner derzeitigen Ausprägung unverändert bestehen.

Gleichzeitig würde bei einem Verzicht auf die Planung kein zusätzlicher Wohnraum am bestehenden Siedlungsrand geschaffen. Die Gemeinde wäre in ihren städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten weiterhin eingeschränkt, da unter den gegebenen Rahmenbedingungen keine vergleichbaren, geeigneten Alternativflächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Dies könnte dazu führen, dass eine Nachfrage nach Baugrundstücken nicht ortsnah gedeckt werden kann und potenzielle Bauwillige in umliegende Gemeinden abwandern.

Insgesamt würde bei Nichtdurchführung der Planung der aktuelle Umweltzustand weitgehend erhalten bleiben, jedoch ohne die Möglichkeit einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung und Ortsabrundung.

2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Durchgrünung durch Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstückseingrünung

➤ **Schutzgut Wasser**

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Bei Flachdächern: Dachbegrünungen
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

➤ **Schutzgut Boden**

- Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggs. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person

➤ **Schutzgut Luft**

- Schaffung von Grünflächen
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

➤ **Schutzgut Landschaftsbild**

- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Neupflanzung von Bäumen und Gehölzgruppen

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ein baurechtlicher Ausgleich ist notwendig und wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt

2.7 Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

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 das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da zwar eine Fläche als Allgemeines Wohngebiet < 2 ha ausgewiesen werden soll, aber mit einer GRZ von 0,4. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandserfassung/-bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend als intensiv genutztes Intensivgrünland (Biotoptyp G11, 2 Wertpunkte) genutzt.

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.

Festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4

Als Eingriffsfläche wird der Geltungsbereich mit ca. 4.365 m² abzüglich der festgesetzten Ausgleichsfläche (679 m²) angesetzt.

3. Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Biotop- / Nut- zungstypen	Fläche (m ²)	Wert- punkte (WP)	Beeinträchti- gungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G11	3.686	3	0,4	4.424

Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten		4.424
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Naturnahe Gestaltung der Grünflächen	Festsetzung einer Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Kompakte Siedlungsräume	Unmittelbarer Anschluss an eine vorhandene Siedlung;	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Dachbegrünung	Zwingende Festsetzung Flachdächer zu begrünen	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Rückhaltung Niederschlagswasser	Festsetzung von Zisternen auf privaten Grundstücken sowie Oberflächenwasserrückhaltung über festgesetzte Becken	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
abzgl. Summe Planungsfaktor (max. 20 %)		10 %
Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten		3.981

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der benötigte Kompensationsbedarf von 3.981 Wertpunkten kann innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche von Fl. Nr. 483, Gmkg. Prünstfehlburg.

Ausgangszustand: Intensivgrünland G11/3WP

Entwicklungsziele: mesophiles Gebüsch/Hecke B212-WH00BK (10WP)

Aufwertung: 7 WP / m²

Flächengröße: 679 m²

Kompensationsleistung gem. Baurecht: 4.753 Wertpunkte (WP)

Der baurechtliche Kompensationsbedarf von 3.981 Wertpunkten ist damit erbracht.

Die Ausgleichsfläche ist zu erhalten, solange der Eingriff wirkt.

Die Ausgleichsfläche ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen neuen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandenes Wohngebiet
- ökologisch unsensible genutzte Ausgangsfläche
- erschließungstechnisch optimales Grundstück im Hinblick auf Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung.

Am gewählten Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Anordnung der Bauparzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind kaum gegeben. Auf Grund der gewünschten Parzellengrößen und der sparsamen Erschließung ist die vorgesehene Aufteilung die einzige sinnvolle Möglichkeit. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Umweltatlas Boden Bayern
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG Bayern)
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Donau-Wald (RP12)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Haibach
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Heigl (November 2025)

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z. B. möglich:

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.

- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Ein- und Durchgrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Haibach beabsichtigt am östlichen Ortsrand von Hitzenberg die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für 3 Bauparzellen.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich der Flurnummer 483 der Gmkg. Prünstfehlburg mit insgesamt ca. 4.365 m² Fläche.

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, Hochwassergefahrenflächen, sog. wassersensible Bereiche sind nicht betroffen. Die hydrogeologischen Verhältnisse können durch die Baumaßnahme lokal verändert werden. Nachteilige Auswirkungen können durch Festsetzungen vermieden werden. Sämtliches Oberflächenwasser ist lokal zu versickern bzw. im geplanten Regenrückhaltebecken zu sammeln und anschließend in ein Oberflächengewässer einzuleiten.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Mikroklimatische Veränderungen sind 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.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Ebenso sind Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Schutzgut Landschaft

Durch die Bebauung wird das Orts- und Landschaftsbild weiter verändert. Es erfolgt eine Ortsrandeingrünung. Das Gebiet liegt fast vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)

Der Erholungswert im Eingriffsgebiet geht nicht verloren, da der Standort bereits durch die vorh. Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet ist. Durch die Planung

kommt es zu einer geringen Mehrung des Verkehrs, der durch das bestehende Straßennetz aufgefangen werden kann. Die zusätzlichen Verkehrslärmemissionen sind äußerst gering und erfordern keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen für die Umgebung.

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.



**GEMEINDE
HAIBACH**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
„HITZENBERG-OST“**

Gemeinde Haibach
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

Aufstellungsbeschluss vom 19.03.2026
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 24.06.2026
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Haibach
vertreten durch Herrn
Ersten Bürgermeister Fritz Schötz

Schulstraße 1
94353 Haibach

Fon: 09963 / 943039 - 0
Fax: 09963 / 943039 - 29
Mail: gemeinde@haibach-sr.de

.....
Fritz Schötz
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

Seite

B	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB	3
1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)	3
1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	3
1.3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)	3
1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)	3
1.5.	Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	4
2	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)	5
2.1	Gestaltung der Hauptgebäude	5
2.2	Gestaltung der Garagen und Nebengebäude, Stauraum- und Stellplatzflächen	5
2.3	Einfriedungen	6
2.4	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	7
2.5	Niederschlagswasserbehandlung	7
3	FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG	8
3.1	Private Grünflächen	8
3.2	Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen	10
C	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	11

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)****1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)**

- 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.1.2. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 (der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 1.2.1. Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6
- 1.2.2. Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- 1.2.3. Auf den Parzellen sind maximal zwei (II) Vollgeschosse zulässig.

1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

- 1.3.1. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.3.2. Im WA sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 1.3.3. Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- 1.3.4. Diese Obergrenze von max. 2 Wohneinheiten gilt auch bei einer evtl. späteren Teilung der Parzellen.

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.4.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.
- 1.4.2. Es gelten die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO.
- 1.4.3. Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einer maximalen Fläche von insgesamt 50 m² je Grundstück zugelassen werden. Ein Abstand von mindestens 3 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ist einzuhalten.
- 1.4.4. Für Garagen und Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO als neue Geländeoberfläche die Straßenhöhe im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die Länge dieser neuen Geländeoberfläche umfasst die Tiefe der Zufahrt und die Tiefe der Garage, maximal jedoch eine Länge von 18,00 m.
- 1.4.5. Ausgehend von dieser neuen Geländeoberfläche darf die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang der Grenzen im Mittel maximal 4,0 m betragen.

1.5. Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 1.5.1. Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.
- 1.5.2. Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral. Ein Anschluss an eine zentrale Abwasserentsorgung ist nicht vorhanden. Die Abwasserentsorgung muss für jedes Einzelbauvorhaben durch die Errichtung einer privaten Kleinkläranlage sichergestellt und im Bauantrag nachgewiesen werden. Der Überlauf der Kleinkläranlagen ist an einen geeigneten Vorfluter einzuleiten.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Gebäudehöhe: Max. zulässige Gebäudehöhe: 5,0 m.
Für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe wird ein Höhenbezugspunkt in Form der Angabe eines Normalhöhennullpunktes (NHN) festgesetzt:
Parzelle 1: 553,0 m.ü.NHN
Parzelle 2: 557,0 m.ü.NHN
Parzelle 3: 562,0 m.ü.NHN
Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß der jeweiligen Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Daches (First).
- 2.1.2 Dachform: Zulässig sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer.
- 2.1.3 Dachneigung: Satteldach: 15 - 35°
- 2.1.4 Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in gedeckten, nicht glänzenden roten, braunen oder anthrazitgrauen Farbtönen.
- 2.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.
Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.6 Dachgauben: Dachgauben bis 2,5 m² Vorderansichtsfläche und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig; sie dürfen 1/3 der Dachlänge je Seite nicht überschreiten. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.
- 2.1.7 Keller: Keller sind zulässig

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude, Stauraum- und Stellplatzflächen

- 2.2.1 Für Garagen, Carports und Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO als neue Geländeoberfläche die Straßenhöhe im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die Länge dieser neuen Geländeoberfläche umfasst die Tiefe der Zufahrt und die Tiefe der Garage, maximal jedoch eine Länge von 18,00 m.

Ausgehend von dieser neuen Geländeoberfläche darf die traufseitige Wandhöhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden entlang der Grenzen im Mittel maximal 4,0 m betragen.

2.2.2 Bei Garagen und Carports sind nur Satteldächer zulässig. Bei Nebengebäuden auch Flachdächer mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung.

2.2.3 Garagen/Carports: unterer Bezugspunkt entsprechend Ziff. 2.2.1. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem obersten Punkt des Daches.

Nebengebäude: Den unteren Bezugspunkt bildet das geplante Gelände. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem obersten Punkt des Daches bzw. mit dem oberen Abschluss der Dachkonstruktion (Attika). Max. Gebäudehöhe wie bei Garagen/Carports.

2.2.4 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrassen, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.

2.2.5 Bei den Garagenzufahrten sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin entsprechende Einrichtungen (z. B. Wasserrinnen, Mulden, Fugenpflaster, etc.) mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

2.2.6 Keller- oder Tiefgaragen sind unzulässig.

2.2.7 Garagen und Carports dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayer. Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Abweichend zu Art. 6 Abs. 4 BayBO ist für Grenzbebauung als unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe die Ziffer 2.2.1 heranzuziehen.

2.3 Einfriedungen

2.3.1 Straßenseitig sind naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter Lattung (keine „Jägerzäune“) und Metallzäune ohne Spitzen jeweils max. 1,20 m zulässig. Die Bezugslinie der Zaunhöhe entspricht der anschließenden Höhe der Straße.

Hecken (freiwachsende oder geschnittene Laubgehölze) haben die Vorgaben des AGBGB einzuhalten.

Nadelgehölzhecken (z.B. Fichten oder Thujen) sind unzulässig.

2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur sind ergänzend zu Ziff. 2.3.1 auch verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune, max. 1,60 m hoch sowie freiwachsende oder geschnittene Laubgehölzhecken, max. 2,0 m hoch zulässig; gemessen ab modelliertem Gelände auf dem eigenen Grundstück.

2.3.3 Private Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.

- 2.3.4 Blickdichte Mauern - auch Gabionen - sowie die Einlage von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder -folien in Zaunelemente sind nicht zulässig.
- 2.3.5 Abstand zwischen der OK Gelände und UK Zaun mind. 15 cm für Wanderfreiheit von Kleinsäugern.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 2.4.1 Abweichend von Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO sind private Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) bis max. 3,00 m und Geländeauffüllungen bis max. 1,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig.
- 2.4.2 Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist mit eventuellen Geländeböschungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Diese Böschungen sind mit Neigungen von 1:2 oder flacher auszubilden. Der Mindestabstand gilt nicht, wenn an der Grenze Stützmauern gem. Ziff. 2.4.4 errichtet werden.
- 2.4.3 Stützmauern bei Garagenzufahrten:

Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern errichtet werden. Auf Stützmauern dürfen Zäune nach den Regeln der Ziff. 2.3 errichtet werden.

Die Stützmauern dürfen von der Straßenkante bis zur Vorderkante der jeweiligen Garage ausgeführt werden. Die Oberkante der Stützmauer darf im Bereich der Zufahrt max. 1,40 m über OK Straße liegen. Die Stützmauern müssen in den Bauanträgen exakt nach Lage, Länge und Höhe (mit Angabe von Höhenkoten an Fußpunkt und den Oberkanten) dargestellt werden.
- 2.4.4 Stützmauern:

Bei Abtragsböschungen sind Stützmauern bis zu einer max. sichtbaren Höhe von 2,5 m, bei Auftragsböschungen bis zu einer max. sichtbaren Höhe von 1,5 m (gemessen ab Urgelände) – auch unmittelbar entlang der Grenze zulässig.

Es sind ausschließlich Natursteinmauern aus Granitfindlingen, hinterbetonierte Granitmauern oder Trockenmauerwerk aus Granit zulässig. Gartenseitig zwischen den Parzellen ist die eventuelle Ausbildung von Stützmauern zusätzlich in Form von L-Betonsteinen oder Ortbeton zulässig.

Stützmauern entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind nicht zulässig.

2.5 Niederschlagswasserbehandlung

- 2.5.1 Dach- und Niederschlagswasser aus privaten befestigten Flächen ist auf dem Grundstück über geeignete Einrichtungen bestmöglich vor Ort zu versickern. Überläufe in das Regenrückhaltebecken sind vorzunehmen. Zur weiteren Niederschlagswasserbehandlung privater Flächen siehe auch Ziff. C.6 der Hinweise.

3 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

3.1 Private Grünflächen

3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die Grünfläche im Bereich des Regenrückhaltebeckens als auch innerhalb der Parzellen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Beckens bzw. in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Wohnhauses anzulegen.

Die Pflanzenqualität für die Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang in cm, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Für die Pflanzmaßnahmen ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzgut mit Nachweis der regionalen Herkunft (Vorkommensgebiet 3 - Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Ist autochthones Pflanzgut für eine Art nicht verfügbar, ist auf eine andere Art der Auswahlliste auszuweichen.

- 1 Pro Parzelle ist je angefangene 300 m² Grundstückgröße ein klein- oder mittelkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen. Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.1.2
- 2 Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u. ä.) als Grundstückseinfriedungen sind grundsätzlich unzulässig. Zwischen den Grundstücken sind geschnittene Laubgehölzhecken als Einfriedungen bis 2 m Höhe zulässig.
- 3 Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen
 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
 2. zu begrünen oder zu bepflanzen.

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teilflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher grundsätzlich nicht zulässig.

Die Verlegung von Kunstrasen im Außenbereich ist nicht zulässig.

- 4 Privater Grünstreifen (Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung):

Ein privater Grünstreifen, siehe Planeintrag, ist zur Ortsrandeingrünung in einer Breite entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung und auf einer Länge von mindestens 80 % des festgesetzten Pflanzstreifens (je Parzelle) als mindestens 2-reihige Gehölzpflanzung aus Bäumen (Anteil 5 %) und Sträuchern (Anteil 95 %) unter Verwendung von Arten der Auswahllisten nach Ziff. 3.1.3 anzulegen und zu unterhalten.

Hier sind keine Anlagen – auch keine baurechtlich genehmigungsfreien Anlagen lt. Bayerischer Bauordnung - zulässig.

3.1.2 Auswahlliste zu verwendender klein- und mittelkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	H, 3xv, STU 14-16	- Kleinkr. Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
Im Straßenraum z.B. auch		
Sorbus aria 'Magnifica'	H, 3xv, STU 14-16	- Großlaubige Mehlbeere
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne

u.a. für Stadtklima geeignete Laubbäume als Hochstämme

Obstbäume H, 3xv, STU 12-14 aus folgender Liste:

Äpfel:	Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche
Walnuss:	als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

3.1.3 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern:

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm; ca. 5 % Flächenanteil

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Betula pendula	- Weiß-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Malus sylvestris	- Wild-Apfel
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Pyrus communis	- Wild-Birne
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winter-Linde

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe, ca. 95 % Flächenanteil

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	- Liguster
Lonicera xylosteum*	- Gemeine Heckenkirsche

Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula*	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundsrose
Salix in Sorten	- Diverse Weidenarten
Sambucus nigra	- Gemeiner Holunder
Viburnum lantana*	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	- Wasser-Schneeball

u. a. geeignete Blütensträucher

*nicht an Kinderspielplätzen; hier sind keine Pflanzen zu verwenden, von denen Teile beim menschlichen Verzehr Vergiftungserscheinungen hervorrufen können; insbesondere ist die Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 07. April 2000 zu berücksichtigen.

3.1.4 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist unzulässig (s. a. Ziff. C.7).

3.1.5 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Die Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

3.2 Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen

3.2.1 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte baurechtliche Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von **3.981** Wertpunkten wird auf folgenden privaten Ausgleichsfläche Fl. Nr. **483/TF**, Gmkg. Prünstfehlburg erbracht.

3.2.2 Die auf dieser Ausgleichsfläche vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes.

3.2.3 Die Ausgleichsfläche ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

3.2.4 Rechtliche Sicherung

Auf der vorbeschriebenen Ausgleichsfläche wird eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Straubing-Bogen eingetragen; hierbei handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, sowie eine Reallast.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich im Geltungsbereich kein bekanntes Bodendenkmal. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher 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.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung 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).

C.2 Fassadengestaltung und Dachdeckung

Die Außenflächen sollten mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung versehen werden. Grelle Farbtöne sollten vermieden werden. Holzverschalungen in hellen Farbtönen, Glasanbauten/ Wintergärten als Klimapuffer zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind möglich.

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.

Holzbauweisen/Holzhäuser sind zulässig.

C.3 Gebäude- und Zaunsockel

Aus gestalterischen Gründen sind Gebäude-Sockel aus Zementputz farblich gleich mit der Fassade anzulegen, um optisch nicht hervorzutreten. Es sollen keine grellen Farben verwendet werden.

Durchgehende Zaunsockel sind gemäß Ziff. 2.3.3 der Festsetzungen durch Text aus ökologischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

Entlang der Parzellengrenzen sind allenfalls trocken aufgesetzte Granitlesesteine bis 15 cm Höhe möglich, um die biologische Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu erhalten.

C.4 Gestaltung von Garagen und Garagenvorplätzen

Garagen und Nebengebäude sollten dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung angepasst und untergeordnet werden.

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sollten Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze/Stauraumlängen so flächensparend wie möglich gestaltet werden (Höchstlänge möglichst nicht über 5 m).

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so könnte auf die Länge der Einfahrten ein Pflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grenze von ca. 1 m Breite angelegt werden.

C.5 Dach- und Wandbegrünung

Sämtliche Dächer sollten mit einer Dachbegrünung versehen werden.

Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

C.6 Pufferung und Nutzung von Regenwasser

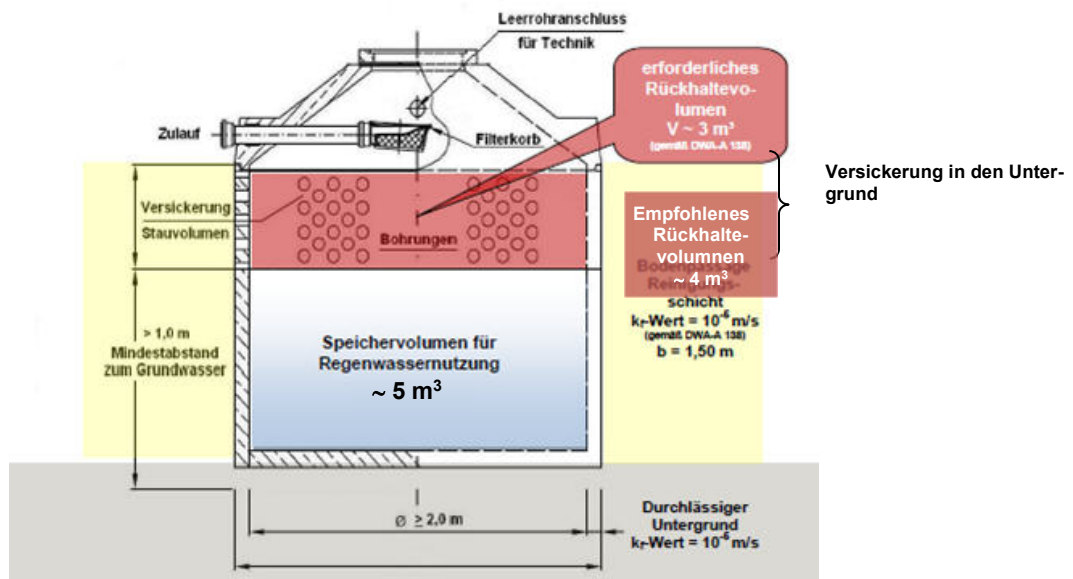
Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen ist zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen (vgl. auch Trinkwasserverordnung § 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6).

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband möglich.

Auf jedem Grundstück ist mit der Baumaßnahme eine Regenwasserrückhalteeinrichtung (Zisterne) mit einem Puffervolumen von mind. 5 m³ und einer Drosseleinrichtung, die den Abfluss auf max. $Q_{dr}=0,5$ l/s beschränkt, einzubauen, um die bestehenden gemeindlichen Entwässerungsanlagen nicht überzubelasten und um Abflussspitzen zu minimieren. Die Notwendigkeit ist dabei z. B. in Form einer Sickerrigole auf dem eigenen Grundstück bzw. den privaten Verkehrsflächen zu erstellen. Die Dimensionierung dieser ist den geltenden Normen und Regelwerken zu entnehmen.

Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde mitzuteilen.



Beispiel einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne

C.7 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auch auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben (auf öffentlichen Flächen ohnehin unzulässig).

C.8 Pflanzenauswahl

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte auch für private Pflanzungen weitestgehend gebietseigenes Pflanzgut (= von ortsnahe Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

Im ländlichen Raum und v.a. in Ortsrandbereichen sollten in Privatgärten grundsätzlich keine fremdländischen Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenarten des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen dienen.

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sollten zumindest am Baugebietsrand und dort nicht gepflanzt werden, wo sie auf Nachbargrundstücke oder auf den öffentlichen Raum einwirken.

C.9 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Art. 47 AGBGB

(1) Der Eigentümer eines Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken... in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.

Art. 48 AGBGB

(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

(2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

Art. 50 AGBGB

(1) ...Die Grenzabstände gelten nicht für Bepflanzungen, ...die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem Platz gehalten werden...

C.10 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub-, Licht- und Lärmemissionen sowie Erschütterungen ausgehen können, die zu dulden sind. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeiten solche Arbeiten erzwingt.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können. Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.

Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden.

C.11 Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, für die Hausanschlüsse sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

Die Planung des Kabel- und Versorgungsleitungsnetzes, die Lage der Hausanschlussleitungen und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen in der Nähe von Bäumen erfolgt in Abstimmung mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten. Das DVGW Arbeitsblatt GW 125 ist zu beachten. Bei Bebauung oder Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen -einschließlich der Hausanschlussleitungen- von beiderseits je 2,50 Meter einzuhalten. Die Planung des Kabel- und Versorgungsleitungsnetzes, die Lage der Hausanschlussleitungen und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen in der Nähe von Bäumen erfolgt in Abstimmung mit den im Bebauungsplan festzulegenden Baumstandorten.

Im Hinblick auf die aus ökologischer Sicht wünschenswerte Förderung der allgemeinen Elektromobilität wird angeregt bei Grundstücksverträgen mit Bauwilligen zu berücksichtigen, dass Elektroanschlüsse im Bereich der Parkflächen zumindest vorgesehen werden. Dies gilt insbesondere bei geplanten Tiefgaragenstellplätzen in Mehrfamilienhäuser. Diese Empfehlung entspricht einer entsprechenden Beschlussfassung des Umwelt- und Energieausschusses des Kreistages Straubing-Bogen.

C.12 Ökologisches Bauen

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und –ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z.B. Verbundwerkstoffe).

C.13 Alternative Energieversorgung, Wintergärten

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen auf der Grundlage forstlicher Biomasse oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Eigenbedarfsdeckung bzw. -Speicherung oder der Einsatz von strombetriebenen Wärmepumpen anstelle fossiler Energieträger sollte erfolgen.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen.

Wintergärten sollten im Sinne einer effizienten Energienutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder integriert in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung errichtet werden.

C.15 Unterbau von Straßen und Wegen

Soweit in ausreichender Menge am Markt erhältlich und wirtschaftlich zumutbar, sollte beim Unterbau von Zufahrten oder Wegen zur Schonung natürlicher Ressourcen wie Kies und Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.

Es darf ausschließlich von einer anerkannten RAP-Stra-Stelle güteüberwachter Recycling-Bauschutt eingesetzt werden, der die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung vom 01.08.2023 erfüllt.

C. 16 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts gem. BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

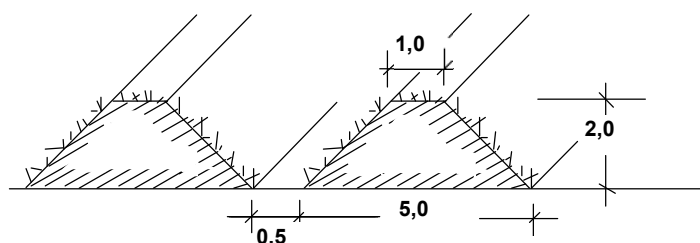
Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.

Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:



Höhe:	max. 2,00 m	Länge:	unbegrenzt
Breite:	max. 5,00 m	Querschnitt:	trapezförmig

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklée oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ ist zu beachten, um den Verlust von Bodenfunktionen der später nicht überbauten Flächen zu vermeiden.

Aus Zeit- und Kostenersparnisgründen wird ein Bodenmanagement angeraten, um für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungsmöglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/Deponierung zu planen.

Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbar neuen Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist zu Abfall wird.

C.16 Abwässer aus Kellergeschossen

Für Abwässer aus Kellergeschossen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = derzeitige Straßenoberkante - vorzusehen. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

Ggf. vorh. Satzungen der Gemeinde sind zu beachten.

C.17 Hinweise zur Abfallentsorgung

„Abfallbehältnisse werden vom Abfuhrpersonal nur dann aus den Müllboxen entnommen und wieder zurückgestellt, wenn diese unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet, frei zugänglich und die Türen zur Straße hin zu öffnen sind“ (§ 16/6 der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW SR).

Eigentümer von Grundstücken, deren Zugangsbereich mit Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können, haben ihre Behältnisse an den Abfuhrtagen an Wendeflächen bereitzustellen.

C. 18 Pflege unbebauter Grundstücke

Jeder Grundstückseigentümer hat sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt.

Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung sowie Samenflug und damit eine Beeinträchtigung benachbarter Flächen einschränken.

C. 19 Anschluss des Baugebietes an den ÖPNV

Der Ortsteil Hitzenberg der Gemeinde Haibach wird nicht direkt von einer öffentlichen Buslinie angefahren, die nächste Einstiegsmöglichkeit der beiden Buslinien (Linie 10 – Straubing-Bogen-Mitterfels-Rattenberg-Konzell und Linie 11 – Untergschwandt-Haibach-Mitterfels-Bogen) ist in Maierhofen, ca. 1,6 km.

C. 20 Wasserwirtschaftliche Informationen und Empfehlungen

Von Wasserwirtschaftsämtern wird empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt oder das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert werden. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Für die Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser wird eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorgeschlagen.

Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggf. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 20214 (GVBl. S. 286), und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TREN OG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die

Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

C. 21 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen unter den Fahrbahnen, und öffentlichen Seitenstreifen zur Verfügung.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eineunterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 125 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer

beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

C. 22 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehruzufahrt:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AII-MBI 2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfaddurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit Drehleiter DLA(K) 23-12 mit mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Löschwasserversorgung:

Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten – Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 und Überflurhydranten nach DIN 3222 Teil 1 im Verhältnis 2:1 – ein Förderstrom von je 800 l/min über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar erreicht wird. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Hydrantenabstand untereinander soll nicht mehr als 100 m betragen. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter (Zisterne) mit mindestens 96 cbm Wasserinhalt nach DIN 14230 zu erstellen.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr ist dem Schutzbereich angepasst.

Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Stahlrohren zwischen Stahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagen teilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.

Hinweis zum Brandschutz bei dachgebundenen Photovoltaikanlagen:

Bei Doppelhäusern sind evtl. Solaranlagen so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

C. 23 Freiflächengestaltungspläne

Im Bauantragsverfahren kann die Vorlage eines einfachen Freiflächengestaltungsplanes gefordert werden, soweit dies für die Beurteilung des Bauvorhabens in Bezug auf die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen erforderlich ist.

Dieser sollte, um das Verfahren zu beschleunigen, von einer Fachkraft (Landschaftsplaner/-in) erstellt werden. Neben den grünordnerischen Festsetzungen und der Festlegung der Art, Anzahl und Pflanzqualität der verwendeten Gehölze sind hier auch Aussagen zur Oberflächenbefestigung einzuarbeiten.

C.24 Empfehlung zur Elektromobilität
--

Im Hinblick auf die aus ökologischer Sicht wünschenswerte Förderung der allgemeinen Elektromobilität wird vom Landratsamt Straubing-Bogen angeregt, bei Grundstücksverträgen mit Bauwilligen zu berücksichtigen, dass Elektroanschlüsse im Bereich der Parkflächen zumindest vorgesehen werden. Dies gilt insbesondere bei geplanten Tiefgaragenstellplätzen in Mehrfamilienhäusern.

Diese Empfehlung entspricht einer entsprechenden Beschlussfassung des Umwelt- und Energieausschusses des Kreistages Straubing-Bogen.