

**DECKBLATT NR. 3
ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
GemB „OST III“ IN STRASSKIRCHEN**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

**ZUSAMMENFASSENDER
ERKLÄRUNG**

GEMEINDE STRASSKIRCHEN

Lindenstraße 1 * 94342 Straßkirchen



ENTWURFSBEARBEITUNG

Entwurf
Satzung

Fassung 23. April 2018
Fassung 02. Juli 2018



Willi Schlecht
Willi Schlecht
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner

INGENIEURBÜRO

Willi **Schlecht**
PLANUNGS GMBH
HIEBWEG 7 POSTFACH 49
94342 Straßkirchen
Telefon (09424) 9414-0
Telefax (09424) 9414-30

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUM

Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan GEmB „Ost III“ in Straßkirchen

Gemeinde:	Straßkirchen
Landkreis:	Straubing-Bogen
Regierungsbezirk:	Niederbayern

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Inhaltsübersicht

1. Ziele der Planaufstellung
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)
6. Abwägung sonstiger Planungsalternativen

1. Ziele der Planaufstellung

Das beschränkte Gewerbegebiet GEmB „Ost III“ liegt ca. 570 m südöstlich des Ortskerns (Kirche) von Straßkirchen. Das bestehende Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Straßkirchen und schließt direkt an bestehende Wohnbebauung an. Im Südwesten führt die Altenbacher Straße am Plangebiet vorbei, im Nordosten die Bundesstraße B8 nach Plattling. Der Geltungsbereich setzt sich nach Osten hin als freie Flur fort. Im Osten wird das Planungsgebiet durch die Ohmstraße begrenzt. Das rechtskräftige Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan GEmB „Ost III“ umfasst 15.421 m², wobei auf die Planungsfläche des Deckblatts Nr. 3 zum Bebauungsplan GEmB „Ost III“ ein Teilbereich von 10.632 m² im GEmB1 entfällt.

Das Verfahren wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen einer Betriebserweiterung zur Standortsicherung der CSA Group am bestehenden EMV-Hauptlabor Ohmstraße 4 auf der Flur-Nr. 490 Gemarkung ist geplant, die bestehende physikalische Freimessanlage mit Auswerteplätzen, sowie Versuchstationen mit Auswertezonen südlich des Bestandsgebäudes einzuhausen. Dieser Gebäudeneubau bedingt allerdings eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von derzeit 0,4 gem. rechtsgültigem Bebauungsplan auf 0,8. Weiterhin muss die Festsetzung der Traufhöhe (= Wandhöhe) geringfügig erhöht werden. Dadurch wurde die vorliegende Deckblattänderung erforderlich.

2. Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Straßkirchen hat mit dem Beschluss vom 26.03.2018 die Änderung des bestehenden Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung GEmB „Ost III“ durch das Deckblatt Nr. 3 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

2.2 Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 3 zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan GEmB "Ost III" i.d.F. vom 23.04.2018 wurde mit Begründung und Planteil „Externe Ausgleichsfläche“ in der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2018 bis 12.06.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel.

Einwendungen und Anregungen wurden als Stellungnahmen gewertet und in den Abwägungsprozess einbezogen. Die dabei eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 02.07.2018 behandelt. Siehe dazu die jeweiligen Beschlüsse der Sitzungen.

Das Abwägungsergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsverfahren wurde beschlussmäßig am 02.07.2018 gebilligt.

2.3 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan GEmB "Ost III" i.d.F. vom 02.07.2018 wurde am 03.09.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan GEmB "Ost III" ist damit in Kraft getreten.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die im Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan integrierte Grünordnung trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 4, Abs. 3 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

Die Grundflächenzahl wurde auf die nach § 19 BauNVO zulässige Höchstgrenze von 0,8 im GEmB₁ erhöht. Der zu erbringende Ausgleichsflächenbedarf wurde ermittelt. Die erforderlichen 523 m² Ausgleichsfläche werden extern erbracht. Die zulässige Traufhöhe im GEmB₁ wurde aus technischen Gründen für den Neubau einer geplanten Messanlage von 7,0 m auf max. 8,65 m bezogen auf Straßenkante der Erschließungsstraße im Zufahrtbereich des geplanten Gebäudes erhöht.

Durch diese Änderungen wurde die maximal zu überbauende Fläche nicht vergrößert. Die Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen zur Grünordnung wurden in der Änderungsplanung überarbeitet. Die Grundzüge der grünordnerischen Planung bleiben bei dieser Änderungsplanung bestehen. Somit haben die Änderungen keine Auswirkung auf den Naturhaushalt.

Aufgrund dieser Tatsache, sowie der Wahl des Verfahrens nach § 13 BauGB waren weitere Bestandteile wie Umweltbericht nicht notwendig.

Die Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft erfolgte somit im Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, der als integriertes Planwerk der Begründung gemäß § 2a BauGB beiliegt.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Anregungen der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung ent-

sprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Ergebnisberichten zu den einzelnen Beteiligungsverfahren entnommen werden.

5. Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten. Die Festsetzung von privaten Grünflächen und Mindestdurchgrünung des Geltungsbereichs werden durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesteuert.

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Darüber hinaus haben die (Fach-)Behörden die Kommune über ggf. auftretende unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zu informieren.

6. Abwägung sonstiger Planungsalternativen

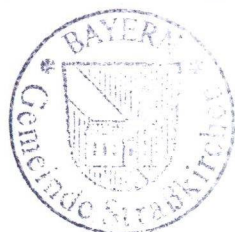
Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, bieten sich für das Planungsgebiet keine Alternativen an, da es sich um eine bereits ausgewiesene und bebaute Gewerbefläche handelt. Da der Schutz des Bestandes bei diesem relativ kleinen, weitestgehend bebauten Gebiet übergeordnete Zielsetzung ist, können Alternativen nur in gewissen Modifikationen der Festsetzungen bestehen. Und auch dies nur in geringfügigem Umfang, um der Sicherung des Bestandes gerecht werden zu können. Planungsalternativen, die vom Grundsatz her neue städtebauliche Lösungsansätze darstellen, erübrigen sich.

Entwurfsbearbeitung:
Straßkirchen, den 02.05.2018

Für den Antragsteller: **02. Juli 2018**
Straßkirchen, den


.....
Willi Schlecht, Dipl.-Ing. (FH)
Stadtplaner


.....
Gemeinde Straßkirchen,
1. Bürgermeister
Dr. Christian Hirtreiter





DECKBLATT NR. 3
ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
GEmB „OST III“ IN STRASSKIRCHEN
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

GEMARKUNG:
GEMEINDE:
LANDKREIS:
REG.-BEZIRK:

Straßkirchen
Straßkirchen
Straubing-Bogen
Niederbayern

Aufstellungsbeschluss	26.03.2018
Auslegungsbeschluss	23.04.2018
Öffentliche Auslegung Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	11.05.2018 – 12.06.2018
Beschlussmäßige Behandlung der Anregungen	02.07.2018
Satzungsbeschluss	02.07.2018
Inkrafttreten	03. Sep. 2018

Ortsüblich bekannt gemacht durch:

Anschlag an der Amtstafel und allen Ortstafeln

ENTWURFSBEARBEITUNG

Entwurf Fassung 23. April 2018
Satzung Fassung 02. Juli 2018



Willi Schlecht
Willi Schlecht
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner

INGENIEURBÜRO

Willi

Schlecht

PLANUNGS GMBH

HIEBWEG 7 POSTFACH 49

94342 Straßkirchen

Telefon (09424) 9414-0

Telefax (09424) 9414-30



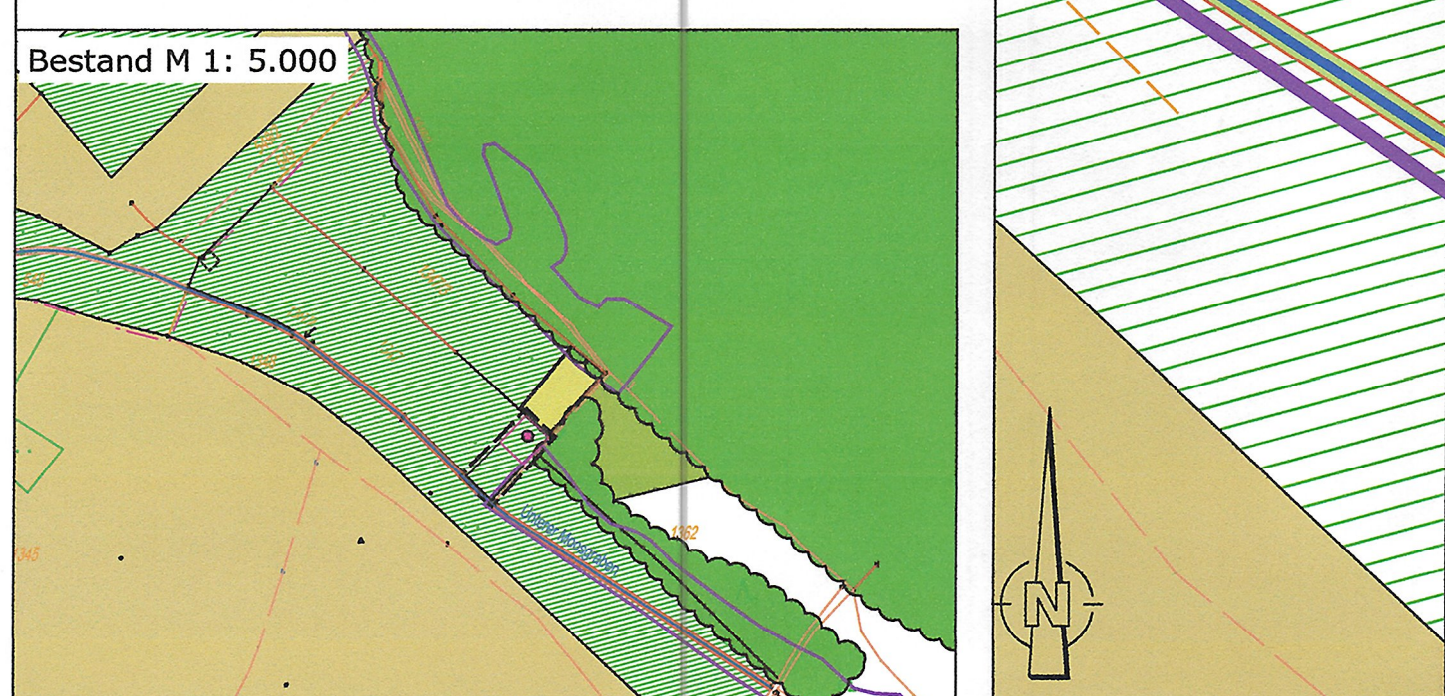
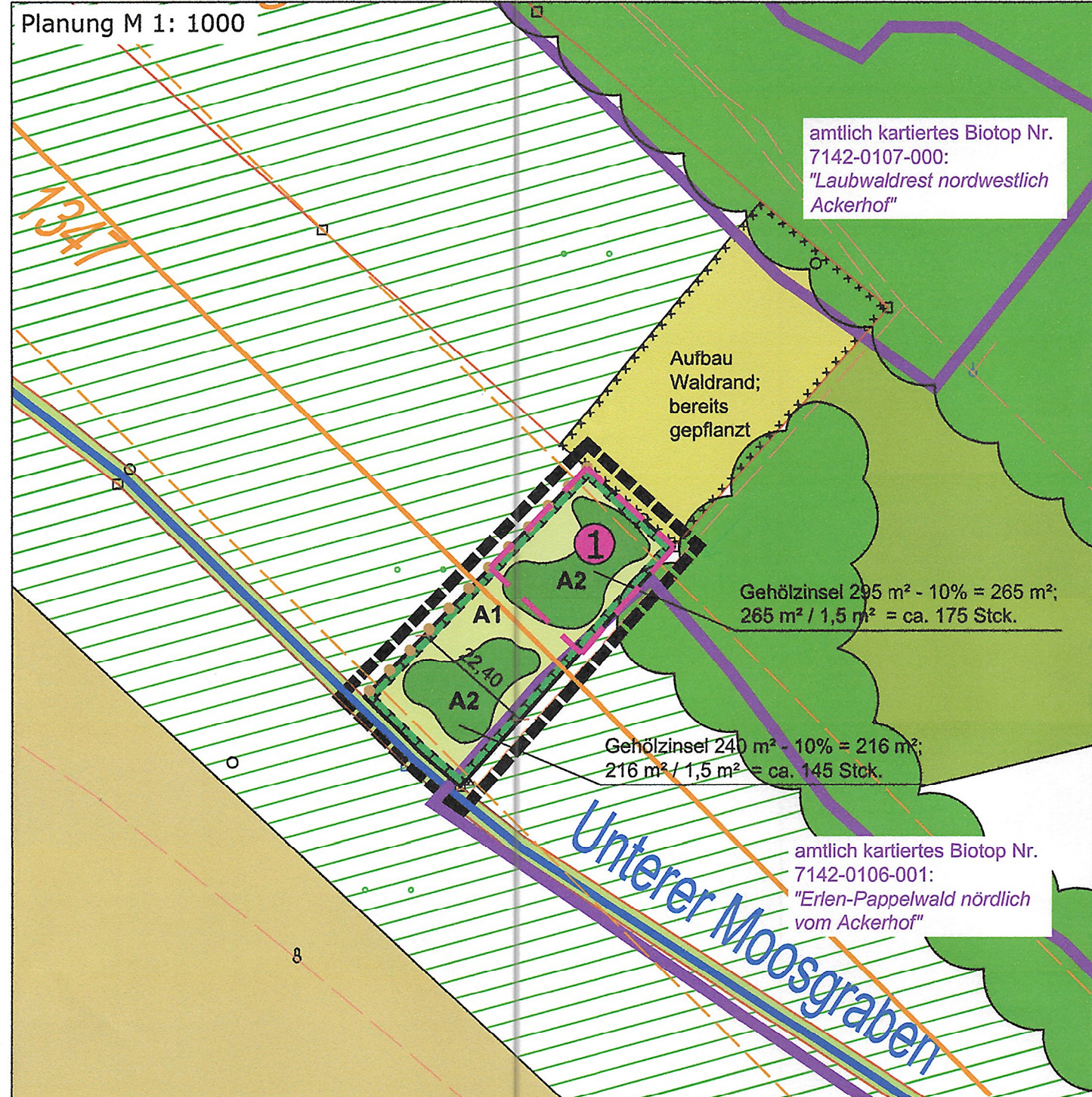
DECKBLATT NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG GEmB „OST III“ IN STRASSKIRCHEN

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Gemarkung: Straßkirchen
Gemeinde: Straßkirchen
Landkreis: Straubing-Bogen
Regierungsbezirk: Niederbayern

INHALTSVERZEICHNIS

Unterlage	Bezeichnung der Entwurfsunterlage	Blatt / Seite
1	Begründung	1 - 32
2	Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung M: 1/1.000 mit planlichen und textlichen Festsetzungen	1
3	Plan „Externe Ausgleichsfläche zum Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungs- planung GEmB "Ost II" und privates Ökokonto von Ingrid und Günter Mikes, Straßkirchen ", M 1:1.000 / 5.000	1



Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

■■■■■ Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche zum Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung GEmB "Ost III" in Straßkirchen und privates Ökokonto von Ingrid + Günter Mikes, Straßkirchen

Flächen und Maßnahmen Naturschutz / Landschaftspflege

▭ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = Ausgleichsfläche
Anerkennungsfaktor 1,0
Größe: 1.231 m²
rechnerische Größe: 1.231 m²

■ Krautsaum (A1)
■ Gehölzinseln aus Sträuchern (A2)

Sonstige planliche Hinweise

- Ruderalfläche, Bestand
 - Ackerfläche, Bestand
 - ▨ intensives Grünland, Bestand
 - Wiese mit Laubbaumpflanzungen (Aufbau eines neuen Waldrandes)
 - Aufforstung
 - Waldfläche, Bestand
 - 12,00 Bemaßung in m
 - amtlich kartierte Biotopflächen mit Nummer und Beschreibung
- 1347 Flurnummer
 - Flurgrenze mit Grenzpunkt
 - xxxxxx Einzäunung
 - Bach
 - Eichenpflocke in einem Abstand von 5 m
 - Leitungssache mit beidseitigem Schutzstreifen von je 25,0 m

Weiterer Hinweis

Die Lage und Größe der Ausgleichsfläche und die durchzuführenden Maßnahmen werden durch Grundbucheintrag gesichert.
Für die Kosten der Planung, der einzelnen Maßnahmen und der Ausführung dieser Maßnahmen kommt der Bauherr auf.

A 1 Maßnahmen zur Entwicklung eines Krautsaumes:

- Mahd 1x jährlich, Schnittzeitpunkt nicht vor dem 15.06.
- Entfernung des Schnittgutes,
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel,
- der Einsatz eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt

A 2 Maßnahmen zur Entwicklung von Gehölzinseln aus Sträuchern:

- Pflanzung von Sträuchern autochthoner Herkunft
- Ausmähen der Flächen bis zum Erreichen des Bestandsschlusses, je nach Bedarf 1 bis 2 mal pro Jahr
- Liegenlassen des Schnittgutes,
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel,
- der Einsatz eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt

A 1 - A 2 Allgemeine Maßnahmen

- Aufstellen eines Verbisschutzzaunes für die Dauer der Anwuchszeit
- Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche mit Eichenpflocken (alle 5 m)

1.Ortsbeschreibung/ Geländegestalt

Die zur Verfügung stehende externe Ausgleichsfläche befindet sich auf einer Teilfläche der Flurnummer 1347, Gemarkung Schambach. Bei dieser Fläche handelt es sich um artenarmes Grünland. Sie wurde regelmäßig mit Mineraldünger gedüngt.

2. Pflanzung

Als Ausgleichsmaßnahmen werden Pflanz- und Pflegemaßnahmen festgesetzt. Grundlage der Pflanzenauswahl ist die potentiell natürliche Vegetation. Artenanzahl und -zusammensetzung siehe Pflanzenliste Punkt 3.

3. Pflanzenliste/ Gesamtübersicht

A 2: Gehölz aus heimischen Sträuchern
Sträucher: 2xv. Str., 60-100 cm

bot. Name	dt. Name	Stück
Corylus avellana	Hasel	35
Cornus sanguinea	Hartriegel	50
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	15
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	40
Frangula alnus	Faulbaum	15
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche	40
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	15
Salix purpurea	Purpur-Weide	30
Salix cinerea	Grau-Weide	40
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	40
Gesamt:		320

Pflanzhinweise für A2:

Pflanzabstand 1,25 m in und zwischen den Reihen mit 10% Lücken.
In Gruppen zu 3 - 7 Stück einer Art, auf Lücke gepflanzt.

4. Abbuchungen Ökokonto

Die Ausgleichsfläche mit einer tatsächlichen Flächengröße von **1.231 m²** ergibt durch den Aufwertungsfaktor von 1,0 eine rechnerische Größe von **1.231 m²**.

--- jeweiliger Geltungsbereich der Abbuchung mit Flächennummer

Nr.	Abbuchung	Größe der Abbuchung
1	Ausgleichsfläche zum Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung GEmB "Ost III"	Aufwertungsfaktor 1,0 tatsächliche Flächengröße 523 m ² rechnerische Größe 523 m ²

Somit bleibt nach Abzug der Abbuchung Nr. 1 eine rechnerische Restfläche von **708 m²** auf dem privaten Ökokonto von Ingrid + Günter Mikes, Straßkirchen. Diese rechnerische Restfläche entspricht einer tatsächlichen Fläche von 708 m².



Lage
Fl. Nr. 1347 (TF), Gemarkung Schambach
Gemeinde Straßkirchen
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

Projekt
externe Ausgleichsfläche zum Deckblatt Nr. 3 zum BPlan mit integr. Grünordnungsplanung GEmB "Ost III" und privates Ökokonto von Ingrid + Günter Mikes, Straßkir.

Planinhalt
Ausgleichsfläche und -maßnahmen

Leistungsphase

Maßstab
1: 1.000 / 5.000

Plannummer
Unterlage 3

Projektnummer
2018-23

Bearbeiter
sw / uj

Datum
23.04.2018, 02.07.2018

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportplatz 7 94547 Iggenbach Tel.+49 9903 20 141-0 Fax.+49 9903 20 141-29
Kapuziner Strasse 15 84503 Albstötting Tel.+49 8671 95 76 57 Fax.+49 8671 95 76 27 info@jocham-kellhuber.de www.jocham-kellhuber.de

Gemeinde Straßkirchen

Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan GEmB „Ost III“ der Gemeinde Straßkirchen

Der Gemeinderat der Gemeinde Straßkirchen hat am 02.07.2018 das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan GEmB „Ost III“ als Satzung beschlossen. Das Deckblatt Nr. 3 bedurfte keiner Genehmigung.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan GEmB „Ost III“ in Kraft.

Jedermann kann das Deckblatt Nr. 3 mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Deckblatt Nr. 3 berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Verwaltungsgemeinschaft Straßkirchen, Lindenstraße 1, 94342 Straßkirchen, Zimmer 26 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2 a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Deckblattes Nr. 3 schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Ortsüblich bekanntgemacht durch
Anschlag an der Amtstafel und allen Ortstafeln

am: 03.09.2018
abgenommen am: 17.09.2018



Straßkirchen, 31.08.2018
Gemeinde Straßkirchen

Christian Hirtreiter

Dr. Christian Hirtreiter
1. Bürgermeister