

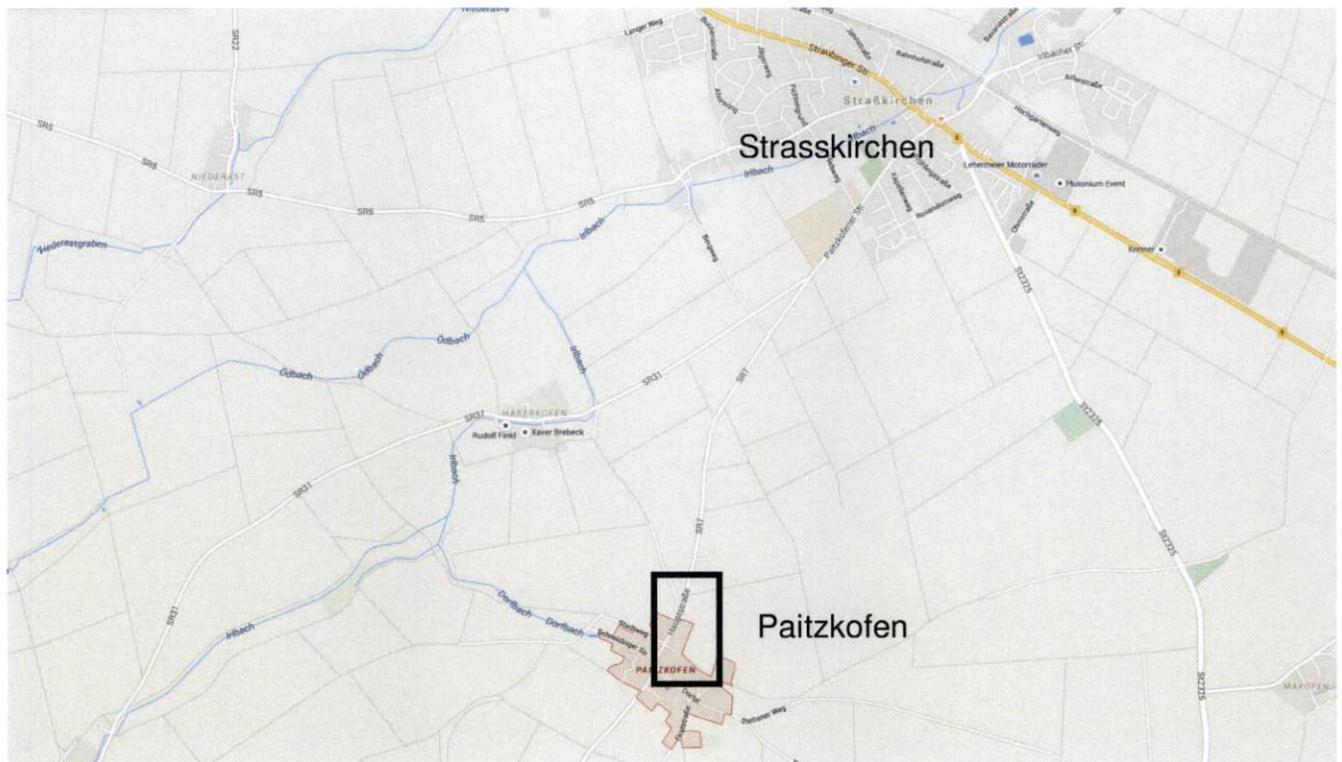


Gemeinde Strasskirchen

Einbeziehungssatzung
Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
„Paitzkofen“

Landkreis Straubing - Bogen

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



Bearbeitungsvermerke:

Nr. 2029

Index

a 30.06.2015
b 31.08.2015

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

Büro Passau 94036, Amata-Grüner-Str. 7 . fon 0851/49079766
email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

Teil I: Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl I S. 3018) und Art. 23 GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796-BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2007 (GVBl S. 958) erlässt die Gemeinde Strasskirchen folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die gemäß dem beigefügten Lageplan umgrenzten Grundstücksflächen werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der Lageplan M 1:1000 ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Planliche Festsetzungen

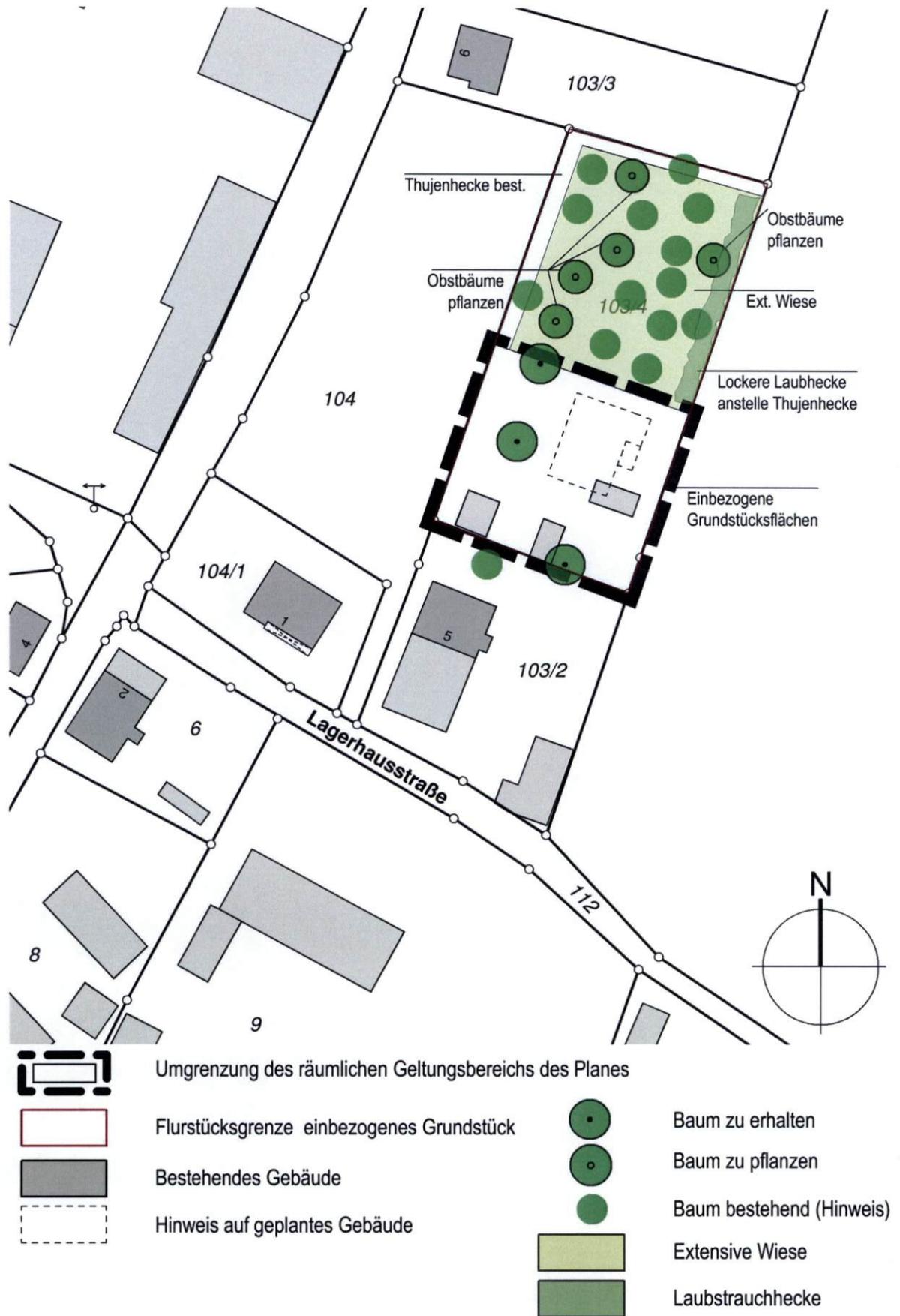
Siehe Lageplan M 1:1000.

§ 4 Textliche Festsetzungen

- a) Die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 BauNVO wird mit maximal 0,25 festgesetzt.
- b) Die zulässige Wandhöhe für Gebäude beträgt ab bestehendem Gelände max. 6,5 m.
- c) Auffüllungen und Abgrabungen sind ab bestehendem Gelände nur bis zu 1,0 Meter Höhe zulässig. Niveauunterschiede sind als flach geneigte Böschungen (Höhe:Breite = mind. 1:3) oder aus Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1 m) auszubilden.
- d) Eine Befestigung von Kfz-Stellplätzen darf nur mit sickerfähigem Belag erfolgen.
- e) Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig.
- f) Festsetzungen zur Grünordnung: Die auf den einbezogenen Grundstücksflächen als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten; sie sind im Zuge des Baubetriebes so zu schützen, dass Wurzel, Stamm und Krone keinen Schaden nehmen.
- g) Naturschutzrechtlicher Ausgleich: Auf den nicht in das Satzungsgebiet einbezogenen Teilen von Flurstück Nr. 103/4 (siehe zeichnerische Hinweise im Lageplan)

sind 3 Stück Nadelbäume zu roden; statt deren sind 5 Stück Obstbäume als Hochstämme in der Qualität H 3xv 12-14 anzupflanzen, siehe hinweisende Darstellung im Lageplan. Die bestehende Rasenfläche auf diesen Grundstücksteilen ist als extensive Wiesenfläche zu entwickeln; dazu ist sie höchstens zweimal je Jahr zu mähen, jedoch nicht vor dem 01.07., das Mähgut ist zu entfernen. Die bestehenden Obstbäume sind zu erhalten. Innerhalb der Obstbäume sind mindestens 10 Stück Fledermauskästen anzubringen und zu belassen. Die bestehende Thujen-Baumhecke ist entlang der Ostseite zu roden; hierfür ist eine locker und frei wachsende Strauchhecke aus circa 16 Stück Sträuchern unter Verwendung ausschließlich der Arten Hasel, Schwarzer Holunder, Liguster, Schlehdorn, Blutroter Hartriegel und der Mindestpflanzqualität Str 2xv 60-100 und autochthoner Herkunft des Pflanzgutes anzupflanzen.

Lageplan M 1:1000



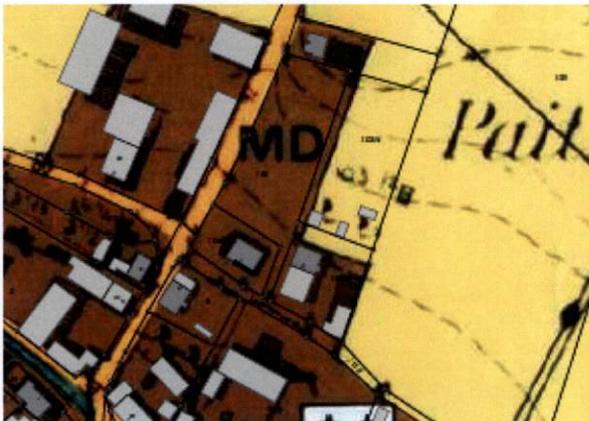
Teil II: Begründung

1 Lage, Erfordernis und Ziele der Planung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses auf Flurstück Nr. 103/4. Das Areal ist derzeit Bestandteil einer innerörtlichen Freifläche und ist geprägt durch die angrenzende Bebauung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft im direkten Anschluss an das Dorfgebiet (MD) Paitzkofen dargestellt. Bauplanungsrechtlich ist sie als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten.

Abbildung 1: Flächennutzungsplan Ausschnitt



Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des beabsichtigten Wohngebäudes zu schaffen, möchte die Gemeinde Strasskirchen auf Antrag eines Bauherrn die Fläche im Maß von circa 0,12 Hektar in den Bebauungszusammenhang einbeziehen. Durch diese Satzung wird der oben genannte Grundstücksteil dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Paitzkofen zugeordnet.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur.

2 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die Lagerhausstraße (Gemeindestraße) und eine Dienstbarkeit auf Flurstück Nr. 103/2 zugunsten des einzubeziehenden Flurstücks Nr. 103/4 gesichert. Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserzweckverbandes Irlbachgruppe gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über die ge-

meindliche Abwasseranlage in der Lagerhausstraße; auch liegt eine Dienstbarkeit auf Flurstück Nr. 103/2 zugunsten des einzubeziehenden Flurstücks Nr. 103/4 vor. Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Stadtwerke Straubing sichergestellt. Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

3 Landschaft

Derzeit wird die Fläche als Obstgarten mit Garagen und Stallgebäuden im südlichen Teil genutzt. Die Ergebnisse der grünordnerischen Bestandsaufnahme sind in nachfolgender Abbildung dargestellt.

Abbildung 2: Zustandsbewertung Landschaft

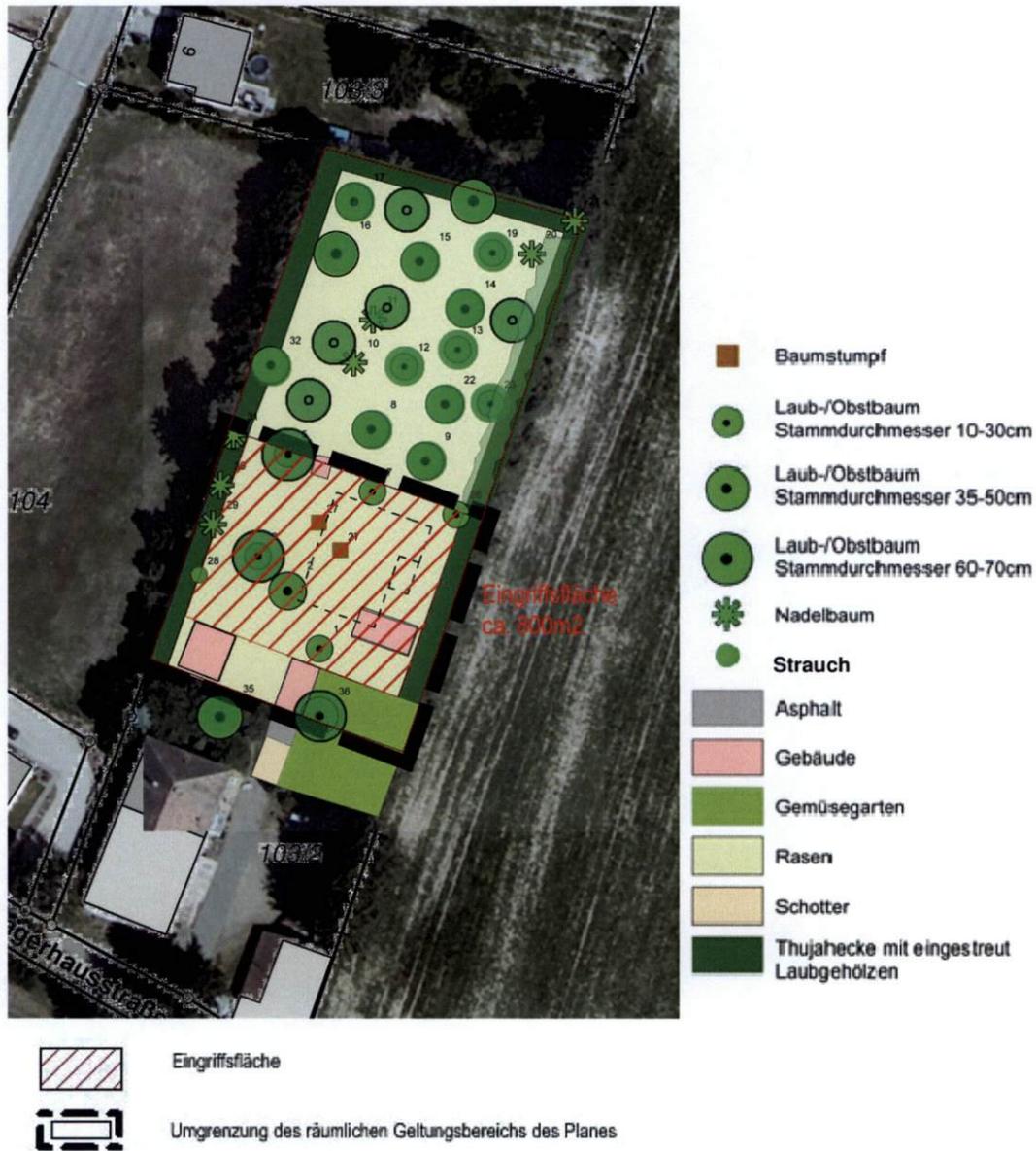


Der Obstbaumbestand hat eine Bedeutung als Lebensraum für die Tierwelt. Die Rasenfläche hat aufgrund der intensiven Nutzung nur eine geringe Bedeutung. Die Baumhecke aus überwiegend Thuja grenzt das Grundstück deutlich ab. Die

von der Planung betroffene Fläche siehe Abbildung 3 hat aufgrund ihres Zustandes eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft im Sinne des einschlägigen Leitfadens¹.

Als Fläche, auf der Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist der einbezogene Teil des Flurstücks ohne die im Süden bestehenden Garagengebäude und den Gemüsegarten, sowie ohne die bestehenden Thujenhecken anzusehen, das auf den genannten Flächen keine relevanten Veränderungen zu erwarten sind. Die so definierte Eingriffsfläche beträgt circa 0,08 Hektar.

Abbildung 3: Eingriffsfläche



¹ Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Auf., 2003.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist der Erhalt von bestehenden Obstbäumen dort festgesetzt, wo dies auch bei Realisierung des beabsichtigten Vorhabens realistisch möglich ist, siehe Lageplan M 1:1000. Die Überbauung wurde auf 0,25 der einbezogenen Baugrundstücksfläche begrenzt. Auffüllungen und Abgrabungen wurden dem Umfang nach begrenzt. Eine Befestigung von Kfz-Stellplätzen ist nur mit versickerungsfähigem Belag zugelassen. Eine eventuelle Einfriedung des Grundstücks ist nur ohne Sockel zulässig um die Durchlässigkeit für Kleintiere nicht einzuschränken.

Dennoch sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft insbesondere durch Versiegelung und Überbauung sowie die Beseitigung einzelner Bäume Nr. 1, 2, 7, 26) nicht auszuschließen; davon weist Baum Nr. 26 einen Stammriss in circa 5m Höhe auf, die drei anderen Bäume weisen keine Höhlungen oder Bruthabitate relevante Strukturen auf. Angesichts der festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung sowie der Bedeutung der Fläche für Natur und Landschaft erscheint bei der eher geringen Eingriffsintensität ein Ausgleich in Höhe des 0,5-fachen der Eingriffsfläche als angemessen, das sind (0,5*0,08 ha) 0,04 Hektar.

Der Ausgleich erfolgt direkt angrenzend auf der nicht in den Siedlungszusammenhang einbezogenen Teilfläche von Flurstück Nr. 103/4, siehe dazu auch Lageplan M 1:1000 und ist textlich festgesetzt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 5 Satz 4. Auf der Fläche ist der Erhalt der Obstbäume festgelegt. Zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Fledermäuse ist das Anbringen von Nistkästen vorgesehen. Die Festlegungen zur Entwicklung einer extensiven Wiese anstelle des bestehenden Rasens dienen der Steigerung der Biotopqualität im Zusammenhang mit der Habitatfunktion der Obstbäume. Ein Teil der bestehenden Thujenhecke soll zur freien Landschaft hin gerodet und durch eine frei wachsende Laubstrauchhecke (mit ausreichendem Grenzabstand von mindestens 2,0m) ersetzt werden; damit werden die Nischen für die Vogelwelt und somit verbesserte Habitatbedingungen geschaffen, außerdem kann die visuelle Erscheinung des Ortsrandes verbessert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf einer Fläche von circa 0,13 ha und werden angesichts des Ausgangszustandes und ihrer Leistungsfähigkeit mit dem Faktor 0,3 gewichtet. Daraus ergibt sich ein Ausgleichswert der Maßnahmen in Höhe von 0,04 Hektar; der erforderliche Ausgleich kann daher als auch quantitativ erbracht angesehen werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen der Errichtung des zulässigen Vorhabens nachfolgend im Zuge des Zulassungsverfahrens (Baugenehmigung) auferlegt wird. Das Anbringen der Nistkästen für Fledermäuse sollte zur Sicherung der Bruthabitate bereits vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgen.

Planverfasser

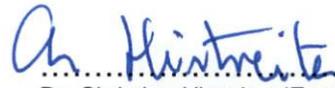
Passau, den 08.09.2015



.....
Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Gemeinde Strasskirchen

Strasskirchen, den
08. SEP. 2015



.....
Dr. Christian Hirtreiter (Erster Bürgermeister)

Teil III: Verfahrensvermerke

1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.07.2015 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Paitzkofen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Zu dem Entwurf in der Fassung vom 30.06.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2015 bis 31.08.2015 beteiligt.

3 Der Entwurf in der Fassung vom 30.06.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.7.2015 bis 31.08.2015 öffentlich ausgelegt.

4 Die Gemeinde Strasskirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.08.2015 die Satzung in der Fassung vom 31.08.2015. beschlossen.

Strasskirchen, den 08. SEP. 2015

Hirtreiter

(Dr. Christian Hirtreiter (Erster Bürgermeister))



5. Ausgefertigt

Strasskirchen, den 08. SEP. 2015

Hirtreiter

(Dr. Christian Hirtreiter (Erster Bürgermeister))



6. Der Satzungsbeschluss wurde am 14. SEP. 2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Strasskirchen, den 14. SEP. 2015

Hirtreiter

(Dr. Christian Hirtreiter (Erster Bürgermeister))

