

C BEGRÜNDUNG

1.0. BEGRÜNDUNG

1.1 Geltungsbereich

Das betroffene Grundstück mit der Flurnummer 956/124 der Gemarkung Irlbach befindet sich am östlichen Rand der Ortschaft Irlbach. Im derzeitigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als landschaftstypische Grünfläche dargestellt.

Der Geltungsbereich grenzt zudem an das örtliche „allgemeine Wohngebiet“ an. Die im Osten angrenzende Bebauung ist in erster Linie durch Wohnbebauung charakterisiert. (s. Abbildung 1).



Abb. 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

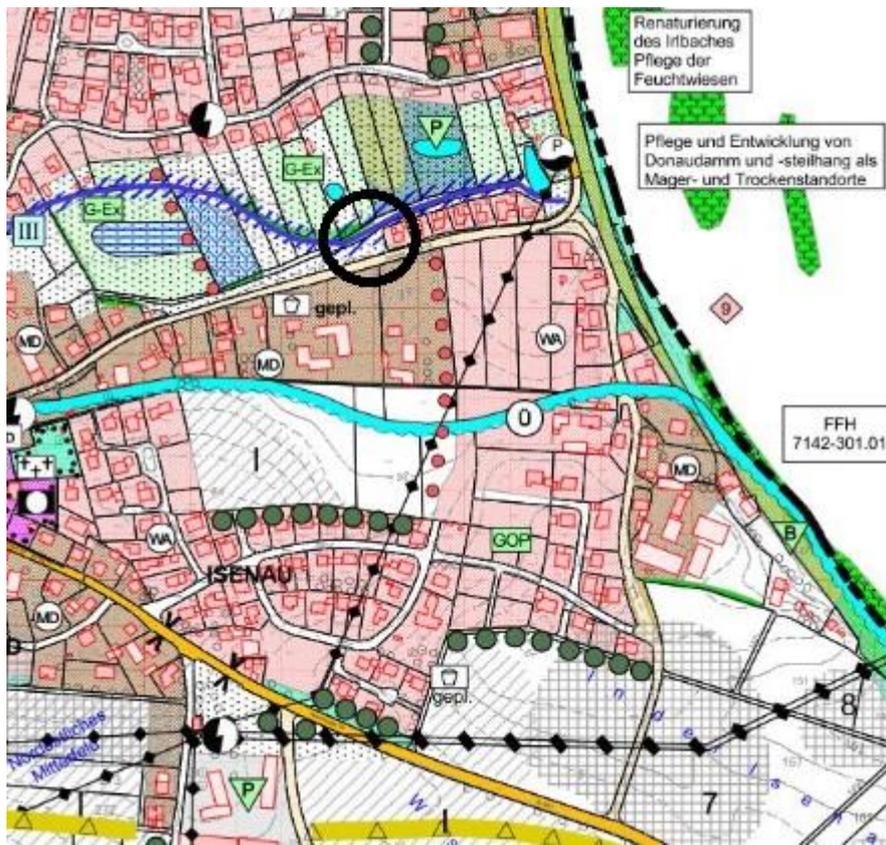


Abb. 2 Auszug aus dem derzeit gültigen LP (ohne Maßstab)

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses.

Das überplante Flurstück ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan bzw. eine rechtsverbindliche Satzung bestehen für diesen Bereich bislang nicht.

Zur Abrundung soll das Grundstück zum Innenbereich einbezogen werden. Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung der bauplanrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für diesen Zweck.

Die generelle Zulässigkeit der Bauvorhaben im Umgriff der Einbeziehungssatzung regelt sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Damit wird eine Einfügung der künftigen Wohngebäude in die Eigenart der näheren Umgebung festgesetzt. Die vorhandene Bebauung ist eine an einer Baulinie orientierte Bebauung in Form von Einzelhäusern. Auf der für eine Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortes vorgesehenen Fläche kann somit ein Einzelhaus für Wohnnutzung neu errichtet werden. Die Ausprägung und Gestaltung dieser neuer Gebäude gemäß § 34 Abs. 1 BauGB stellt die verträgliche Integration in die bereits vorhandenen Baustrukturen und ortstypischen Bauformen sicher (s. Abb. 3).

Eine Bebauung des Grundstückes ist also unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen

Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf in Irlbach geschaffen werden.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am nordöstlichen Rand der Ortschaft Irlbach. Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 380 m².



Abb. 3 Geplanter Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Irlbach-Donaustraße“

1.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die Siedlungsstruktur des angrenzenden Gebietes entlang der Donaustraße ist durch Wohnnutzung geprägt. Bei dem beplanten Gebiet handelt es sich um eine gemeindliche Grünfläche.

Das Grundstück ist noch komplett unbebaut. Im südlichen Bereich verläuft die Kreisstraße SR 12, die nach Westen in die Ortsmitte von Irlbach und nach Osten Richtung Entau / Ainbrach führt. Der Nordteil des Geltungsbereiches wird vom Irlbach begrenzt, welcher in West-Ost-Richtung verläuft.

1.5 Immissionsschutz

Die Nutzung des Bereichs der Einbeziehungssatzung wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die angrenzende Bebauung im Osten ist laut Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu

dulden. Auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls dies die Wetterlage während der Erntezeit erzwingt.

1.6 Erschließung

Verkehr:

Das Planungsgebiet wird ausschließlich über die bereits bestehende Donaustraße erschlossen. Hierzu wird der Gehweg verlegt sowie zwei bereits bestehende Lindenbäume entfernt.

Trinkwasser:

Die geplante Bebauung soll an die bestehende Trinkwasserversorgung, sowie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Laut der geltenden Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus der Einrichtung zu decken (Benutzungszwang).

Regenwasser:

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und Pflasterflächen ist auf dem Grundstück zu versickern, wenn eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist. Dies ist mittels eines Sickertests nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG). Ist eine Versickerungsfähigkeit nicht gegeben, wird das Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen dem gemeindlichen Kanal zugeführt. Zum Schutz des Bodens sind Dachoberflächen aus Kupfer-, Blei-, Zink- und Titanzinkblech nicht zulässig.

Es wird empfohlen, eine Regenwasserzisterne zur Gartenbewässerung zu errichten.

Altlasten und Bodenschutz:

Laut Kataster nach Art. 3 BayBodSchG („Altlastenkataster“) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) sind im Geltungsbereich keine Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vorzufinden.

Es wird dennoch empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder andren Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen zu informieren.

Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung:

Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet jedoch in einem wassersensiblen Bereich. Der Irlbach wird durch ein Wehr geregelt, ein Eigenhochwasser ist somit nicht zu erwarten. Allerdings ist der Abfluss durch ein Schöpfwerk geregelt, welches das im eingedeichten Polder anfallende Wasser im Hochwasserfall aus dem Irlbach in die Donau pumpt. Um

die Auswirkungen bei einem definierten Schöpfwasserausfall darstellen zu können, wurden vom WWA sogenannte Binnenüberwemmungsgebiete ermittelt. Das geplante Gelände ist bei solch einem Ereignis betroffen, der berechnete Wasserstand liegt bei ca. 313,60 m ü NN. Gerade für den Fall des Versagens von Hochwasserschutzanlagen wurde die Gebietskategorie der Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG geschaffen.

Dem Bauwerber wird empfohlen diese vorläufige berechnete 313,6 m ü NN Höhe mit der Erdgeschoss Fertigfußbodenhöhe nicht zu unterschreiten.

1.7 Denkmalschutzrecht

In Abbildung 4 sind die eingetragenen Bodendenkmäler in der Nähe des Geltungsbereiches in ihrer Lage und Ausdehnung ersichtlich. Gemäß Bayerischen Denkmal-Atlas befindet kein Bodendenkmal in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich.

Es wird trotzdem auf folgendes hingewiesen:

Für Bodeneingriffe im Geltungsbereich jeglicher Art ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSCHG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig zu beantragen ist.

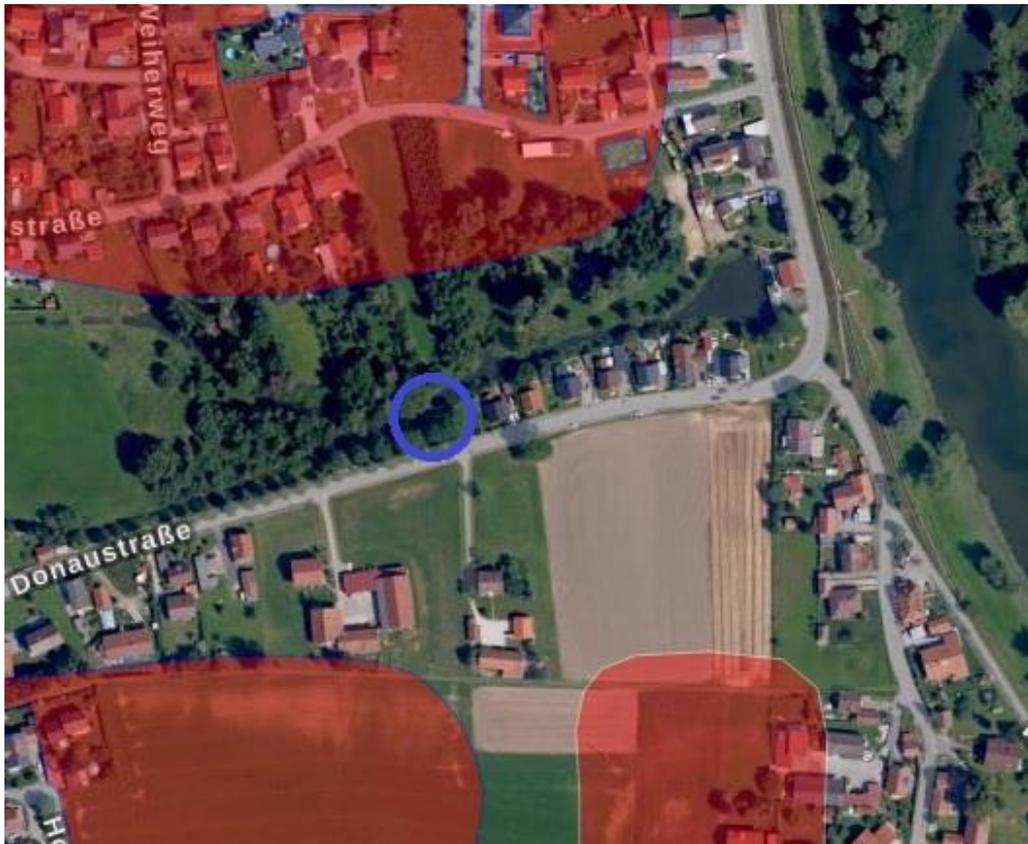


Abb. 4 Auszug aus dem Bayern Atlas – Denkmaldaten vom 11.01.2022

1.8 Energieversorgung

Die Erschließung durch Telekommunikationsanlagen erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Anlagen des örtlichen Telekommunikationsunternehmens.

Auf die jeweils aktuellen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes GEG wird verwiesen.

1.9 Mineraldünger und Pestizide

Auf den Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden sowie auf Streusalz sollte aus Gründen des Wasser-, Boden- und des allgemeinen Naturschutzes auch auf allen privaten Flächen verzichtet werden.

Anstelle von Kies und Schotter sollte beim Unterbau von Zufahrten und Wegen zur Schonung natürlicher Ressourcen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.

1.10 Ökologische Belange / Artenschutz

Nach § 2a Satz 3 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. In diesen werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Durchführung der Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes gem. §2a BauGB und die Überwachung gem. §4c BauGB wird im Rahmen dieser Einbeziehungssatzung nicht als notwendig erachtet, da erheblich nachteilige Auswirkungen auf alle in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

1.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei dem künftigen Grundstück handelt es sich um eine gemeindliche Grünfläche mit bestehendem Gehölz (drei Eschenbäume und zwei Lindenbäume). Aufgrund des Eschentriebsterbens werden auf dem geplanten Teilflurstück die drei bestehenden Eschen gefällt. Sämtliche angrenzenden westlichen Gehölzstrukturen werden durch die Satzung nicht berührt. Die bestehenden Lindenbäume im Süden müssen im Zuge der Gehwegverlegung ebenso entfernt werden.

Es wird im folgendem anhand der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise geprüft, ob eine differenzierte Vorgehensweise notwendig ist.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung:

- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen ist nicht zulässig
- Zufahrt und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt
- Es erfolgt die Festlegung von Pflanzzonen zur gestalterischen Einbindung des Einbeziehungsgrundstückes an der Westseite

- Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl von max. 0,3 geregelt
- Zur Kompensation der wegfallenden Gehölze werden 5 neue Bäume auf der westlichen gemeindlichen Grünfläche errichtet. Die Art, autochthone Herkunft und Pflanzqualität sind entsprechend der Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen zu erfolgen. Die Lage ist vorher mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen

Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird erstellt **X ja** _ nein

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich beim Vorhaben um ein Reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 Bau NVO) **X ja** _ nein

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein (0,25) oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen. **X ja** _ nein

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie **X ja** _ nein

- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, Intensiv genutztes Grünland
- Gesetzlich geschützte bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) **X ja** _ nein

Art des Vorhabens vorgesehen. z.B.

Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt. **X ja** _ nein

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. **X ja** _ nein

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. **X ja** _ nein

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Art des Vorhabens: **X ja** _ nein
Ableitung des Hangwassers in naturnah gestalteter Wasserführung (grasbewachsener Erdwall im Osten),
Keine Tiefbaumaßnahmen
Verwendung versickerungsfähiger Beläge

5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

X ja _ nein

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

X ja _ nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

X ja _ nein

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken / Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

6.3 Einbindung in die Landschaft:

X ja _ nein

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes; Anpassung der Firshöhen an den Geländeverlauf)

Die Fragen der Checkliste können alle durchgehend mit „Ja“ beantwortet werden. Somit kann auf eine gesonderte differenzierte Vorgehensweise verzichtet werden.

Straubing, den.....

Irlbach, den

.....

.....

Dipl. Ing. (FH) Architekt, Hans Jürgen Hahn

Erster Bürgermeister