FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

1. GELTUNGSBEREICH

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN

2.1 Baufenster

3. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 NUTZUNGSKREUZ SCHEMA

1	2	1 Art der baulichen Nutzung	2 Zahl der Vollgeschosse
3	4	3 Grundflächenzahl	4 Geschoßflächenzahl
5	6	5 Bauweise	6 Gebäudeformen

4. GRÜNORDNUNG

4.1 Pflanzgebot: Baum zu pflanzen

5. SONSTIGE PLANZEICHEN & HINWEISE

5.1 Flurstücksgrenzen

5.2 339/1 Flurstücksnummern

5.3 F mit Geh-, Fahr, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

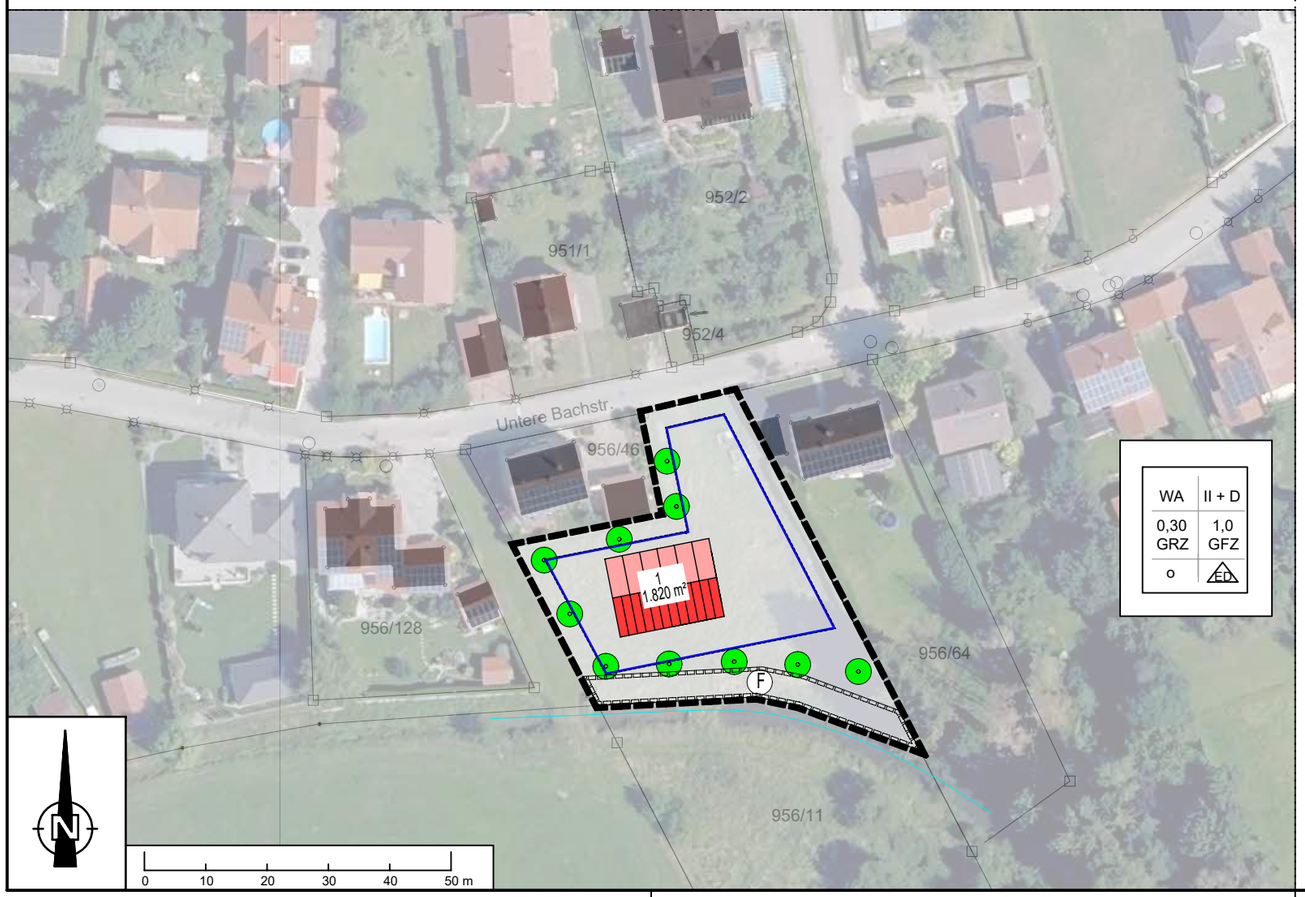
5.4 bestehende Bebauung - Hauptgebäude -

5.5 bestehende Bebauung - Nebengebäude -

5.6 Einfahrt/Zufahrt

5.7 Gebäude, unverb. Lageskizze mit vorgeschl. Firstrichtung

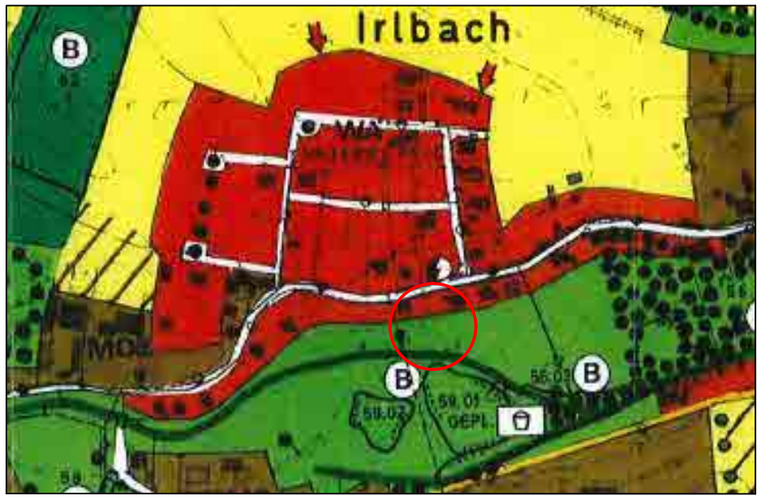
5.8 Gewässerverlauf - Irlbach



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

Irlbach „Hofmülleranger"

GEMEINDE IRLBACH
LANDKREIS STRAUBING - BOGEN
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (nicht maßstäblich)

Irlbach, den .....

.....
1. Bürgermeister

Planung:	Entwurfsverfasser: OBW Ingenieurgesellschaft Telefon: 09951 /6901-0, Fax: 09951 / 6901 -25 Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar E-Mail: info@obw-ig.de Internet: www.obw-ig.de Thomas Ebner B. Eng. .....
Vorhabensträger:	Gemeinde Irlbach Kirchplatz 7 94342 Straßkirchen
Maßstab:	M 1 : 1000
Stand:	12.10.2023
Projekt:	P_DENGLER_2022-508, EBS Hofmülleranger

Gemeinde Irlbach

Landkreis Straubing - Bogen

Einbeziehungssatzung

Irlbach „Hofmülleranger“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

BEGRÜNDUNG

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF: 26.03.2022

FASSUNG: 01.04.2025

Planverfasser

OBW Ingenieurgesellschaft

Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25

Gemeinde Irlbach

Landkreis Straubing Bogen

Einbeziehungssatzung

Irlbach „Hofmülleranger“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

ENTWURF: 26.03.2022

FASSUNG: 01.04.2025

Planverfasser

OBW Ingenieurgesellschaft

Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern	GO

in den jeweils geltenden Fassungen

2. Satzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erlässt die Gemeinde Irlbach folgende

E i n b e z i e h u n g s s a t z u n g

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung „Irlbach - Hofmülleranger“ der Gemeinde Irlbach umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 956/11 der Gemarkung Irlbach.
Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab M 1: 1000.
Der Lageplan M 1: 1000 in der Fassung vom 12.10.2023 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohnungsgebiet (WA) festgelegt.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Es wird die offene Bauweise festgelegt.

Die maximal zulässige bzw. die festgesetzte Anzahl der Geschosse sind in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen. Die maximale Wandhöhe wird auf 6,75 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des Urgelände.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit max. 1,0 festgesetzt.

Die GRZ darf durch die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen um max. 50 % überschritten werden.

§ 5 Zulässige Zahl der Wohnungen

Zulässig sind bei einem Gebäude bis zu max. 6 Wohneinheiten und bei max. zwei Gebäuden jeweils max. bis zu 4 Wohneinheiten.

§ 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die Befahrbarkeit für die Pflege und Bewirtschaftung des Bachlaufs (Irlbach) zu sichern wird innerhalb der im Planteil festgesetzten als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzten Fläche ein Geh- und Fahrrecht in einer Breite von 5m zugunsten der Gemeinde Irlbach festgesetzt.

§ 7 Weitere textliche Festsetzungen

a) Einfriedungen, Stützmauern

Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen, Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,80 m Höhe zulässig.
Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig.
Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets sowie im Bereich der Pflanzzonen nicht zulässig.
Zudem ist ein Abstand von min. 15 cm zwischen Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten.

b) Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den jeweiligen Parzellen zulässig. Stellplätze vor Garagen gelten ab 5 m Länge als Stellplatz.

c) Regenwasserwirtschaft

Bei jedem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan einzureichen.
In diesem ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und Pflasterflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück nach geltenden Regularien zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.
Erst wenn durch ein Gutachten nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung in den Kanal zu prüfen.
Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

Zudem wird empfohlen, Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung herzustellen.
Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich.

d) Schmutzwasser

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in den best. Schmutzwasserkanal der Gemeinde Irlbach einzuleiten.

e) Festsetzung zur Grünordnung

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung ist zum Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. versickerungsfähiger Pflasterbelag in der Einfahrt sind zu berücksichtigen und im Plan entsprechend darzustellen. Auf eine sockellose Einfriedung ist zu achten.
Für die Bepflanzung sind autochthone Gehölze zu verwenden. Im Freiflächengestaltungsplan sind die Art, Stückzahl und Pflanzgröße anzugeben.

<u>private Grünflächen:</u>
Je angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum oder fünf standortheimische Sträucher zu pflanzen. Bei Strauchpflanzungen sind Gruppen von mind. fünf Stück zu bilden.

Die planliche Darstellung zeigt das erforderliche Maß der Bepflanzung. Standort und Anteil von Bäumen/Sträuchern sind frei wählbar.
Landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind nicht zulässig!
Bei Pflanzungen, welche an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen, sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

Mindestpflanzqualitäten:
Bäume in Hochstammqualität,
Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm, mit Ballen
Sträucher 3 – 5 Triebe, 60 - 100cm

Die Arten sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume heimischer Arten & Sorten
(Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen)

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdor
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen

<u>Apfelsorten:</u>
Brettacher
Zuccalmaglio
Danziger Kantapfel
Schöner von Wiltshire
Schöner von Nordhausen
Kaiser Wilhelm
Jakob Fischer

<u>Birnensorten:</u>
Gute Graue
Stuttgarter Gaishirtle
Schweizer Wasserbirne
Österreich. Weinbirne
Alexander Lucas

<u>Zwetschgensorten:</u>
Hauszwetschge
Bühler Frühzwetschge

<u>Kirschsorten:</u>
Große, schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche

f) Festsetzung zu Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für die naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt gemäß den Vorgaben des § 18 Abs. 1 BNatSchG und dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durch die Anwendung des Regelverfahrens.
Der erforderliche Ausgleichsbedarf von ca. 2.790 Wertpunkten wird durch Maßnahmen zur Verbesserung der Wasseraufnahmefähigkeit, naturnahe Gestaltung von Grünflächen und Erhöhung der Biotopdurchlässigkeit im Bebauungsbereich sowie durch Abbuchung von der Ökokontofläche der Gemeinde Irlbach gedeckt.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Irlbach, den . . . . . .

. . . . . .
Erster Bürgermeister

Gemeinde Irlbach

Landkreis Straubing - Bogen

Einbeziehungssatzung

Irlbach „Hofmülleranger“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

B E G R Ü N D U N G

ENTWURF: 26.03.2022

FASSUNG: 01.04.2025

Planverfasser

OBW Ingenieurgesellschaft

Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

1.1. Geltungsbereich

Das betroffene Teilgrundstück mit der Flurnummer 956/11 der Gemarkung Irlbach befindet sich im nordöstlichen Teil der Ortschaft Irlbach. Im derzeitig gültigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich überwiegend als gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche dargestellt. Ein Teilbereich ist als allgemeines Wohngebiet bezeichnet (siehe Abbildung 1).

Der Geltungsbereich grenzt zudem an das nördliche „Allgemeine Wohngebiet“ an.

Die umliegende Bebauung ist in erster Linie durch Wohnbebauung charakterisiert (siehe Abbildung 2).

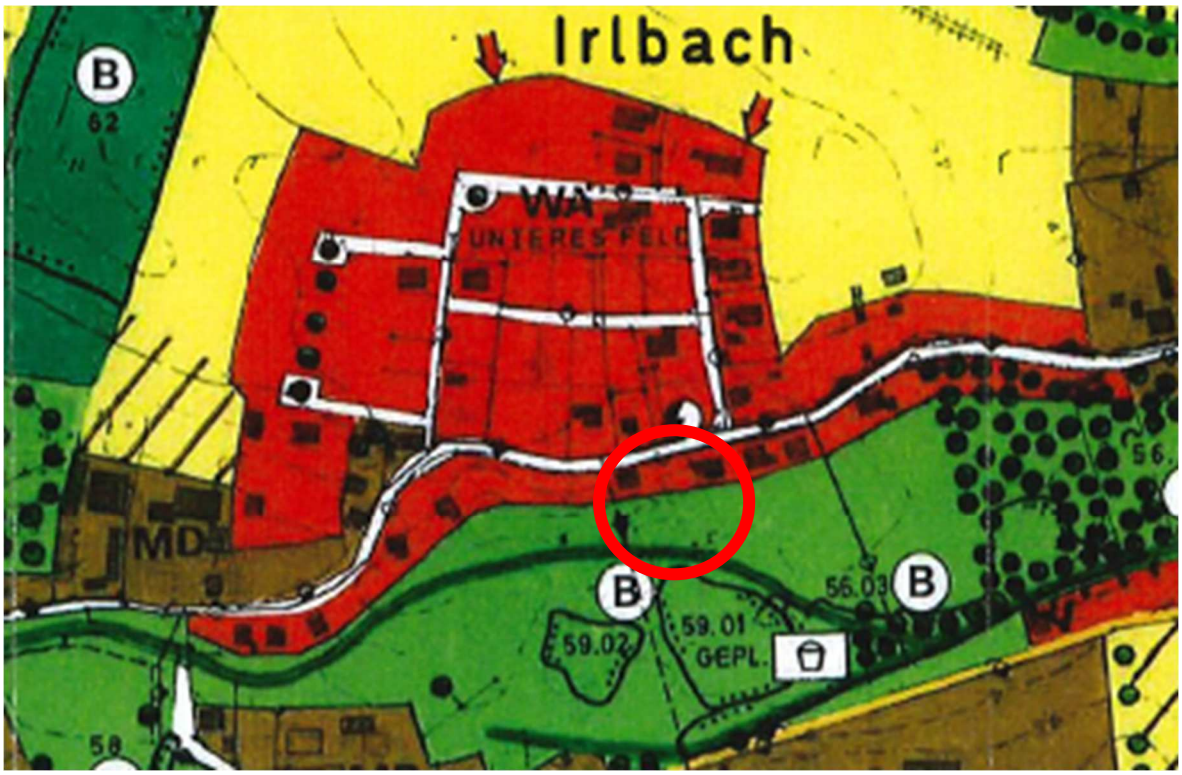


Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

1.2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist der Antrag der Grundstückseigentümer.

Das überplante Flurstück befindet sich zum Teil im Außenbereich. Zur Abrundung soll das Grundstück zum bestehenden Wohngebiet einbezogen werden. Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung der bauplanrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für diesen Zweck.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann bei der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§13 Abs. 2 und 3 BauGB) erfolgen. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden.

1.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im nordöstlichen Teil der Ortschaft Irlbach. Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.820 m².

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB sind ebenfalls gegeben.

1.4. Vorhandene Bebauung und charakteristische Siedlungsgefüge

Die Siedlungsstruktur des angrenzenden Gebietes entlang der unteren Bachstraße ist durch Wohnnutzung geprägt. Bei dem beplanten Gebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland.

Das Grundstück ist noch komplett unbebaut.

Abbildung 2 Geplanter Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Irlbach „Hofmülleranger“

1.5. Immissionsschutz

Die Nutzung des Bereichs der Einbeziehungssatzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die umgebende Bebauung ist laut Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen und Licht, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

1.6. Erschließung

Verkehr:

Das Planungsgebiet soll über eine Zufahrt auf die „Untere Bachstraße“ erschlossen werden.

Trink-/Abwasser:

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

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

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversieglung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen ist über Grünflächen oder Mulden breitflächig zu versickern. Erst wenn nachgewiesen (Gutachten) ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung in ein Oberflächengewässer oder Kanal zu prüfen.
Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Es wird zudem empfohlen, auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne zur Gartenbewässerung zu errichten.

Altlasten und Bodenschutz:

Laut Kataster nach Art. 3 BayBodSchG („Altlastenkataster“) des Bayrischen Landesamts 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 anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing Bogen zu informieren.

Diverses:

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtenwasseraustritten sowie mit wild abfließenden Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden Einzugsgebietes gerechnet werden.

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

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

1.7. Denkmalschutzrecht

Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich das eingetragene Bodendenkmal D-2-7142-0155 (Siedlung und Grabenwerk der Linearbandkeramik, Siedlung des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik, Gruppe Oberlauterbach) und Grabenwerk des Mittelneolithikums, Siedlung des Jungneolithikums (Münchshöfener und Altheimer Gruppe) und zwei Grabenwerke des Jungneolithikums (Altheimer Gruppe), Siedlungen der Bronzezeit u.a. der frühen und mittleren Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der Latènezeit sowie Bestattungsplatz der Münchshöfener Gruppe, der Glockenbecherkultur, der späten Bronzezeit und vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung).

In Abbildung 3 sind die oben genannten Denkmäler in ihrer Lage und Ausdehnung abgebildet.

Die räumliche Umgrenzung des Denkmals ist ungewiss, weshalb eine Ausdehnung in das Planungsgebiet zu vermuten ist.

Daher wird auf folgendes hingewiesen:

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

Ein bauvorgreifender Oberbodenabtrag, unter Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen, mit einem Bagger mit ungezähnter Humusschaufel ist durchzuführen. Erbringt dieser ein Bodendenkmal, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchzuführen.

Abbildung 3 Auszug aus dem Bayern Atlas – Denkmaldaten vom 26.03.2022

1.8. Energiebedarfsdeckung, Beleuchtung

Die Stromversorgung der Gebäude soll vollständig durch Photovoltaik, die Warmwasserversorgung vollständig durch thermische Solaranlagen erfolgen. Auf eine grundsätzliche Eignung der Gebäudehülle (Dach und Fassade) zur Integration von Solartechnik (Orientierung, Fremd- und Eigenverschattung, Dachneigung) ist daher zu achten.

Die Nutzung von Flüssiggas als Energieträger zu Heizzwecken ist sinnvoll, da Flüssiggas bei der Verarbeitung von Rohöl anfällt und das immer noch praktizierte Abfackeln von Flüssiggas an Fördertürmen und in Raffinerien eine „Vernichtung“ von fossiler Energie darstellt, die beim Einsatz zu Heizzwecken andere Energieträger ersetzen kann.

Wintergärten sollen entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB zur Vermeidung von Energieverschwendung und zu deren effizienten Nutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integriert errichtet werden.

1.9. Mineraldünger und Pestizide, Kompostierung

Auf den privaten Verkehrs- und Stellflächen ist der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und zum Schutz der Pfoten von Haustieren, insbesondere Hunden und Katzen, unzulässig.

Pro Parzelle soll ein Kompostplatz zur Eigenkompostierung zumindest von Gartenabfällen, und möglichst von organischen Küchenabfällen eingerichtet werden.

1.10. Ökologische Belange / Artenschutz

Nach § 2a Satz 3 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. In diesem 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 Eingriffsreglung

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.

Die vereinfachte Vorgehensweise kann gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) angewendet werden, wenn keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und die Planungsmaßnahme den Kriterien des § 13 BauGB entspricht. Dies betrifft insbesondere die Planung von Wohnbauflächen wie reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO oder allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO. Dabei muss der Geltungsbereich der Planung eine Fläche von maximal 2 ha und eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von höchstens 0,3 aufweisen. Bei einer höheren Ausgangsfläche oder einer anderen Klassifizierung der Flächenwertigkeit ist die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich

Im vorliegenden Fall kann die sog. „Vereinfachte Vorgehensweise“ nicht angewandt werden, da es sich bei der betreffenden Fläche um eine extensiv bewirtschaftete Wiese handelt, die gemäß der Bewertung der Schutzgüter als 'mittel' einzustufen ist. Obwohl die Flächengröße von deutlich unter 2 ha und die GRZ von 0,3 den Vorgaben für die vereinfachte Vorgehensweise entsprechen, führt die mittlere Einstufung der Fläche hinsichtlich der Schutzgüter dazu, dass das Verfahren gemäß dem Regelverfahren fortgeführt werden muss. Dieses umfasst die Durchführung der folgenden vier Schritte.

1. Bestandserfassung und -bewertung
Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird derzeit ausschließlich als extensives Grünland genutzt.

Laut Biotopwertliste des Leitfadens ist der Ausgangszustand des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter mit der Bewertung mittel einzustufen.

Der Geltungsbereich ist somit als BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Biotopwertliste (6 Wertpunkte) zu bewerten. Die Bewertung erfolgt entsprechend der Biotopwertliste unter G211 „Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland“.

Somit sind 6 Wertpunkte anzusetzen.

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) im Geltungsbereich: max. 0,3

Der gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 1.820 m².

3. Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Tabelle 5: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (m^2)	Wertepunkt (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	-	-	-	0
mittel	1.823,28	6,00	0,3	3.281,90
hoch	-	-	1	0
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertepunkte				3.281,90

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
0,05	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung Bebauungsplan
0,05	naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Festsetzung Bebauungsplan
0,05	Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/ Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kalt- und Frischluftaustausches)	Festsetzung Bebauungsplan

Abminderung durch Planungsfaktor (max. 20%)	15,00%
Summe Abminderung durch Planungsfaktor 15,00%	492,28
Summe Ausgleichsbedarf nach Abminderung	2.789,61

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der benötigte Kompensationsbedarf von 2.790 Wertpunkten kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.
Der Ausgleich erfolgt durch Abbuchung von der Ökokontofläche der Gemeinde Irlbach.

Landau, den . . . . Irlbach, den . . . . . .

. . . . . .
Thomas Ebner
B. Eng.

. . . . . .
Erster Bürgermeister

2. Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
   Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Irlbach – „Hofmülleranger“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Gemeindeteil Irlbach, Gemeinde Irlbach, auf der Flurnummer 956/11 der Gemarkung Irlbach beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
   Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . am Verfahren beteiligt.

3. BEHÖRDENBETEILIGUNG
   Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . am Verfahren beteiligt.

4. SATZUNG
   Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom . . . . . die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom . . . . . unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

   Irlbach, den . . . .
   Erster Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG
   Das Original dieser Satzung wurde am . . . . . ausgefertigt.

   Irlbach, den . . . .
   Erster Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG
   Die Satzung wurde am . . . . . gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

   Irlbach, den . . . .
   Erster Bürgermeister