



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„FLURSTRAßE“

Niedermotzing

Gemeinde:	Aholting
Landkreis:	Straubing-Bogen
Reg.bezirk:	Niederbayern

Verfahrensträger: Gemeinde Aholfing

VG Rain
Schloßstraße 2
94365 Rain
Tel.: 09429 / 9401-0
Fax: 09429 / 9401-26

Aholfing, den 14.12.2021

.....
J. Busl
1. Bürgermeister

Planung:

 **mks**
mks Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Satzung

Auf Grund von § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Aholting folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan Satzung M 1 : 1.000. Der Lageplan Satzung 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 Satzung - Plankarte 1 Satzung - im Maßstab 1:1.000
sowie
Lageplan Satzung - Punkt I. Planliche Festsetzungen.

§ 4 Textliche Festsetzungen

- a) Maß der baulichen Nutzung: Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,30 festgesetzt.
- b) Im Geltungsbereich der Satzung ist maximal ein Wohngebäude zulässig. Bei Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhausbebauung ist maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
- c) Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Wohngebäude 6,50 m, bei Flachdach mit Attika 7,50 m. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Garagen und Nebengebäude 3,00 m unter Einhaltung der Abstandsflächen. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen.
- d) Die Firstrichtung ist frei wählbar.
- e) Dachformen / Dachneigungen / Dachmaterial:
Symmetrisches Satteldach, 15° - 35°
Walmdach, Krüppelwalmdach, 15° - 30°
Zeltdach 15°-30°
Pulldach (PD), versetztes Pulldach, 10°-20°
Flachdach mit Attika maximal 10°

Dachmaterial: Ziegel oder Pfannen in rot bis rotbraunen Tönen oder anthrazit, bei Flachdächern: Blecheindeckung, begrüntes Dach.

- f) Dachgauben: Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,0 m zulässig. Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.
- g) Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständerung zulässig. Gebäudeunabhängige, freistehende Solar- oder Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
- h) Abgrabungen / Auffüllungen:
Abgrabungen und Geländeauffüllungen sind bis maximal 50 cm bezogen auf das Urgelände zulässig.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

- i) Flächenbefestigungen:
Für die Befestigung der privaten Verkehrsflächen, von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenfugenpflaster, Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterbelag.
- j) Grundstückseinfriedungen:
Zulässig sind nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen und Maschendrahtzäune. Höhe bis 1,20 m; unterer Bezugspunkt gemäß Urgelände. Hecken aus Laubgehölzen.
Für Einfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen. Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen), Gabionenwände, sowie durchgehende Sockel oder Streifenfundamente sind unzulässig.
- k) Anzahl der erforderlichen Stellplätze:
Der Stellplatzbedarf ist anhand der jeweils gültigen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Aholting (Stellplatzsatzung) nachzuweisen.
- l) Niederschlagswasserbeseitigung:
Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.
Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Bauliche Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind auf Flächen mit festgesetzten Pflanzgeboten innerhalb eines Streifens von 6,0 m gerechnet

von der westlichen Grundstücksgrenze unzulässig. Ausgenommen davon bleiben flächige Versickerungsmulden, über die das Niederschlagswasser über den belebten Boden in den Untergrund versickert.

m) Grünordnung:

Innerhalb eines 6 m breiten Streifens entlang der Westgrenze ist auf mindestens 70 % der Grenzlänge eine 2-reihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Es sind mindestens 3 Bäume 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten.

Es ist autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden. Pflanzabstand der Sträucher und Bäume untereinander: 1,50 m. Pflanzabstand der Reihen: 1,0 m. Mindestpflanzqualität und -größe: Laubbaum, 2. Wuchsordnung, Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 200 – 250 cm. Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Liste 1 Laubbäume:

<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	-	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	-	Wild-Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche

Liste 2 Sträucher:

<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blut-Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Rosa spec.</i>	-	Wildrosen
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Roter Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gewöhnlicher Schneeball

Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes.

n) Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein einfacher Freiflächengestaltungsplan (Darstellung von zu pflanzenden Bäumen, Oberflächenbefestigung etc.) einzureichen.

§ 5 Hinweise

a) Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, 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.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

b) Bodendenkmäler

In der Nähe des Plangebiets befindet sich das Bodendenkmal D-2-7041-0239 Gräber der Hallstattzeit. Nekropolen der Eisenzeit können bis in das Plangebiet erstrecken, daher sind Bodendenkmäler zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7 Absatz 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.

c) Hinweise des Stromversorgers

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

d) Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

Feuerwehrezufahrt:

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 16t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AllMBI 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 Wendepfad durchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu

verfügen.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

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 gemäß DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

e) Wasserwirtschaft

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen 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.

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Straubing Land möglich, die gesondert zu beantragen ist. Bei der Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist die Gemeinde Aholting als Träger der Abwasserentsorgung zu unterrichten.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

Bei Geländeanschnitten muss mit 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.

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 näher untersuchen zu lassen.

Der Planbereich liegt in keinem Überschwemmungsgebiet. Bei Versagen oder Überströmen der Stauhaltungsdämme an der Donau oder der Hochwasserschutzdeiche an der Großen Laber kann es zu großflächigen Überschwemmungen kommen. Der Planbereich ist insbesondere bei Extremhochwasser davon betroffen.

f) Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften nachzuweisen. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.

g) Abfallwirtschaft

Die Abfallbehältnisse sind am Abfuhrtag an der Flurstraße bereitzustellen.

Den Bauplatzwerbern wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

h) Hinweise zum Umweltschutz

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sowie von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen sollte aus Gründen des Wasser-, Boden- und allgemeinen Naturschutzes verzichtet werden.

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

i) Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ist ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH einzuräumen.

Im Erschließungsgebiet ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege sicherzustellen. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Straßen- und Leitungsbau ist durch den Erschließungsträger vorzunehmen.

Durch den Erschließungsträger ist ein Bauablaufzeitenplan zu erstellen und es ist bei Bedarf sicherzustellen, dass im erforderlichen Umfang Flächen zur Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt und durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Telekom Deutschland GmbH gesichert werden.

Zur Abstimmung der Bauweise und die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es erforderlich, sich

rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung zu setzen.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

j) Hinweise zur Wasserversorgung

Löschwasserversorgung:

Der Wasserzweckverband Straubing-land übernimmt die Aufgabe der Bereitstellung des leitungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DGVW, soweit dadurch die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird. Ist das Trinkwassernetz zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreichend, hat der Erschließungsträger dem Zweckverband die Kosten für zusätzliche Maßnahmen zu erstatten. Für zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung, die in keiner Verbindung mit dem Trinkwasserrohrnetz stehen (Erstellen von Löschwasserentnahmestelle, Löschwasserteich, Löschwasserspeicher, Löschwasserzisterne usw.) ist der Erschließungsträger zuständig.

Eigenversorgungsanlagen (Hausbrunnen/Regenwassernutzungsanlagen)

Nach der geltenden Wasserabgabebesatzung des Zweckverbandes ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung, Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwendet werden. Auf Antrag wird die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck oder Teilbedarf beschränkt, soweit das für die öffentliche Wasserversorgung wirtschaftlich zumutbar ist und nicht andere Rechtsvorschriften oder Gründe der Volksgesundheit entgegenstehen.

Der Grundstückseigentümer stellt einen schriftlichen formlosen Antrag beim Zweckverband. Im Antrag hat der Eigentümer das Objekt, die Art der Eigengewinnungsanlage und die Verbrauchszwecke möglichst genau zu beschreiben.

Der Zweckverband erteilt nach Überprüfung des Antrages einen schriftlichen Genehmigungs- oder Ablehnungsbescheid. Hierfür wird vom Zweckverband eine Gebühr erhoben. Genehmigungsbescheide werden vom Zweckverband in Abdruck an die jeweilige Gemeinde zur Kenntnisnahme weitergeleitet.

Nach Vorlage des Genehmigungsbescheides kann der Grundstückseigentümer die Errichtung der Eigenversorgungsanlage veranlassen, wobei die Auflagen des Zweckverbandes unbedingt zu beachten sind.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Aholting hat in der öffentlichen Sitzung vom 09.03.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde Aholting hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 10.08.2021 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 07.09.2021 bis 08.10.2021 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Aholting hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.09.2021 bis einschließlich 08.10.2021 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Aholting hat am 14.12.2021 den Entwurf sowie die Begründung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 14.12.2021 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Einbeziehungssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2021 bis einschließlich __.__.2021 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Aholting hat die Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom __.__.2021 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.2021 als Satzung beschlossen.

Aholting, den
.....
(J. Busl, 1. Bürgermeister)

7. Ausfertigung..

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Aholting, den
.....
(J. Busl, 1. Bürgermeister)

8. Inkrafttreten

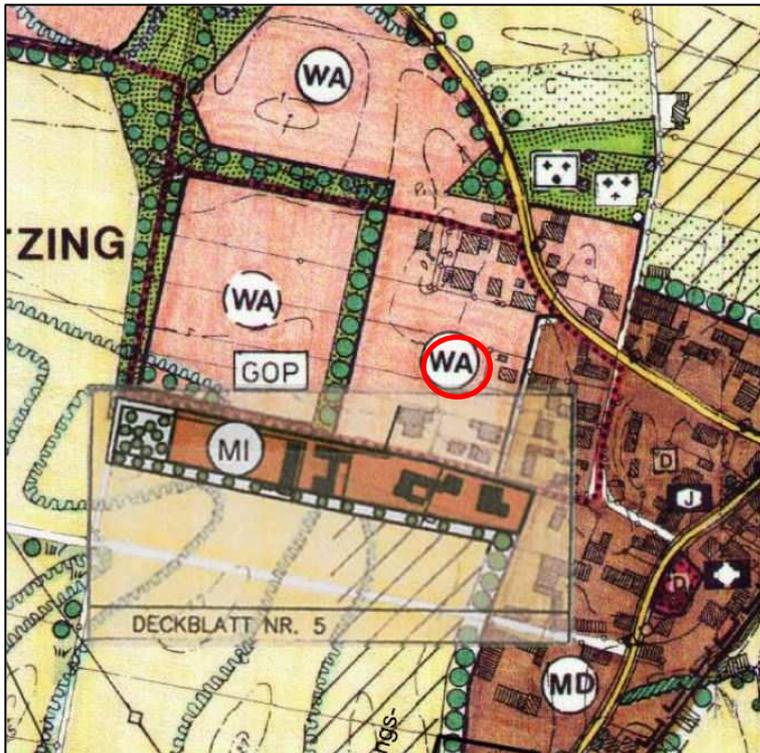
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Aholting, den
.....
(J. Busl, 1. Bürgermeister)

Begründung

1. Planungsanlass und -ziel

Der Ortsteil Niedermotzing ist im Flächennutzungsplan Aholting östlich der Flurstraße als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Westlich der Flurstraße sind bis in eine Tiefe von ca. 270 m allgemeine Wohnbauflächen (WA) dargestellt, die etwa in der Hälfte durch einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzug mit Baumpflanzungen gegliedert werden sollen. Südlich angrenzend wurde im Zuge des Deckblattes Nr. 5 zum Flächennutzungsplan ein Mischgebiet dargestellt.



Auszug FNP Aholging mit Lage Plangebiet (rot)-

Quelle:
Gemeinde Aholging

Der Siedlungsbereich westlich der Flurstraße ist durch eine inhomogene, in Teilflächen zergliederte Bebauung mit landwirtschaftlich genutzten Lücken geprägt. Während die nördlich davon dargestellten Bauflächen mit der Siedlung am Michaelsweg bereits vollständig bebaut sind, stellen die Flächen westlich der Flurstraße ein vorhandenes Flächenpotenzial dar. Da es bislang für die Gemeinde nicht möglich war, die Flächen im Zusammenhang zu erwerben, ist gegenwärtig nur eine schrittweise Entwicklung möglich.

Auf Antrag eines Grundstückseigentümers hat die Gemeinde Aholging beschlossen, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes mit Nebengebäuden zu schaffen. Da die Fläche derzeit im Außenbereich liegt, stellt die Gemeinde Aholging eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB auf. Durch diese Satzung wird die abgegrenzte Teilfläche dem im Zusammenhang bebauten Bereich von Niedermotzing zugeordnet.

Die bauliche Entwicklung schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an der Flurstraße an und ist mit dem Grundsatz einer geordneten Siedlungsentwicklung vereinbar. Durch die Bebauung kann ein vorhandenes Flächenpotenzial genutzt werden.

Die öffentlichen Erschließungsanlagen sowie Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind im Bereich der Flurstraße vorhanden. Die Verkehrserschließung ist über eine private Zufahrt des Grundeigentümers möglich. Die Gemeinde Aholting beabsichtigt mit der maßvollen Erweiterung am westlichen Ortsrand von Niedermotzing die Schaffung von Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung. Dadurch soll einer Abwanderung mangels Baumöglichkeiten entgegengewirkt werden und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur am Ort Niedermotzing gestärkt werden.

2. Erschließung

Die Verkehrserschließung des einbezogenen Grundstückes erfolgt von der Flurstraße aus über die vorhandene private Zufahrt der Flurnummer 179/2 ca. 123 m nach Westen. Im Geltungsbereich der Satzung ist die Breite der privaten Verkehrsflächen mit 5,0 m festgesetzt.

Im Südostteil der Flurnummer 179/4 wird ein Teil des dortigen Gartenbereiches nördlich der privaten Zufahrt als Rangierfläche für die Feuerwehr festgesetzt. In diesem Bereich sind die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen und Bepflanzungen nicht zulässig. Da die Zufahrt mehr als 50 m beträgt ist eine entsprechende Wendemöglichkeit erforderlich.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Flurstraße. Das Abwasser wird zur Kläranlage Obermotzing abgeleitet und dort behandelt.

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück flächig, über Mulden oder geeignete Versickerungseinrichtungen örtlich zu versickern.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Straubing-Land. Der Anschluss erfolgt über die Fl.Nr. 179/2.

Die Stromversorgung obliegt den Energieversorgung Rupert Heider & Co. KG mit Sitz in 93086 Würth an der Donau. Ein Anschluss ist über die Fl.Nr. 179/2 möglich.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen ist durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG möglich. Die Anbindung ist über die Fl.Nr. 179/2 möglich.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehältnisse sind am Abfuhrtag an der Flurstraße bereitzustellen.

3. Bestandsbeschreibung

Der einzubeziehende Bereich umfasst eine Teilfläche von ca. 1.688 m² der Flurnummern 179/2 (Tfl.) und 179/4, Gemarkung Niedermotzing. Sie liegt am westlichen Ortsrand von Niedermotzing. Bei der einzubeziehenden Fläche handelt es sich im Westteil um eine Ackerfläche (Nutzung 2021: Zuckerrüben) sowie im Ostteil um eine intensiv genutzte Gartenfläche, die zur bestehenden Bebauung Flurstraße Haus-Nr. 3 Niedermotzing gehört. Der Garten ist überwiegend mit Fichten jungen und mittleren Alters und Ziersträuchern bepflanzt, lediglich zwei Obstbäume jungen Alters (bis max. 10 Jahre) sind im Süden und Norden vorhanden. Die Rasenflächen werden intensiv gemäht. Im Süden und Norden grenzen weitere Ackerflächen an.



Blick von Haus-Nr. 3 nach Westen auf den Gartenbereich

Quelle:
MKS AI



Blick von Nordwesten nach Süden auf die Ackerfläche.

Quelle:
MKS AI

4. Geplante Entwicklung

Im Bereich der Flurnummer 179/4 soll im westlichen Bereich auf den derzeitigen Ackerflächen auf einer Netto-Parzellenfläche von ca. 892 m² eine Bebauung mit einem Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten zugelassen werden. Zulässig sind Einzelhausbebauung oder Doppelhausbebauung. Die bestehenden Gartenflächen im Ostteil der Flurnummer 179/4 umfassen ca. 530 m² sind dem Wohnhaus Flurstraße 3 zugeordnet und bleiben erhalten.

Im einzubeziehenden Bereich wird das Maß der Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt. Die geplante Bebauung mit

Wohngebäude und Nebengebäude umfasst die bestehenden Ackerflächen und wird durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert.

Die Zufahrt erfolgt durch eine Verlängerung der bestehenden privaten Zufahrt über die Flurnummer 179/2 nach Westen (Fläche ca. 265 m²).

Festsetzungen zu den zulässigen Wandhöhen und zur Baugestaltung orientieren sich an den Festlegungen zur zulässigen Bebauung im aktuell erschlossenen Baugebiet „Motzing-Mitte“. Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen), Gabionenwände, sowie durchgehende Sockel oder Streifenfundamente sind unzulässig, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild in der Randlage zur freien Landschaft zu vermeiden.

Für die Bebauung sind Veränderungen der natürlichen Oberflächengestalt in geringem Umfang erforderlich. Abgrabungen und Auffüllungen sind bis maximal 50 cm über Urgelände zugelassen, um eine Entwässerung vom Gebäude weg zu ermöglichen.

Die Niederschlagswasserversickerung ist vor Ort durchzuführen. Beläge für die Befestigung privater Verkehrsflächen, von Zufahrten und Nebenflächen sind wasserdurchlässig anzulegen, um die Versiegelung zu begrenzen.

Durch die Pflanzung einer 2-reihigen Baum-Strauch-Hecke entlang der Westgrenze ist eine angemessene Einbindung in das Ortsbild möglich. Da gemäß Flächennutzungsplan weitere Bauflächenentwicklungen nach Westen, Norden und Süden möglich sind, ist es nicht erforderlich eine langfristig zu erhaltende Ortsrandbegrünung festzulegen.

5. Schutzgebiete / Schutzobjekte

5.1. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 - 27 BNatSchG. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten im Sinne des der § 32 BNatSchG.

Schutzobjekte im Sinne der §§ 28 – 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.2. Biotopkartierung Bayern

Im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend sind keine Flächen vorhanden, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.

5.3. Schutzgebiete nach Wasserrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

5.4. Schutzobjekt nach Denkmalrecht

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht verzeichnet. In der Nähe des Plangebiets befindet sich das Bodendenkmal D-2-7041-0239 Gräber der Hallstattzeit. Nekropolen

der Eisenzeit können bis in das Plangebiet erstrecken, daher sind Bodendenkmäler zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7 Absatz 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.

6. Artenschutz

Die intensiv genutzten Ackerflächen sowie die intensiv genutzten Gartenflächen mit überwiegend standortfremden Fichtenbestand haben geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt. Vernetzungselemente zu ökologisch wertvollen Landschaftsstrukturen sind nicht vorhanden. Der Geltungsbereich hat keine Bedeutung für den Biotopverbund (§ 21 BNatSchG).

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG:

Pflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Tiere

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für den Landkreis Straubing-Bogen herangezogen. Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, Wälder, Feuchtgebiete u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ reduziert.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich gemäß den Daten der Arteninformation des LfU im Plangebiet für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Artengruppe Fledermäuse), der Vögel sowie der Lurche (hier: Knoblauchkröte).

Säugetiere:

Für die Artengruppe der **Fledermäuse** weist das Plangebiet selbst keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind (z. B. alter Baumbestand mit Höhlen). Es ist davon auszugehen, dass die Siedlungsbereiche im Nahbereich aufgrund der verhältnismäßig geringen Ausstattung mit Gehölzstrukturen eine geringe Bedeutung als Nahrungs-, Jagdgebiet und Ruhestätten haben. Diese werden jedoch durch das Vorhaben nicht berührt. Durch die zur Eingrünung festgesetzten Bäume und Sträucher entwickeln sich mittelfristig neue Strukturen, die zu einer Erhöhung des Nahrungsangebotes führen und sich daher eher positiv auswirken.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht erkennbar.

Vögel:

Bei der Artengruppe der **Vögel** können Arten als nicht betroffen eingestuft werden, die im Plangebiet aufgrund der Lebensraumausstattung keine geeigneten Lebens-, Fortpflanzungs- oder Nahrungsräume finden oder deren Lebensraumsprüche wesentlich großflächigere oder durch den siedlungsnahen Lärm und Beunruhigung ungestörte Habitats umfassen. Demnach sind nach den oben genannten Gesichtspunkten folgende Arten aus dem Artinformationssystem auszuschließen:

Habicht, Sperber, Blässhans, Graugans, Saatgans, Wiesenpieper, Graureiher, Sumpfohreule, Waldohreule, Uhu, Mäusebussard, Kampfläufer, Flussregenpfeifer, Lachmöwe, Weißstorch, Rohrweihe, Wiesenweihe, Dohle, Hohltaube, Kolkrabe, Saatkrähe, Wachtelkönig, Höckerschwan, Silberreiher, Turmfalke, Bergfink, Bekassine, Kranich, Rauchschwalbe, Wendehals, Raubwürger, Steppenmöwe, Sturmmöwe, Mittelmeermöwe, Uferschnepfe, Feldschwirl, Pfeifente, Schwarzmilan, Rotmilan, Großer Brachvogel, Steinschmätzer, Wespenbussard, Braunkehlchen, Waldschnepfe, Bruchwasserläufer, Waldwasserläufer, Rotschenkel, Rotdrossel und Schleiereule.

Bei Vogelarten, die in der Kulturlandschaft mit Wiesenflächen, Gehölzen, Parks und Gärten ihren Lebensraum finden ist eine Verschlechterung der Lebensbedingungen der lokalen Populationen nicht zu erwarten. Da im Zuge der baulichen Entwicklung durch die Eingrünung in geringem Umfang zusätzliche Lebens- und Nahrungsräume entstehen, ist hier nicht von einer Verschlechterung des Angebotes auszugehen. Eine Betroffenheit ist für nachfolgende Arten nicht anzunehmen:

Kuckuck, Mehlschwalbe, Grauammer, Goldammer, Neuntöter, Bluthänfling, Pirol, Feldsperling, Turteltaube, Dorngrasmücke und Klappergrasmücke.

Artengruppe bodenbrütende Vogelarten

Nachfolgende Arten können aufgrund ihrer Lebensraumsprüche in agrarisch genutzten Räumen als potenziell betroffen gelten: Feldlerche, Schafstelze, Wachtel, Rebhuhn und Kiebitz.

Für die Arten können nachfolgende Potentialabschätzungen für das Plangebiet getroffen werden:

Für den Kiebitz (*Vanellus vanellus*) sind die Flächen wegen der Nähe zu den Siedlungsrändern und dem an drei Seiten von Bebauung umschlossenen Bereich als ungeeigneter Lebensraum zu betrachten. Die Art bevorzugt flache offene Landschaften mit weiter Sicht, die nicht durch Sichtkulissen verstellt wird. Das Plangebiet kann als ungeeigneter Lebensraum eingestuft werden. Eine Betroffenheit der Art ist nicht anzunehmen.

Die Wachtel (*Coturnix coturnix*) brütet in der offenen Kulturlandschaft auf Flächen mit relativ hoher Krautschicht, die ausreichend Deckung bietet, aber auch mit Stellen schütterer Vegetation, die das Laufen erleichtert. Wichtige Habitatbestandteile sind Weg- und Ackerraine sowie unbefestigte Wege zur Aufnahme von Insektennahrung und Magensteinen. Besiedelt werden Acker- und Grünlandflächen, auch Feucht- und Nasswiesen, Niedermoore oder Brachflächen. Insofern ist das Plangebiet wegen der Strukturarmut als ungeeigneter Lebensraum einzustufen. Eine Betroffenheit der Art ist nicht anzunehmen.

Das Rebhuhn (*Perdix perdix*) besiedelt vor allem offenes, reich strukturiertes Ackerland. Klein parzellierte Feldfluren mit unterschiedlichen Anbauprodukten, die von Altgrasstreifen, Staudenfluren sowie Hecken und Feldrainen durchzogen sind,

bieten optimale Lebensräume. Grenzlinienstrukturen, wie Ränder von Hecken, Brachflächen, Äckern und Wegen spielen eine wichtige Rolle. Ebenso unbefestigte Feldwege, an denen die Rebhühner ihre vielfältige Nahrung sowie Magensteine finden. Weitere Schlüsselfaktoren der Dichte sind Deckungsangebot im Jahresverlauf und ausreichende Insektennahrung während der Kükenaufzuchtphase. Das Plangebiet und das nähere Umfeld sind nicht strukturiert und daher für die Art nicht geeignet. Eine Betroffenheit der Art ist nicht anzunehmen.

Als "Steppenvogel" brütet die Feldlerche (*Alauda arvensis*) in Bayern vor allem in der offenen Feldflur sowie auf größeren Rodungsinseln und Kahlschlägen. Günstig in der Kulturlandschaft sind Brachflächen, Extensivgrünland und Sommergetreide, da hier am Beginn der Brutzeit die Vegetation niedrig und lückenhaft ist. Daher bevorzugt die Feldlerche ab Juli Hackfrucht- und Maisäcker und meidet ab April/Mai Rapsschläge. Feldlerchen meidet die unmittelbare Nähe zu Siedlungsrändern, stark frequentierten Straßen und Sichtkulissen (z. B. hohe Gehölzstrukturen). Nistplätze sind i. d. Regel erst ab einem Abstand von etwa 100 m zu solchen Strukturen zu finden. Da die landwirtschaftlichen Flächen westlich der Flurstraße im Süden Osten und Norden von Bebauung umschlossen sind (Abstand ca. 170 m, d. h. Entfernung zum nächsten Siedlungsrand < 65 m) ist, sind die Ackerflächen als wenig geeigneter Lebensraum zu werten. Die geplante bauliche Erweiterung liegt zudem nahe dem Siedlungsrand nördlich der Enggasse (ca. 25 m Entfernung), so dass nicht davon auszugehen ist, dass potenzielle Lebensräume der Feldlerche nachteilig betroffen werden. Eine Betroffenheit der Art ist nicht anzunehmen.

Die Schafstelze (*Motacilla flava*) brütete ursprünglich vor allem in Pfeifengraswiesen und bultigen Seggenrieden in Feuchtgebieten. Heute besiedelt sie extensiv bewirtschaftete Streu- und Mähwiesen auf nassem und wechselfeuchtem Untergrund, sowie Viehweiden. Auch Ackeranbauggebiete mit einem hohen Anteil an Hackfrüchten (Kartoffeln, Rüben) sowie Getreide- und Maisflächen zählen zu regelmäßig besetzten Brutplätzen. Ähnlich der Feldlerche brüten Schafstelzen in größeren Abständen zu Siedlungsrändern und Sichtkulissen (hohe Gehölzbestände), die bei etwa 50 m – 70 m nahgewiesen wurden. Auch hier bietet der Planbereich keinen geeigneten Lebensraum. Eine Betroffenheit der Art ist nicht anzunehmen.

Zusammenfassende Bewertung:

Bei der Artengruppe der Vögel ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

Artengruppe Amphibien

Die Artengruppe der Amphibien (Hier: Knoblauchkröte) kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung der Satzung wird ein Vorhaben ermöglicht, das geeignet ist, Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung und Überbauung. Die baulichen Anlagen führen zu einer nachhaltigen

Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Es ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Basis des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das sogenannte vereinfachte Vorgehen gemäß o. g. Leitfaden angewendet.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<p>0. Planungsvoraussetzungen</p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.</p>	<p>Ja. Die Einbeziehungssatzung ist hinsichtlich der zulässigen festgesetzten Nutzungen mit den Festlegungen eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan vergleichbar.</p>
<p>1. Vorhabentyp</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>	<p>Ja. Es handelt sich bei dem Vorhaben gem. FNP um ein allgemeines Wohngebiet.</p> <p>Ja, GRZ 0,30 festgesetzt</p>
<p>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne des Teils III BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p>	<p>Ja. Ackerfläche und strukturarmer Ziergarten mit Fichten, Ziergehölzen</p> <p>Ja. Pflanzung einer 2-reihigen Baumstrauch-Hecke, im Westen.</p>
<p>3. Schutzgut Boden</p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p>	<p>Ja. wasserdurchlässige Beläge für Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagenzufahrten und Nebenflächen festgesetzt.</p>
<p>4. Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte</p>	<p>Ja.</p> <p>Ja.</p>

<p>Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>	<p>Ja. wasserdurchlässige Beläge festgesetzt, Versickerung auf privaten Grundstücksflächen.</p>
<p>5. Schutzgut Luft/Klima</p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<p>Ja. Fläche liegt außerhalb von Frischluftschneisen.</p>
<p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. 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.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p>	<p>Ja. Siedlungsbereich im Osten.</p> <p>Ja. Wenig einsehbare Ortslage ohne Fernwirkung.</p> <p>Ja. Pflanzgebote für Bäume und Sträucher an der Westseite.</p>

Da alle Fragen mit „ja“ zu beantworten sind, ist ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

8. Unterlagenverzeichnis

Bestandteil der Einbeziehungssatzung „Flurstraße“ nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind folgende Unterlagen:

- Plan B 1.0 Lageplan Satzung / Planliche und textliche Festsetzungen, M 1: 1.000.
- Textteil Einbeziehungssatzung n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB „Flurstraße“, Satzung und Begründung, Seite 1-19.