

9.18

EINBEZIEHUNGSSATZUNG nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

**ORT:** STADT BOGEN  
ORTSTEIL WALTERSDORF

**LANDKREIS:** STRAUBING-BOGEN

## **1. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL**

Das Grundstück Fl.Nr. 246 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bogen als Mischgebiet (MI) dargestellt. In dem derzeit in Aufstellung befindlichen Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wird die Fläche als Allgem. Wohngebiet (WA) gekennzeichnet.

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 3 freistehenden Wohngebäuden geschaffen werden. Künftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

## **2. ERSCHLIESSUNG**

Das Grundstück wird über eine neu zu erstellende Stichstraße mit Wendehammer an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der Stadt Bogen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Bogen.

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Bogen sichergestellt.

Die Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen.

### 3. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

#### 3.1 Bestandsaufnahme

**a) Boden:**

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird als Ackerfläche genutzt. Böden mit besonderem Biotopentwicklungspotential sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

**b) Wasserhaushalt:**

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.  
Grundwasser steht nicht an.

**c) Arten, Lebensräume, Biotopverbund**

Naturnahe Biotopstrukturen sind auf der Fläche nicht vorhanden. Das Gebiet ist nicht Bestandteil von Landschaftsräumen mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild. Es ist im Entwurf des Landschaftsplanes bereits als Siedlungsfläche (WA) dargestellt. Bedeutsame Biotopverbundachsen berühren das Gebiet nicht.

**d) Kleinklima:**

Für das Kleinklima bedeutsame Luftaustauschbahnen berühren das Gebiet nicht.

**e) Orts- und Landschaftsbild:**

Bildprägende Elemente sind von der Planung nicht betroffen.

#### 3.2 Bewertung

Die unter den Punkten a-e aufgeführten Ressourcen werden bei Realisierung des Vorhabens nicht beeinträchtigt und stehen den Aussagen im Landschaftsplan nicht entgegen.

#### 3.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Einstufung Kategorie I, Typ B

$2.245 \text{ m}^2 \times 0,2$  (Kompensationsfaktor =  $449 \text{ m}^2$ )

Aufgrund der Lage und Größe der überbaubaren Flächen sowie der künftigen Nutzungsart und der in der Satzung enthaltenen Minimierungsmaßnahmen (§ 3 - § 5) wird der erforderliche Ausgleichsbedarf in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Straubing-Bogen mit  $300 \text{ m}^2$  festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung erbracht werden; sie ist daher von einem Ökokonto der Stadt Bogen abzubuchen.

gla und lize wri by  
Ökofläche Nr. 5

Spelting

#### 4. SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Stadt Bogen folgende Satzung:

##### § 1

Die im beigefügten Lageplan ersichtliche Fläche am östlichen Ortsrand von Waltersdorf wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

##### § 2

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

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

##### § 4

Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.

##### § 5

Je 300 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

##### § 6

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG WALTERSDORF





LAGEPLAN M=1/1000

EINBEZIEHUNGSSATZUNG  
WALTERSDORF

**HIW**  
 HORNBERGER  
 ILLNER, WENY  
 Gesellschaft von  
 Architekten mbH

28.11.2001

## VERFAHREN

### 1. BÜRGERBETEILIGUNG:

Bogen, .. 16. Juli 2002.....

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 13 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 14. Feb. 2002 bis 15. März 2002 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.



Schedlbauer  
Erster Bürgermeister

### 2. FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Bogen, 16. Juli 2002.....

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 15. Feb. 2002 bis 15. März 2002 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.



Schedlbauer  
Erster Bürgermeister

### 3. SATZUNG:

Bogen, 16. Juli 2002.....

Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 4. April 2002 die Satzung beschlossen.





Schedlbauer  
Erster Bürgermeister

### 4. AUSFERTIGUNG:

Bogen, 16. Juli 2002.....



Schedlbauer  
Erster Bürgermeister

### 5. BEKANNTMACHUNG:

Bogen, 17. Juli 2002.....

Die Einbeziehungssatzung wurde am 17. Juli 2002 bekannt gemacht.



Schedlbauer  
Erster Bürgermeister

Planung:



22.03.2002

.....  
Datum / Unterschrift