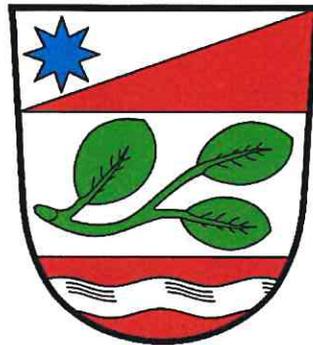


Gemeinde Irlbach
Landkreis Straubing
Einbeziehungssatzung
„Irlbach - Linsenweg“
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Fassung vom 08.10.2019

Planung:

 **ZAPF & OBW**
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG

Kleegartenstraße 40, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951/6901-0; Fax: +49 (0) 9951/6901-25
E-Mail: info@obwig.de; Internet: www.obwig.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

Einbeziehungssatzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung „Irlbach - Linsenweg“ der Gemeinde Irlbach umfasst das Teilgrundstück mit der Flurnummer 339/1 und das Grundstück mit der Flurnummer 339/2 der Gemarkung Irlbach. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab M 1: 500.

Der Lageplan M 1: 500 in der Fassung vom 08.10.2019 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.

Es wird die offene Bauweise festgelegt.

Zudem wird eine zweigeschossige Bauweise (E+I) festgesetzt.

§ 4 Textliche Festsetzungen

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

b) Wegbeläge an Stellplätzen, Zufahrten:

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und Zufahrten muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.

Als zulässige Höchstlänge werden max. 6,0 Meter festgesetzt.

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.

c) Einfriedungen, Stützmauern:

Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen, Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig. Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets sowie im Bereich der Pflanzzonen nicht zulässig.

d) Bei jedem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan einzureichen.

e) Festsetzung zu Ausgleichsflächen:

Die Eingriffe werden durch Maßnahmen auf den Fl.Nr. 339/1 & 339/2 Gemarkung Irlbach mit einer Gesamtfläche von 585 m² kompensiert.

Das Entwicklungsziel wird als Streuobstwiese definiert.

- Die Anlage der Wiese erfolgt direkt angrenzend an eine bestehende Streuobstwiese über Aushagerung des vorhandenen Grünlandes mit anschließender Mähgutübertragung aus der bestehenden Wiese.
- Es sind Obstbäume mit der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm, mit Ballen gem. Planzeichnung zu pflanzen (Sorten gemäß Empfehlungsliste Obstbäume LRA Straubing – Bogen)
- Pflanz- und regelmäßiger Pflegeschnitt der Obstbäume
- Ausgefallene Obstbäume sind entsprechend zu ersetzen
- Es wird folgende Wiesenpflege festgelegt:
 - Aushagerungsmahd in den ersten vier Jahren (4-malige Mahd/Jahr) mit Abtransport des Mähgutes
 - Nach Aushagerung der Wiese ist das Mähintervall zu reduzieren: 2-schürig (1. Mahd: 15.06. – Ende Juni, 2. Mahd: 8 – 10 Wochen später)
 - Mähgutabfuhr
 - Keine Düngung
 - Keine Pflanzenschutzmittel

Die bestehende Ortsrandeingrünung (Hainbuchenhecke) ist in ihrem Bestand zu erhalten. Ausgefallene Bereiche/Lücken der 2 – reihigen Heckenstruktur sind entsprechend zu ergänzen.

- Die Ausgleichsflächen sind von jeglichen, auch nicht genehmigungspflichtigen Anlagen freizuhalten.

f) 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. Es sind im Freiflächengestaltungsplan die Art, Stückzahl und Pflanzgröße anzugeben.

Je angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche sind 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
<i>Obstbäume heimischer Arten & Sorten</i>	
<i>(Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen)</i>	
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher 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
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Empfehlungsliste Obstbäume LRA Straubing – Bogen:

Apfelsorten:

Brettacher

Zuccalmaglio

Danziger Kantapfel

Schöner von Wiltshire

Schöner von Nordhausen

Kaiser Wilhelm

Jakob Fischer

Birnensorten:

Gute Graue

Stuttgarter Gaishirtle

Schweizer Wasserbirne

Österreich. Weinbirne

Alexander Lucas

Zwetschgensorten:

Hauszwetschge

Bühler Frühzwetschge

Kirschsorten:

Hedelfinger Riesenkirsche

Große, schwarze Knorpelkirsche

§ 5 Inkrafttreten

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

Irlbach, den


.....

Erster Bürgermeister

(Siegel)

3. Begründung zur Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB für den Gemeindeteil Irlbach, Gemeinde Irlbach, auf der Fl.Nr. 339/1 & der Teilfläche der Fl.Nr. 339/2, Gemarkung Irlbach in der Fassung vom 10.04.2019.

3.1. Geltungsbereich

Die betroffenen (Teil-)Grundstücke mit den Flurnummern 339/1 & 339/2 der Gemarkung Irlbach befinden sich am südlichen Rand der Ortschaft Irlbach. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Erschließung erfolgt über den `Linsenweg`.

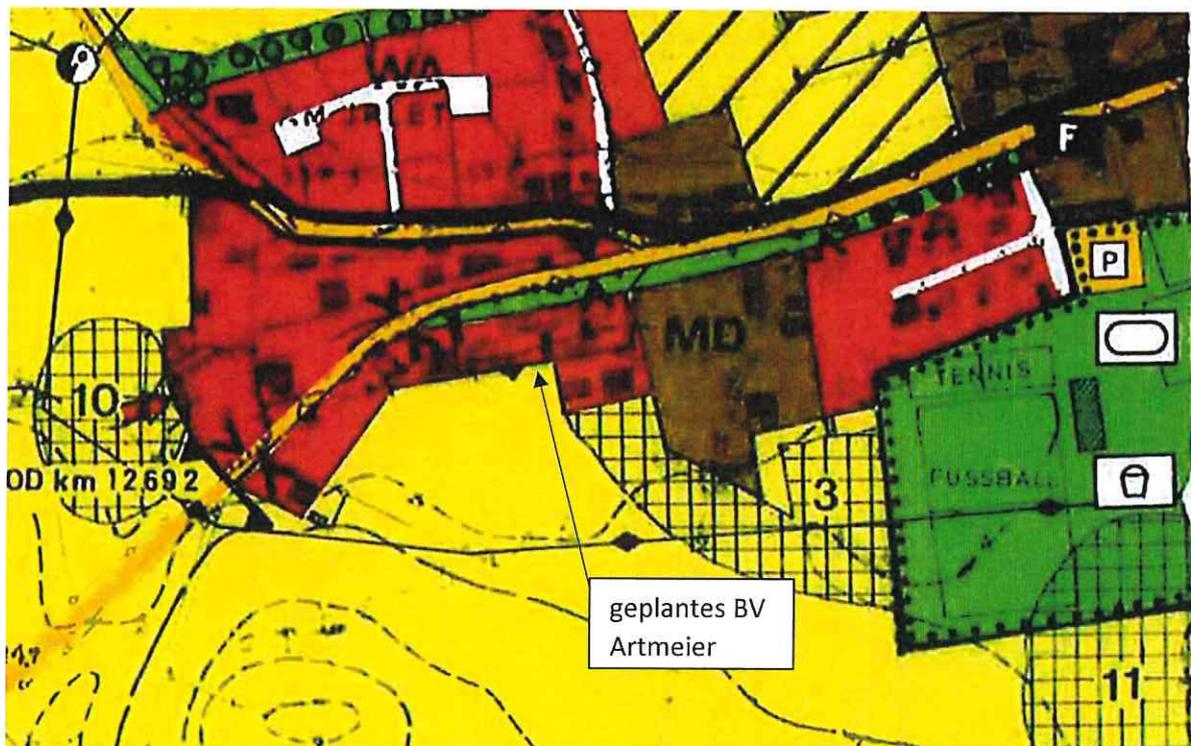


Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist der vorliegende Bauantrag für ein Einfamilienhaus mit Einzelgarage von Herrn Ludwig Artmeier auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 339/1 der Gemarkung Irlbach. Das geplante Wohngebäude befindet sich jedoch zum Teil im Außenbereich. Zur Abrundung soll das Teilgrundstück zum bestehenden Wohngebiet einbezogen werden. Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung der bauplanrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für diesen Zweck.

Im Zuge der Einbeziehungssatzung soll auf Wunsch von Herrn Artmeier zusätzlich das Grundstück mit der Fl.Nr. 339/2 zum bestehenden Wohngebiet einbezogen werden. Dieses Grundstück befindet sich ebenfalls in Familienbesitz und soll zukünftig einem seiner Kinder als Bauplatz dienen.

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.

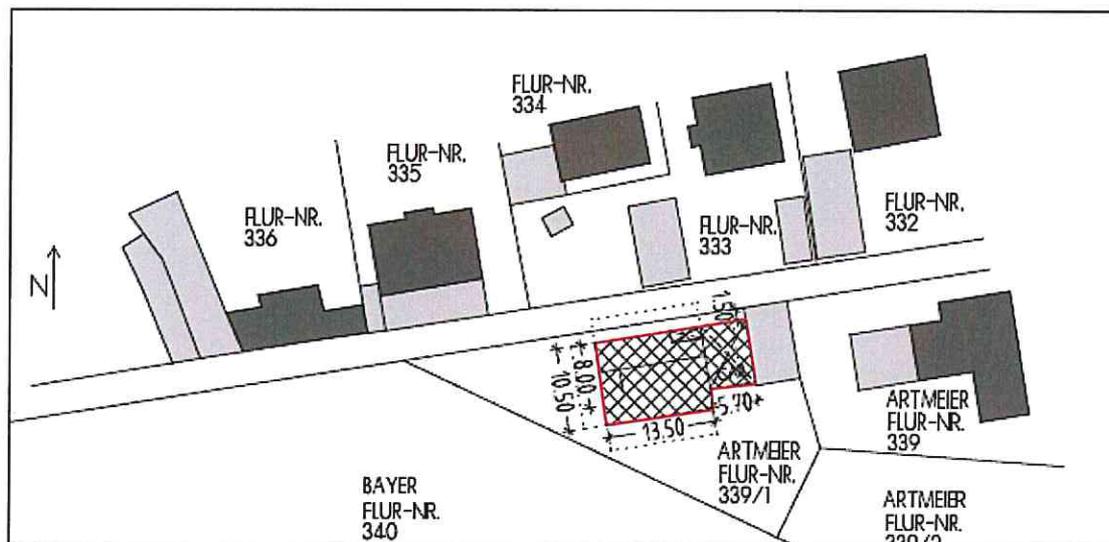


Abbildung 2 Geplantes Einfamilienhaus laut Bauantrag von H. Artmeier

3.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am südlichen Rand der Ortschaft Irlbach. Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1420 m². Dabei entfallen 700 m² auf das Grundstück mit der Fl.Nr. 339/1 und 720 m² auf die Fl. Nr. 339/2.

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

3.4. Vorhandene Bebauung und charakteristische Siedlungsgefüge

Die Siedlungsstruktur des angrenzenden Gebietes entlang des Linsenwegs und der Straßkirchner Straße ist durch Wohnnutzung geprägt. Bei dem beplanten Areal handelt es sich um private Grünflächen.

Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 339/1 ist bereits eine Wohnbebauung vorhanden. Zudem befindet sich ein Gartenhäuschen und ein Glashaus auf dem Grundstück. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 339/2 ist noch komplett unbebaut. Im nördlichen Bereich befindet sich bereits eine Wohnbebauung.



Abbildung 3 Geplanter Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Irlbach - Linsenweg“

3.5. 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 der Bewirtschaftung betroffenen umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und von deren ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruch & Lärm) sind sowohl ortsüblich als auch unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Mit Immissionen ist bei der Bebauung des Grundstücks nicht zu rechnen.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

3.6. Erschließung

Verkehr:

Das Planungsgebiet kann über den Linsenweg erschlossen werden.

Trink-/Abwasser:

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

Nach der geltenden Wasserabgabensatzung 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 Bodenversiegelung 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 zu errichten.

Altlasten und Bodenschutz:

Laut Kataster nach Art. 3 BayBodSchG („Altlastenkataster“) des Bayerischen 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.

3.7. Denkmalschutzrecht

Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich das eingetragene Bodendenkmal D-2-7142-0162 (Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik, Gruppe Oberlauterbach), des Jungneolithikums (Münchshöfener Gruppe), der Urnenfelder- und Hallstattzeit, der frühen und späten Latènezeit sowie Brandgräber der Urnenfelderzeit) und das Bodendenkmal D-2-7142-0160 (Verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung).

Die räumliche Umgrenzung beider Denkmäler 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.

3.8. 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.

3.9. Energiebedarfsdeckung

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.

3.10. 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.

3.11. Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung

3.11.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten werden durch die geplante Bebauung keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen.

Somit wird der durchgängige Heckenstreifen (*Carpinus betulus*, Alter ca. 25 Jahre) im südlichen Teil des Geltungsbereichs in seiner Funktion als bestehende Ortsrandeingrünung erhalten. Lücken in der 2 – reihigen Heckenstruktur werden durch Neupflanzungen geschossen. Des Weiteren befinden sich auf Teilflächen der beiden Fl.Nr. 339/1 & 339/2 im Geltungsbereich ältere Ostbaumbestände (u.a. *Prunus cerasus*, *Malus* `Sorte`, *Pyrus* `Sorte`), welche ebenfalls durch entsprechende Erhaltungsgebote gesichert werden.

Eingriffe erfolgen somit nur punktuell auf privaten Grünflächen, die bisher als intensiv beanspruchte Gartenfläche genutzt wurden.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes wird die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt (GRZ 0,30). Stellflächen und Zufahrten werden als wasserdurchlässige Flächen hergestellt. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen wird über Grünflächen oder Mulden vor Ort breitflächig versickert.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Durch den kompletten Erhalt der bestehenden Ortsrandeingrünung im südlichen Teil des Geltungsbereiches kann eine effektive Verminderung des Eingriffes erreicht werden.

3.11.2. Bestandsbewertung

Die Bewertung des Ausgangszustandes der überplanten Fläche ist gemäß Leitfaden nach den verschiedenen Schutzgütern vorzunehmen. Danach ist das Planungsgebiet folgendermaßen zu bewerten:

bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen
Kategorie II: Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unterer Wert)

(Anmerkung: auf der bestehenden Ortsrandeingrünung am südlichen Rand des Planungsgebietes und der Obstwiese im Grenzbereich der beiden Flurstücke 339/1 & 339/2 erfolgt kein Eingriff / vgl. Punkt 3.9.4. Diese Flächen sind mit Erhaltungsgeboten geschützt.)

3.11.3. Festlegung der Eingriffsschwere

Entsprechend der geplanten Nutzung der betroffenen Flächen ist von folgender Eingriffsschwere auszugehen:

Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Wohnbebauung mit GRZ kleiner/gleich 0,35: Typ B gemäß Leitfaden

3.11.4. Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft:

Folgende Flächen werden nicht als Eingriff durch die Einbeziehungssatzung gewertet:

- Zu erhaltendes Trenngrün zur Eingrünung des Ortsrandes
- Zu erhaltende Obstwiese

Die verbleibende Fläche wird als Eingriff gewertet:

- die geplanten zwei Baugrundstücke einschließlich der privaten Grünflächen mit einer GRZ von max. 0,30

Gesamtfläche mit Eingriffsschwere Typ BII:

Betroffene Gesamtfläche der Satzung	1.420 m ²
▪ abzgl. zu erhaltendes Trenngrün	150 m ²
▪ abzgl. zu erhaltende Obstwiese	120 m ²
Gesamtfläche mit Eingriffsschwere Typ BII	1.150 m²

3.11.5. Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Im Leitfaden werden den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten Spannen von Kompensationsfaktoren zugewiesen, aus denen in Abhängigkeit von Umfang und Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Maßnahmen der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird. Die getroffenen Festsetzungen umfassen zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Aufgrund der unter Punkt 3.9.1 getroffenen Maßnahmen wird folgender Kompensationsfaktor festgelegt und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt:

	Fläche (m ²)	Spanne des Kompensationsfaktors gemäß Matrix Abb.7 des Leitfadens	gewählter Kompensationsfaktor	ermittelte Ausgleichsfläche (m ²)
max. Flächen mit Eingriffsschwere Typ BII	1.150	0,5 – 0,8	0,5	575

3.11.6. Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden innerhalb des Planungsgebietes zur Verfügung gestellt und zu ungefähr gleichen Teilen auf den Fl.Nr. 339/1 & 339/2 Gemarkung Irlbach aufgeteilt.

Gesamtgröße der festgesetzten Ausgleichsfläche: **ca. 585 m²**

Vorgesehene Entwicklungsziele:

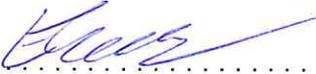
- best. Obstwiese erweitern

Hinweis:

Das Glashaus mit angrenzender kleiner Nutzfläche wird im Zuge der Herstellung der Ausgleichsflächen umpositioniert.

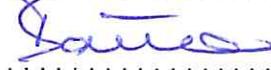
Das Gartenhaus kann durch die Gestaltung der Ausgleichsflächen an Ort und Stelle belassen werden.

Landau, den 09.10.19



Thomas Ebner
B. Eng.

Irlbach, den



Erster Bürgermeister

4. Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.11.2018 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Irlbach - Linsenweg“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Gemeindeteil Irlbach, Gemeinde Irlbach, auf der Flurnummer 339/2 und der Teilfläche der Fl.Nr. 339/1 der Gemarkung Irlbach beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2019 ... 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 15.05.19 ... bis 17.06.19 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 15.05.19 bis 17.06.19 am Verfahren beteiligt.

4. SATZUNG

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 22.10.19 ... die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 08.10.19 ... unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Irlbach, den 23/10/19


.....
Erster Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG

Das Original dieser Satzung wurde am 23/10/19 ... ausgefertigt.

Irlbach, den 23/10/19


.....
Erster Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG

Die Satzung wurde am 25.10.19 ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Irlbach, den 25/10/19


.....
Erster Bürgermeister