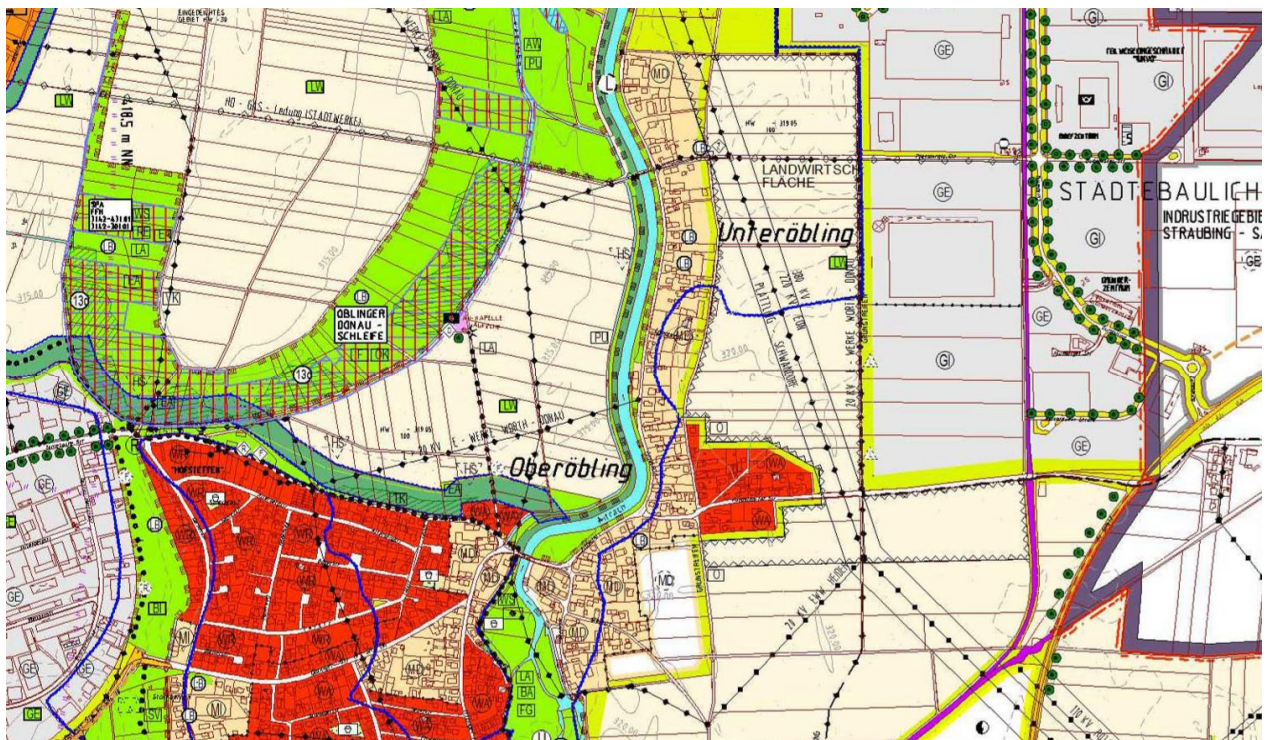




# STADT STRAUBING

## Änderung der Einbeziehungssatzung „Aitrachstraße“ (Nr. A 12/ 1)

### Begründung



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes  
(Planungsstand 01.08.2014)

## 1. Aufstellung der Planung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.06.2015 beschlossen, die rechtsverbindliche Einbeziehungssatzung „Aitrachstraße“ (Nr. A 12) zu ändern.

## 2. Planungsanlass

Die seit 07.09.2000 rechtsverbindliche Einbeziehungssatzung „Aitrachstraße“ definiert mit ihrer Abgrenzung den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Unteröblings. Flächen, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen sind somit dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.



Anlassgeber der Satzungsänderung ist die Anfrage eines Grundstückseigentümers, ob auf dem neben seinem Wohngebäude befindlichen Grundstück weiteres Baurecht geschaffen werden kann. Hierzu ist der Einbezug des an den Geltungsbereich derzeit angrenzenden Grundstücks (Teilfläche der Fl. Nr. 2067, Gemarkung Ittling) erforderlich.



## 3. Planungsvoraussetzungen

Es wurde geprüft, ob einer solchen Erweiterung des Geltungsbereichs öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Das Grundstück liegt im hochwassergeschützten Bereich. Die Einbeziehungssatzung der besagten Fläche führt zu keiner unerwünschten städtebaulichen Entwicklung. Der Baubestand im Umfeld ist dorfgebietstypisch geprägt. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP) ist das einzubeziehende Grundstück entsprechend der Satzungsabgrenzung zwar nicht als Baufläche dargestellt, allerdings ist dieses auch

kein Planinstrument, das die Parzellenschärfe ermöglicht. Insofern kann das Vorhaben als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind nicht begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgebiete.

#### **4. Planungsinhalte**

Im Zuge der Satzungsänderung soll die Einbeziehung eines bauparzellengroßen, an den öffentlichen Feldweg anschließenden Grundstücksteils der Flurnummer 2067 (Gmkg. Ittling) durch die Erweiterung des Geltungsbereichs der Satzung erfolgen. Kompensatorisch und zur Sicherstellung einer Ortsrandeingußung wird auf diesem und dem benachbarten Grundstück ein Pflanzstreifen mit Mindestbreitenangaben örtlich festgesetzt.

Damit können die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die bisherigen Festsetzungen

- a) zur Höhenentwicklung von Gebäuden an den Gebietsgrenzen von max. I+D,
  - b), dass neu zu errichtende Gebäude ausschließlich von bestehenden Erschließungsstraßen zu erfolgen haben,
  - c), dass die EG-Fußbodenhöhe von Schlafräumen mind. das Niveau 319,50 m üNN und damit über der Kote des HW<sub>100</sub> liegen muss und
  - d), dass Auffüllungen bis FOK Erdgeschoss im Umgriff des Gebäudes zulässig sind,
- werden gestrichen.

Zu a) Ohne die Definition einer max. Wandhöhe ist diese Festsetzung rechtlich insofern unwirksam, da die Definition I+D bauplanungsrechtlich die Ausbildung von II-geschossigen Gebäuden zulässt. Das Landschaftsbild wird durch die als bauliche Höchstgrenze festgesetzte II-Geschossigkeit von Gebäuden auch am Ortsrand nicht beeinträchtigt.

Zu b) Durch die Vorgabe jedes neue Gebäude über bestehende Verkehrsflächen zu erschließen, ist die z.B. in Zusammenhang mit der Aufgabe von landwirtschaftlichen Hofstellen zusammenhängende Neuordnung und Bebauung von größeren Grundstücken mit mehreren Gebäuden nicht möglich.

Zu c) Das Gebiet ist vor dem statistisch 100-jährlich wiederkehrenden Hochwasser geschützt, demnach besteht weder die Notwendigkeit, noch die rechtliche Möglichkeit die Höhenlage von Schlafräumen oder von anderen Nutzungen vorzugeben.

Um jedoch auf die besondere Lage im Donaupolder aufmerksam zu machen, werden in die Satzung entsprechend angezeigte, wasserrechtliche Hinweise (Baukonstruktion, Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, usw.) aufgenommen.

Zu d) Durch den Wegfall der Höhenfestlegung von Schlafräumen ist die Ausbildung von hohen Gebäudesockeln und in der Folge die Geländeanfüllung bis auf EG-Höhe nicht mehr nötig.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Hunderdorfer Straße bzw. den von ihr abgehenden öffentlichen Feldweg.

Die Wasser- und Stromversorgung ist durch das örtliche Leitungsnetz der Stadtwerke Straubing GmbH gewährleistet.

Die Müllabfuhr obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den bestehenden Kanal des städtischen Eigenbetriebes für Stadtentwässerung und Straßenreinigung.

Die Entsorgung des Regenwassers hat durch Versickerung auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

gez. Vetter-Gindele