



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

Am Hochgarten

gem. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemeinde:	Straßkirchen
Landkreis:	Straubing-Bogen
Regierungsbezirk:	Niederbayern

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf in der Fassung vom 18.05.2026

Verfahrensträger: Gemeinde Straßkirchen

Kirchplatz 7
94342 Straßkirchen

Tel.: 09424 / 9424-0
info@vg-strasskirchen.de
www.strasskirchen.de

Straßkirchen, den 18.05.2026

.....
Andreas Dengler
1. Bürgermeister

Planung:

 **mks**
mks Architekten – Ingenieure GmbH

Am alten Posthof 1
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



Begründung

1. Planungsanlass und -ziel

Der südöstliche Ortsbereich von Straßkirchen entlang der Bundesstraße B 8 Passau-Regensburg Passauer Straße ist durch eine typische Mischnutzung von Wohnen, Gastronomie und Gewerbe geprägt. Die Gemeinde Straßkirchen beabsichtigt mit einer maßvollen Erweiterung in zweiter Reihe zur Bebauung nördlich der Passauer Straße die Schaffung von Baumöglichkeiten. Zur Deckung der Nachfrage nach Bauland soll auf der Flurnummer 534 Gemarkung Straßkirchen eine Bebauung ermöglicht werden. Die Flächen befinden sich derzeit im Außenbereich. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden zu schaffen, hat die Gemeinde Straßkirchen die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Am Hochgarten“ beschlossen.

Durch die Satzung werden gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 die abgegrenzten Teilflächen dem im Zusammenhang bebauten Bereich von Straßkirchen zugeordnet.

Die bauliche Entwicklung schließt unmittelbar an den nördlich der Passauer Straße bestehenden Siedlungsbereich an, der überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist. Die Entwicklung ist mit dem Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Wesentliche öffentliche Erschließungsanlagen sowie Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden, so dass eine bauliche Entwicklung einen verhältnismäßig geringem Aufwand für die Herstellung von neuen Erschließungsanlagen erfordert und dadurch zu einer flächensparenden Bebauung beiträgt.

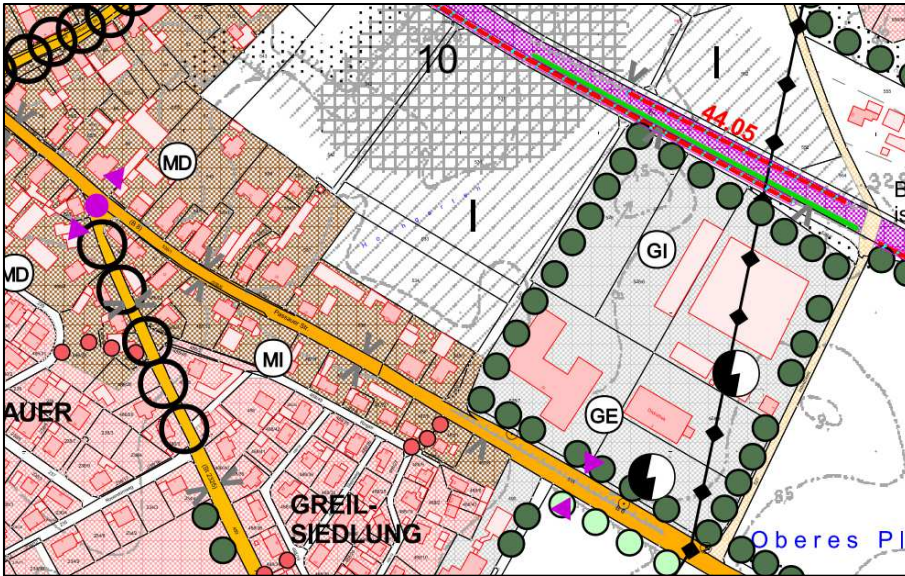
2. Übergeordnete Planungen

2.1. Regionalplanung

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen außerhalb festgelegter Vorbehalts- oder Vorrangflächen. Es sind keine Festlegungen im Regionalplan enthalten, die der Planung entgegenstehen.

2.2. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Die Flächen südlich der Passauer Straße sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Straßkirchen in der Tiefe einer Baureihe als Mischgebiet dargestellt. Die Flächen nördlich der Passauer Straße sind bis zur Irlbacher Straße als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Im Osten grenzt das Gewerbegebiet „Ost“ an und nordöstlich das Industriegebiet „Ost II“ . Ca. 165 m nördlich verläuft die Bahnlinie Passau-Obertraubling. Die Bundesstraße B8 Passau-Regensburg wird durch die bestehende einreihige Bebauung vom Plangebiet abgesetzt.



Auszug LP Straßkirchen

Quelle:
Gemeinde Straßkirchen.



Auszug FNP Straßkirchen

Quelle:
Gemeinde Straßkirchen.

3. Schutzgebiete / Schutzobjekte

3.1. Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht

Schutzgebiet oder -objekte nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

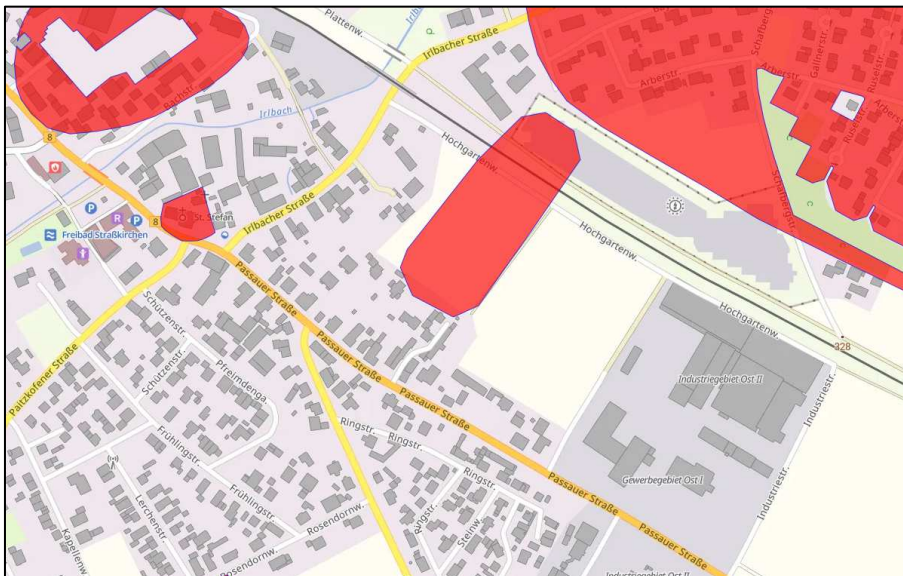
3.2. Wasserwirtschaft

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Trinkwasserschutzgebieten sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Im Gebiet sind keine Fließwege für Starkregen verzeichnet.

3.3. Denkmalschutz

Im unmittelbaren Plangebiet sind keine Bodendenkmäler verzeichnet. Ca. 35 m nördlich befindet sich das Bodendenkmal D-2-7142-0307. Beschreibung: Siedlungen der Bronzezeit und der Urnenfelderzeit. Das Vorhandensein von Bodendenkmälern kann demnach auch für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

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



Bodendenkmäler

Quelle:
BayernAtlas, 2026

4. Innenentwicklungspotenziale

Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind in den Siedlungsgebieten die Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (Ziel 3.2 LEP 2023). Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Straßkirchen hat in den letzten Jahren mit der Entwicklung der Baugebiete „Am Wasserwerk BA 3“ (ca. 6 ha) und „Hiebäcker II“ (ca. 2,6 ha) Wohnbauflächen in erheblichem Umfang entwickelt, um die hohe Nachfrage nach Bauland decken zu können. Das Baugebiet „Hiebweg II“ ist vollständig veräußert, das Baugebiet „Wasserwerk BA 3“ ist vollständig erschlossen, Teilflächen werden bereits bebaut die Parzellen befinden sich in der Vermarktung.

Am Hauptort sind größere Innenentwicklungspotenziale nur noch südlich des WA „Beim Heilmbauer“ östlich des Kapellenweges im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Flächen können mangels Grunderwerb derzeit nicht entwickelt werden.

Kleinere Flächen mit Innenentwicklungspotenzialen für Wohnbauflächen bestehen westlich des Hiebweges, östlich der Schule an der Paitzkofener Straße, südlich des WA „Loher Feld I“, nördlich der Lindenstraße im MD östlich der Fliedergasse sowie östlich Straße Blumenthal. Die angeführten Flächen befinden sich in Privatbesitz, so dass vonseiten der Gemeinde Straßkirchen kein Zugriff und damit keine Entwicklungsmöglichkeit besteht.

Im Demografie-Spiegel für Bayern bis 2033 wird für Straßkirchen eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung angegeben. Der Einwohnerstand im Juni 2025 betrug hingegen 3.461 Personen und lag mit 5,5 % deutlich über dem Prognosewert des Demografie-Spiegels (Ausgabe von 2021). Für die Gemeinde Straßkirchen ist im Zuge der Ansiedlung des BMW-Werkes mit einer steigenden Nachfrage nach Bauland zu rechnen, die in diesen Prognosen noch nicht abgebildet ist. Daher strebt die Gemeinde Straßkirchen neben der weiteren Umsetzung von Innenentwicklungspotenzialen auch die Entwicklung neuer Wohnbauflächen an geeigneten Standorten im bisherigen Außenbereich an.

5. Bestandsbeschreibung

Der einzubeziehende Bereich der Flurnummer 534 Gmk. Straßkirchen liegt am südöstlichen Ortsrand von Straßkirchen, unmittelbar nördlich der Baureihe entlang der Bundesstraße B8 Passau-Regensburg. Von der B8 wird die Fläche über die vorhandene öffentliche Zufahrt zum Gewerbegebiet „Ost“ (Flurnummer 530 Gmk. Straßkirchen) erschlossen.

Es handelt sich um eine ausschließlich landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche. Im Norden grenzen weitere Ackerflächen an. Im Süden und Nordwesten befinden sich Wohnbauflächen. Südöstlich grenzt das Gewerbegebiet „Ost“ an, im Nordosten das Industriegebiet „Ost II“. Die Bahnlinie Passau-Obertraubling verläuft ca. 165 m nördlich des Plangebietes.

Das Plangebiet ist sehr schwach geneigt. Die Höhen liegen an der Westgrenze bei ca. 327,66 m ü. NHN und an der Erschließungsstraße im Osten bei ca. 328,05 m ü. NHN. Das Gelände ist aufgrund der Abschirmung durch die bestehende Bebauung nur von Norden einsehbar. Der Standort liegt außerhalb exponierter Hang- oder Kuppenlagen und hat keine Fernwirkung.



Blick von der Zufahrts-
straße nach Nordwesten
auf das Plangebiet.

Quelle:
Mks AI 2026



Blick von Nordosten
nach Südwesten auf
das Plangebiet und
die Häuserzeile an der
B8

Quelle:
Mks AI 2026

6. Geplante bauliche Entwicklung

6.1 Geltungsbereich / Flächenverteilung

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurnummer 534 der Gemarkung Straßkirchen mit einer Fläche von ca. 5.463 m². Davon entfallen auf:

Bauflächen Parzellen 1-5	ca.	4.605 m ²
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	ca.	742 m ²
Grünflächen öffentlich	ca.	116 m ²
Summe	ca.	5.463 m²

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird im Geltungsbereich nicht festgesetzt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich insoweit nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Auf der einzubeziehenden Fläche ist die Entwicklung von fünf Parzellen vorgesehen. Das Maß der Bebauung wird analog zum südlich angrenzenden Mischgebiet an der B8 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die maximal zulässige Geschosflächenzahl beträgt 1,2.

Es ist die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern zugelassen.

Der zulässige Baubereich ist durch Baugrenzen festgesetzt. Für die Abstandsflächen gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (AFS) der Gemeinde Straßkirchen vom 02.02.2021.

6.3 Baugestaltung

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Gebäude 7,0 m. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände. Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdach mit der Oberkante der Attika. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Dachformen: Satteldach (SD) 15° - 30°
Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD) 15° - 30°
Pulldach (PD) 10° - 20°
Flachdach (FD) bis max. 5°

Dachmaterial: Ziegel oder Pfannen in roten, bis rotbraunen Tönen oder anthrazit. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metalldachdeckungen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

Dachgauben: Die Zulässigkeit richtet sich nach der Satzung über die Regelung von örtlichen Bauvorschriften (Dachgaubensatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Auf Flachdächern ist eine Aufständering zulässig, die Anlagen dürfen eine Höhe von 1,0 m über Oberkante der Attika nicht überschreiten. Gebäudeunabhängige, freistehende Solar- oder Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

6.4 Geländeveränderungen

Für die Bebauung sind Veränderungen der natürlichen Oberflächengestalt durch Aufschüttungen erforderlich. Geländeauffüllungen sind bis maximal 0,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die Höhen der geplanten Geländeänderungen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

6.5 Flächenbefestigungen

Für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenfugenpflaster, Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterbelag.

Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen:

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2. BayBO). Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.).

6.6 Grundstückseinfriedungen

Zulässig sind nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen, Maschendrahtzäune, Höhe bis 1,20 m sowie Hecken aus Laubgehölzen. Sockelmauern oder Streifenfundamente sind zur Einfriedung unzulässig, es sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen.

6.7 Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß der jeweils gültigen Satzung über die Anzahl und Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung - StS) nachzuweisen.

6.8 Grünordnung

Zu pflanzende Bäume:

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 6.1 ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung mit Arten der Liste 1 oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12-cm.

Liste 1 Laubbäume 2. Wuchsordnung:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Wild-Apfel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	-	Wild-Birne

(Bei Obstbäumen wird zur Standorteignung eine Beratung durch den Kreisobstlehrgarten Neukirchen empfohlen).

Zu pflanzende Sträucher:

Entlang der nördlichen Parzellengrenzen der Parzellen 1-5 sind nach planlicher Festsetzung 6.2 auf 75 % der Grenzlänge 2-reihige Strauchpflanzungen mit Arten der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Es ist autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) zu verwenden. Pflanzabstand der Reihen 1,0 m, Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,50 m. Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Liste 2 Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Zeitpunkt der Pflanzungen:

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

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Bundesstraße B8 aus über die bestehende öffentliche Zufahrt zum Gewerbegebiet „Ost“ (Flurnummer 530). Von dort wird eine neue Erschließungsstraße entlang der Südwestgrenze der Flurnummer 534 zur inneren Erschließung errichtet. Die Straßenraumbreite beträgt 5,3 m (4,5 m Fahrbahn + 0,8 m Seitenbereich) und wird entlang der bestehenden Bebauung durch einen 0,8 m breiten Grünstreifen abgesetzt. Nach ca. 54 m wird ein Wendepunkt mit 21 m Durchmesser vorgesehen, um für Müllabfuhr und Feuerwehr ausreichende Wendemöglichkeiten sicherzustellen.

7.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den gemeindlichen Mischwasserkanal, der von der Zufahrt zum GE „Ost“ beginnend nördlich der Passauer Straße verläuft. Vorgehen ist die Errichtung eines neuen Abwasserkanals entlang der Ostseite der Flurnummer 536 Gmk. Straßkirchen, der mittels Grunddienstbarkeit gesichert wird.

7.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Öffentliche Verkehrsflächen:

Das Niederschlagswasser ist über geeignete Einrichtungen vor Ort in den Untergrund zu versickern. Ein Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal ist für einen Notüberlauf zugelassen.

Private Grundstücksentwässerung:

Das Niederschlagswasser ist auf den eigenen Grundstücksflächen über geeignete Einrichtungen vor Ort in den Untergrund zu versickern. Eine Einleitung in öffentliche Entwässerungsanlagen ist unzulässig. Für die Grundstücksentwässerung der privaten Flächen ist die DIN 1986-100 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" zu beachten.

7.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Straubing-Land. Anschlussmöglichkeiten bestehen im Bereich der Zufahrt zum GE „Ost“. Von dort kann eine Hauptleitung in der neuen Erschließungsstraße verlegt werden. An diese werden die Grundstücksteilanschlüsse angebunden.

7.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Netz der Stadtwerke Straubing. Eine Anschlussmöglichkeit besteht im Bereich der Passauer Straße. Vorgehen ist die Errichtung einer neuen Stromleitung entlang der Ostseite der Flurnummer 536 Gmk. Straßkirchen, die mittels Grunddienstbarkeit gesichert wird.

7.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen kann durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Eine Anschlussmöglichkeit besteht im Bereich der Passauer Straße. Vorgesehen ist die Errichtung einer neuen Zuleitung entlang der Ostseite der Flurnummer 536 Gmk. Straßkirchen, die mittels Grunddienstbarkeit gesichert wird.

7.7 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abholung kann über die Erschließungsstraße mit Wendeanlage erfolgen.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Vorhaben ist geeignet, einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung. Die baulichen Anlagen für Erschließung und Gebäude führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

8.1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung Dezember 2021. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

8.1.1. Bestand

Die Bewertung des Bestandes erfolgt nach der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014.

Die in Anspruch zu nehmenden Ackerflächen sind dem Biotop- und Nutzungstyp (BNT) A11 - intensiv bewirtschaftete Äcker, ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation, zuzuordnen. Der Biotopwert beträgt 2 Wertpunkte (geringer Wert).

8.1.2. Eingriffsschwere

Als Beeinträchtigungsfaktor ist die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 anzusetzen.

Als maßgebliche Eingriffsflächen sind die zur Bebauung vorgesehenen Parzellen 1-5 sowie die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche heranzuziehen. Unberücksichtigt bleiben die öffentlichen Grünflächen südlich der geplanten Erschließungsstraße.

Bauflächen Parzellen 1-5	ca.	4.605 m ²
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	ca.	742 m ²
Summe Eingriffsflächen	ca.	5.347 m²

8.1.3. Berechnung Ausgleichsbedarf

Die Berechnung erfolgt nach Anlage 3 Tabelle 5 des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Dezember 2021, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr).

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	5.347	3	0,60	9.625
mittel	-	8	-	-
hoch	-	11	1	-
	-	12	1	-
	-	13	1	-
	-	14	1	-
	-	15	1	-
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				9.625
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Textliche Festsetzung § 4 g)	
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)				5 %
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)				9.144

8.2. Kompensation

Die naturschutzfachliche Kompensation erfolgt durch eine Abbuchung einer anteiligen Grundstücksfläche von 639,0 m² aus dem Ökokonto der Gemeinde Irlbach (Fl.-Nrn. 1582 TF und 1583/1 Gmk. Irlbach. Zum Zeitpunkt der Abbuchung hat das Ökokonto einschließlich Verzinsung einen berechneten Wert von 51.652 Wertpunkten.

Bei 3.612 m² Gesamtfläche errechnet sich ein durchschnittlicher Wert von 14,3 wertpunkten/m². Daraus errechnet sich eine reale abzubuchende Grundstücksfläche von gerundet 639 m².

Lage und Umfang der Abbuchung sind in Anlage 1 Abbuchung 5 zum Ökokonto Gemeinde Irlbach im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Anlage 1 ist ein verbindlicher Bestandteil der Satzung.

9. Artenschutz

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage 05/2024) für den Landkreis Straubing-Bogen herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen.

Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, Wälder u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume eingegrenzt.

9.1 Pflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkungsbereich der Maßnahme nicht vor. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

9.2 Tiere

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Fledermäuse), Vögel und Lurche.

Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):

Hier weist das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind. Die angrenzenden Gärten an der Nordseite der Passauer Straße und am Ortsrand von Straßkirchen sind als potenzieller Jagd- und Nahrungsraum einzustufen. Durch die geplante gleichartig strukturierte Bebauung und die mittelfristig wirksamen Baum- und Strauchpflanzungen entstehen vergleichbare Strukturen. Wesentliche Beeinträchtigungen durch die geplante ortstypische Bebauung, die sich nachteilig auf die lokale Population auswirken können, sind nicht erkennbar.

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 einschlägig.

Artengruppe Vögel:

Bei der Artengruppe der Vögel erfolgt die Abschichtung hinsichtlich einer potenziellen Betroffenheit bezogen auf das Lebensraumangebot im Plangebiet. Arten, die im Plangebiet keine geeigneten Lebensraumbedingungen, insbesondere Brut- und Aufzuchtmöglichkeiten, vorfinden können als nicht betroffen gelten.

Lebensraum / Habitate	Arten	Ausschlussgründe
Wälder	Waldohreule, Uhu, Hohltaube, Baumfalke, Bergfink, Pirol, Waldschnepfe.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Großräumige Landschaften	Habicht, Sperber, Mäusebusard, Kornweihe, Wiesenweihe, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbussard.	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze. Keine Betroffenheit.
Flüsse, Seen, Verlandungsbereiche, Schilfbereiche	Blässgans, Graugans, Saatgans, Graureiher, Sumpfohreule, Kampfläufer, Flussregenpfeifer, Lachmöwe, Weißstorch, Rohrweihe, Höcker- schwan, Kranich, Schwarzkopfmöwe, Steppenmöwe, Sturmmöwe, Mittelmeer- möwe, Uferschnepfe, Pfeif- ente, Goldregenpfeifer, Bruch- wasserläufer, Waldwasserläu- fer, Rotschenkel.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Offene strukturarme Agrarlandschaften	Feldlerche, Wachtel, Schafstelze, Rebhuhn, Kiebitz	Plangebiet durch Bebauung, Gehölzbestände begrenzt. Feldvögel meiden Sichtkulissen bis zu 100 m Abstand. Keine essentiellen Lebensräume, Betroffenheit nicht gegeben.
Heckengebiete	Goldammer, Neuntöter, Raubwürger.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Siedlungen, Gebäude	Dohle, Mehlschwalbe, Schleiereule.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Moore, Extensivwiesen, großflächige Brachen, Magerrasen	Wiesenpieper, Wachtelkönig, Grauammer, Bekassine, Wendehals, Bluthänfling, Feldschwirl, Großer Brachvogel, Steinschmätzer, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Hohe Gebäude, Felswände	Kolkrabe, Wanderfalke, Turmfalke.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich für Arten, die Gärten der Siedlungsbereiche und strukturierte Siedlungsränder besiedeln. Die Bewertung der Betroffenheit erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumstrukturen und der geplanten baulichen Nutzung.

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Saatkrähe	Kommt im Gebiet nicht vor. Größere Kolonie im Tiergarten Straubing.	Keine Betroffenheit.

Kuckuck	Ca. 25 Vogelarten als Wirte bekannt. Sehr weites Spektrum an Lebensräumen.	Durch Bebauung werden Bruthabitats von Wirtsvögeln nicht beeinträchtigt. Mit den zu pflanzenden Gehölzen und den Gartenflächen entstehen zusätzliche Habitats. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Feldsperling	Kulturlandschaft, Gärten, Parkanlagen im Umfeld von Gebäuden.	Mit den zu pflanzenden Gehölzen und Gartenflächen entstehen zusätzliche Habitats. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Turteltaube	Halboffene Kulturlandschaft mit Gehölzen, Parks mit großen Bäumen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Stieglitz	Offene bis halboffene Landschaften mit mosaikartigen und abwechslungsreichen Strukturen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Haussperling	Städte, Dörfer, Höfe und Gebäude, bevorzugt mit Nutztierhaltungen.	Mit den Gebäuden sowie den zu pflanzenden Gehölzen und Gartenflächen entstehen zusätzliche Habitats. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Rauchschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. Ställe und Scheunen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

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:

Art	Lebensraum / Habitats	Bewertung
Knoblauchkröte	Vegetationsreiche Stillgewässer, wassergefüllte Gräben und Tümpel. Grabbare, offene sandige Böden.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Die Artengruppe der Amphibien kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

10. Immissionsschutz

An das Plangebiet grenzen im Osten unmittelbare die Flächen des Gewerbegebietes GE „Ost“ an. Ca. 25 m nordöstlich grenzt das Industriegebiet GI „Ost II“ (Bebauungs- und Grünordnungsplan vom 19.09.2026) an. Im Zuge der Bauleitplanung für das GI „Ost II“ wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist (Schalltechnischer Bericht Nr. S16040, GeoPlan Osterhofen 29.04.2026). Hierin wird im

Lageplan Anlage 2 die nächstgelegenen Mischbebauung nördlich der Passauer Straße als Immissionsort IP4 bezeichnet.

Auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wurden für den Immissionsort IP4 (MI) im Sektor A die Immissionsrichtwerte wie folgt festgelegt:

Tags	60 dB(A)
Nachts	45 dB(A)

Das südlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen des GE „Ost“ (einschl. damals vorhandener Diskothek) wurde als Vorbelastung des Bestandes mit dem maximal zulässigen Immissionskontingenten angesetzt. Im Ergebnis wurden zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten maximal zulässige, richtungsabhängige Emissionskontingente LEK in dB(A)/m² festgesetzt. Für den Sektor A, in dem das gegenständliche Plangebiet der Einbeziehungssatzung zu liegen kommt, wurden folgende Werte festgesetzt:

LEK tags	69 dB(A)
LEK nachts	52 dB(A)

Durch die Entwicklung der Bauflächen rückt die Bebauung näher an das GI „Ost II“ heran, so dass zu prüfen ist, ob sich dadurch nachteilige Auswirkungen durch die zulässigen Lärmimmissionen aus dem Industriegebiet auf schutzbedürftige Nutzungen der geplanten Bebauung ergeben können. Die bestehenden Nutzungen im GE „Ost“ und im GI „Ost II“ hingegen dürfen durch die heranrückende Bebauung nicht in ihren Betrieb bzw. im Hinblick auf die zulässigen Lärmemissionen eingeschränkt werden.

Daher wird im weiteren Verfahren zur Klärung ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

11. Unterlagenverzeichnis

Bestandteil der Einbeziehungssatzung „Am Hochgarten“ nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind folgende Unterlagen:

- Plan B 1.0 Lageplan Satzung / Planliche Festsetzungen und Hinweise, M 1: 1.000.
- Begründung zur Einbeziehungssatzung „Am Hochgarten“ n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, Seiten 1-16
- Anlage 1.0 zur Einbeziehungssatzung „Am Hochgarten“, Ökokonto Gemeinde Irlbach Flurnummern 1582/TF und 1583/1, jeweils Gmk. Irlbach, Abbuchung 5, M 1:1.000.