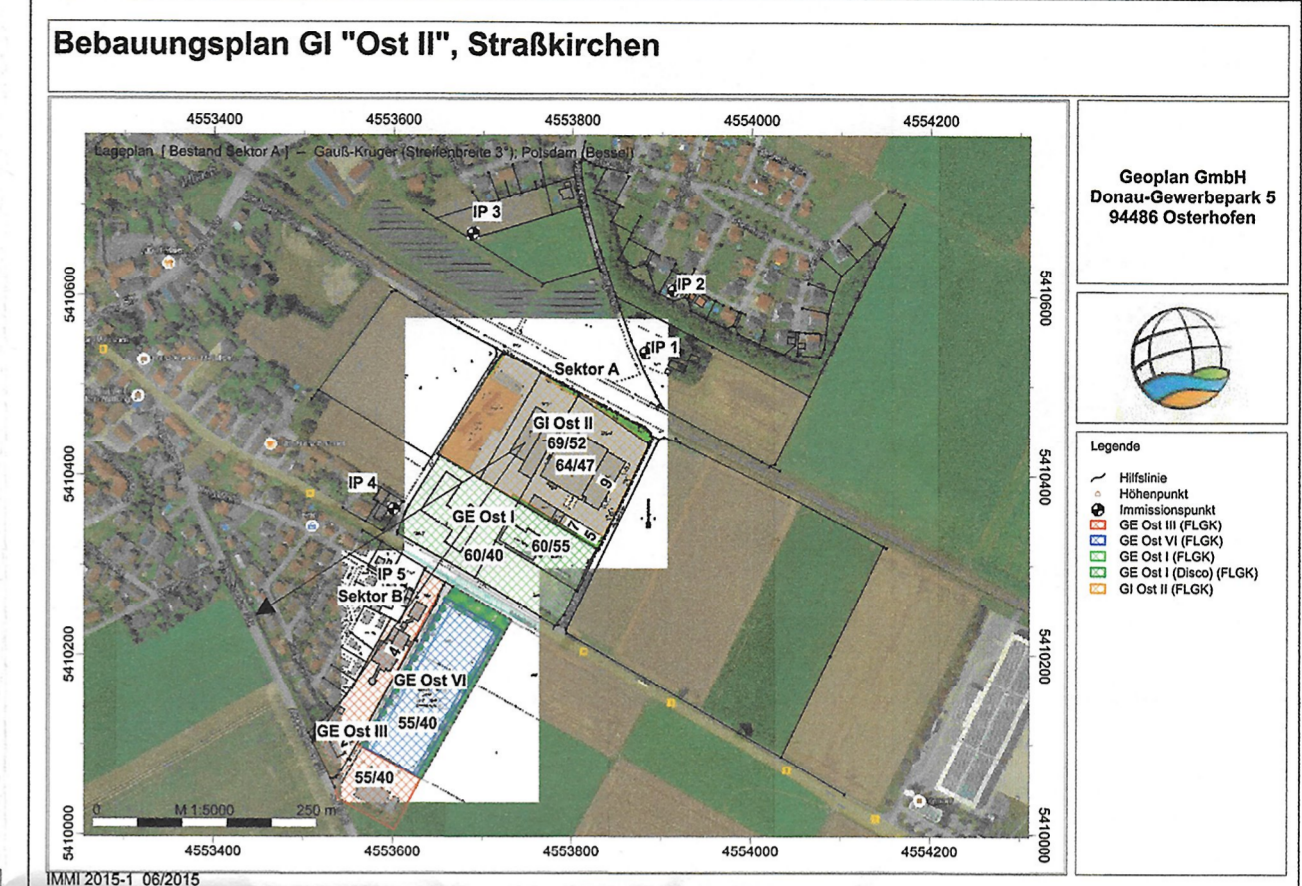


PLANLICHE FESTSETZUNG SCHALLSCHUTZ:

Lageplan Emissionsbezugsflächen, Richtungssektoren
ohne Maßstab

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG GI "Ost II" IN STRASSKIRCHEN M: 1/1.000



PLANUNTERLAGEN:
AMTLICHE DIGITALE FLURKARTE DES VERMESSUNGSAMTES STRAUBING. NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES ZUR GENAUEN MASSTABNAHME NICHT GEEIGNET.

UNTERGRUND:
AUSSAGEN UND RÜCKSCHLÜSSE AUF DIE UNTERGRUNDVERHÄLTNISS UND DIE BODENBESCHAFFENHEIT KÖNNEN WEDER AUS DEN AMTLICHEN KARTEN NOCH AUS ZEICHNUNG UND TEXT ENTNOMMEN WERDEN.

NACHTRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
FÜR NACHTRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.

URHEBERRECHT:
FÜR DIE PLANUNG BEHALTEN WIR UNS DAS RECHT VOR: OHNE MEINE VORHERIGE ZUSTIMMUNG DARF DIE PLANUNG NICHT GEÄNDERT WERDEN.

HÖHEN:
HÖHENENTNAHME FÜR INGENIEURTECHNISCHE ZWECKE NUR BEDINGT GEEIGNET.

JOCHAM+KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportplatz 7 84547 Iggensbach
Kapuziner Strasse 15 84503 Abtstätt
Tel: +49 9903 20 141-0 Fax: +49 9903 20 141-29
Info@jocham-kellhuber.de www.jocham-kellhuber.de

Ursula Jocham, Dipl.-Ing. Univ.
Landschaftsarchitektin

DAS BEIGEFÜGTE GEHEFT MIT DEN PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, DER BEGRÜNDUNG UND DES UMWELTBERICHTES IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES!

Unterlage: 4

**BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNG
M: 1/1.000
GI "Ost II"**

Ortsteil: Straßkirchen
Gemeinde: Straßkirchen
Landkreis: Straubing-Bogen
Regierungsbezirk: Niederbayern

Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat der Gemeinde Straßkirchen hat am **18. APR. 2016** beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung GI "Ost II" durchzuführen.

Straßkirchen, den **04. SEP. 2017**

Gemeinde Straßkirchen
1. Bürgermeister

Der Entwurf Bebauungsplanes mit Grünordnung GI "Ost II" i.d.F. vom **19. JUNI 2016** wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **03. JUNI 2016** bis **05. JULI 2016** öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom **22. JUNI 2016** durchgeführt.

Straßkirchen, den **04. SEP. 2017**

Gemeinde Straßkirchen
1. Bürgermeister

Der Entwurf Bebauungsplanes mit Grünordnung GI "Ost II" i.d.F. überarbeitete Fassung vom **27. JULI 2016** wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **1. AUG. 2016** bis **11. SEP. 2016** öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom **11. AUG. 2016** durchgeführt.

Straßkirchen, den **04. SEP. 2017**

Gemeinde Straßkirchen
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung GI "Ost II" wurde am **18. APR. 2017**, gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnung GI "Ost II" ist damit in Kraft getreten.

Straßkirchen, den **04. SEP. 2017**

Gemeinde Straßkirchen
1. Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG
AM: 18. April 2016 - EE
GEÄNDERT AM: 27. Juli 2016
GEÄNDERT AM: 19. September 2016

INGENIEURBÜRO
Willi Schlicht
PLANUNGS GMBH
HIEBWEG 7 POSTFACH 49
94342 Straßkirchen
Telefon (09424) 9414-0
Telefax (09424) 9414-30
e-mail: willi.schlicht@ib-w-schlicht.de
Internet: www.ib-w-schlicht.de

Willi Schlicht
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner

Bekanntmachung

über einen Bebauungsplan

Der Gemeinderat der Gemeinde Straßkirchen hat am 19.09.2016 den Bebauungsplan GI „Ost II“ als Satzung beschlossen.

Dieser Plan bedurfte keiner Genehmigung.

Der Plan in der Fassung vom ^{19.09}~~27.07~~.2016 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung in der Verwaltungsgemeinschaft Straßkirchen, Lindenstr. 1, 94342 Straßkirchen, Zimmer 26 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauBG wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Desweiteren wird hingewiesen auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen.

Ortsüblich bekanntgemacht durch
Anschlag an der Amtstafel und
allen Ortstafeln

am:18.01.2017

abgenommen am: 10. März 2017



Straßkirchen, 17.01.2017
Gemeinde Straßkirchen

Christian Hirtreiter

Dr. Christian Hirtreiter
Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG GI „Ost II“ in Straßkirchen



GEMEINDE:
LANDKREIS:
REG.-BEZIRK:

Straßkirchen
Straubing-Bogen
Niederbayern

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	18. APR. 2016
Frühzeitige Unterrichtung der Bürger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	03. JUNI 2016 — 05. JULI 2016
Öffentliche Auslegung Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	12. AUG. 2016 — 13. SEP. 2016
Beschlussmäßige Behandlung der Anregungen	19. SEP. 2016
Satzungsbeschluss	19. SEP. 2016
Inkrafttreten	18. JAN. 2017

Anschlag an der Amtstafel und allen Ortstafeln

Ortsüblich bekannt gemacht durch:

ENTWURFSBEARBEITUNG

AM: 18. April 2016

GEÄNDERT AM: 27. Juli 2016

GEÄNDERT AM: 19. September 2016



Willi Schlecht
Willi Schlecht
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner

INGENIEURBÜRO

Willi **Schlecht**

PLANUNGS GMBH

HIEBWEG 7 POSTFACH 49

94342 Straßkirchen

Telefon (09424) 9414-0

Telefax (09424) 9414-30



BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

GI „Ost II“ in Straßkirchen

Gemeinde: Straßkirchen
Landkreis: Straubing-Bogen
Regierungsbezirk: Niederbayern

INHALTSVERZEICHNIS

Unterlage	Bezeichnung der Entwurfsunterlage	Blatt / Seite
1	Begründung	1 – 27
2	Umweltbericht	1 – 29
3	Planliche und textliche Festsetzungen	1 – 16
4	Bebauungsplan mit Grünordnung M: 1/1000	1
5	Schalltechnischer Bericht Nr. S1604016 vom 29.04.2016 durch IB Geoplan aus Osterhofen	1 - 6

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG GI „Ost II“ in Straßkirchen

BEGRÜNDUNG

Antragsteller:

GEMEINDE STRASSKIRCHEN

Lindenstraße 1 * 94342 Straßkirchen



ENTWURFSBEARBEITUNG

AM: 18. April 2016

GEÄNDERT AM: 27. Juli 2016

GEÄNDERT AM: 19. September 2016



Willi Schlecht
Willi Schlecht
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner

INGENIEURBÜRO

Willi **Schlecht**

PLANUNGS GMBH

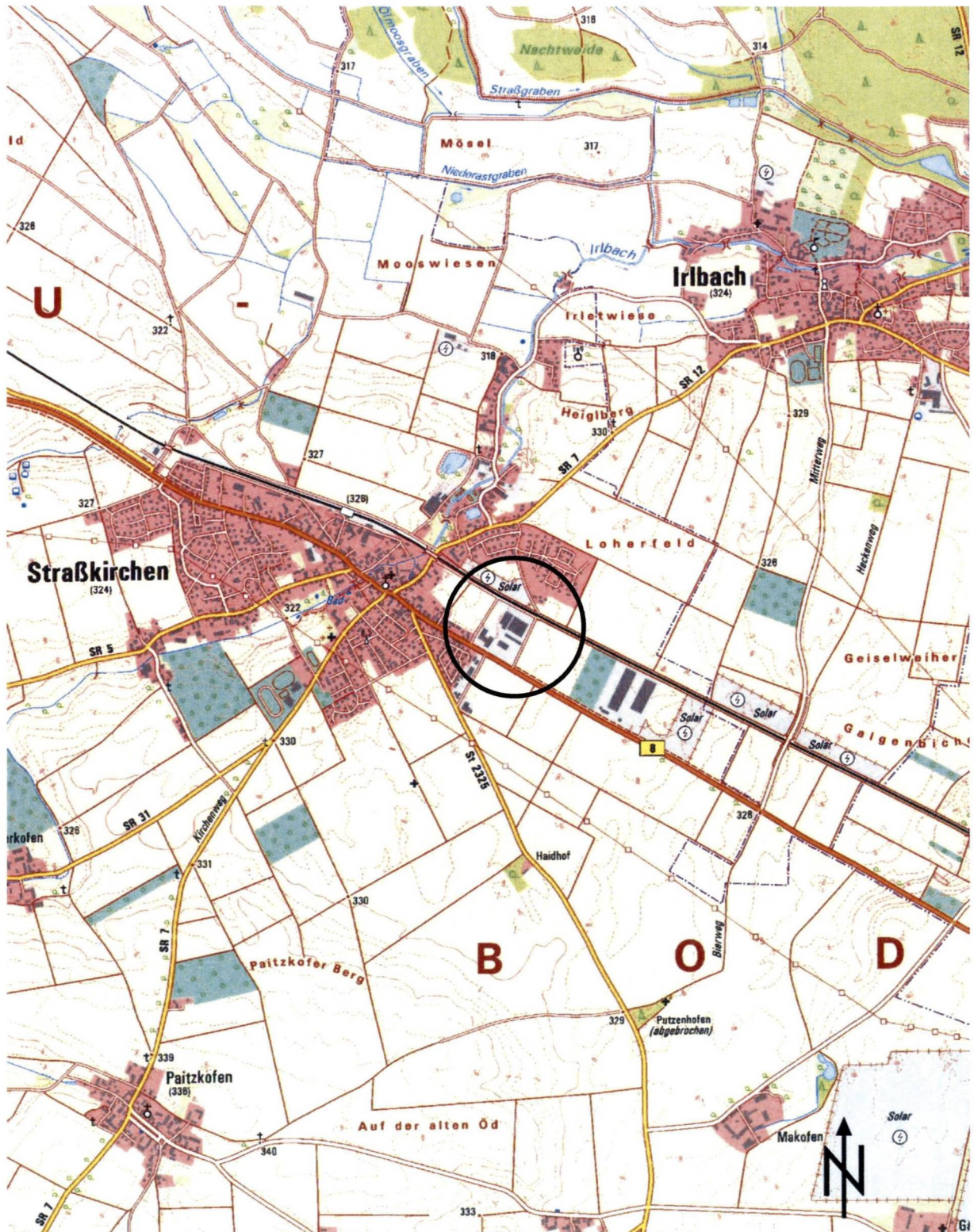
HIEBWEG 7 POSTFACH 49

94342 Straßkirchen

Telefon (09424) 9414-0

Telefax (09424) 9414-30

Übersichtslageplan M: 1/25.000



Inhaltsverzeichnis

I.	Beschreibung des Planungsgebietes	3
1.1.	Lage	3
1.2.	Räumliche Ausdehnung	3
1.3.	Derzeitige Nutzung	4
1.4.	Topographie	7
1.5.	Klima	7
1.6.	Boden- und Grundwasserverhältnisse	8
II.	Baugebietsausweisung / Planungsdaten	9
2.1.	Aufstellungsbeschluss	9
2.2.	Planungsauftrag	9
2.3.	Vorgaben und Bindungen	9
2.4.	Planungsanlass	11
III.	Geplante bauliche Nutzung	12
3.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
3.2.	Sonstige Festsetzungen	13
IV.	Erschließung	14
4.1.	Straßen- und Wegeanbindung, Stellplätze	14
4.2.	Wasserversorgung	16
4.3.	Schmutzwasserbeseitigung	18
4.4.	Niederschlagswasserbeseitigung	18
4.5.	Stromversorgung	19
4.6.	Abfallentsorgung	20
4.7.	Telekommunikation	20
4.8.	Erdgasversorgung	21
4.9.	Alternativenergien	21
V.	Immissionsschutz	21
5.1.	Lärmemissionen	21
5.2.	Lärmimmissionen	22
5.3.	Staub- und Geruchsimmissionen	22
5.4.	Lichtemissionen	23
5.5.	Werbeanlagen	23
VI.	Grünordnung, Natur und Umwelt	24
6.1.	Bestandteile der Planung	24
6.2.	Fachliche Ziele Naturschutz und Landschaftspflege	24
6.3.	Erläuterung der grünordnerischen Maßnahmen	24
VII.	Landwirtschaft	25
VIII.	Hinweise zur Denkmalpflege und Erhalt von Bodendenkmälern	25

I. Beschreibung des Planungsgebietes

1.1. Lage

Die Gemeinde Straßkirchen befindet sich im Landkreis Straubing-Bogen und liegt an der Bundesstraße 8 inmitten des fruchtbaren „Gäubodens“, der sich südlich der Donau von Regensburg bis Plattling hinzieht.

Im Regionalplan befindet sich die Gemeinde Straßkirchen im Bereich Region Donau-Wald (12). Im Regionalplan ist die Gemeinde Straßkirchen als Kleinzentrum ausgewiesen und kann diese Funktion durch ihre günstige Lage gut erfüllen.

Das Baugebiet liegt 470 m östlich des Ortskerns (Kirche) von Straßkirchen. Das geplante Industriegebiet GI „Ost II“ liegt am östlichen Ortsrand von Straßkirchen und schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet „Ost I“ im Süden an. Nördlich ist der Geltungsbereich durch den Hochgartenweg und die dazu parallel verlaufende Bahnlinie Passau-Obertraubling begrenzt.

Im Osten des geplanten Industriegebiets befindet sich die Industriestraße, im Westen ein nicht ausgebauter Wirtschaftsweg. Westlich und östlich daran schließen landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Der Geltungsbereich des GI „Ost II“ ist über die bestehende Industriestraße unmittelbar durch die ca. 100 m entfernt liegende Bundesstraße B8 an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

1.2. Räumliche Ausdehnung

Das Plangebiet des GI „Ost II“ erstreckt sich in Ost-West-Richtung mit einer Länge von i. M. 200 m und erreicht in Nord-Süd-Richtung eine Breite von ca. 140 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI „Ost II“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,8 ha. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flur-Nummern der Gemarkung Straßkirchen:

Flur-Nr. 528
Flur-Nr. 528/2
Flur-Nr. 528/6
Flur-Nr. 529/2

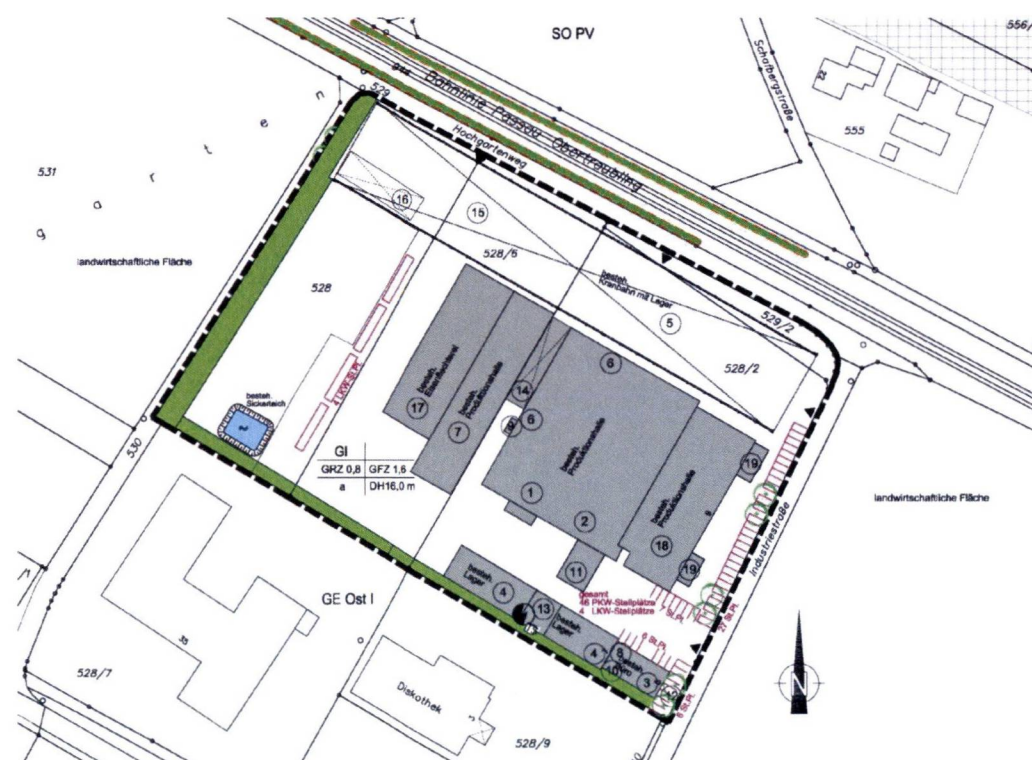
1.3. Derzeitige Nutzung

In den derzeit rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplänen ist der Planungsbereich bereits als Industriegebiet ausgewiesen.

Auf dem bestehenden Betriebsgelände befinden sich die bestehenden Produktions- und Betriebsgebäude der Bau- und Fertigteilmfirma „Aigner + Wurm“, sowie zugehörige Bürogebäude, Kranbahnanlagen, sowie Lager- und Parkflächen. Die überplanten Flächen sind ausschließlich Betriebsflächen der ansässigen Firma, welche bereits seit über 40 Jahren auf dem Gelände angesiedelt ist.

Die Bau- und Fertigteilmfirma beschäftigt 90 Mitarbeiter, davon 20 Beschäftigte im Büro, 45 Beschäftigte im Betrieb, sowie 25 Beschäftigte, die dauerhaft auf Baustellen (Montageteams) eingesetzt sind.

Südlich des geplanten Industriegebiets GI „Ost II“ befindet sich das Gewerbegebiet GE „Ost I“. Im östlichen Bereich befindet sich eine Diskothek mit Stellplätzen, sowie Lagerflächen für Baumaterialien. Westlich sind ein Getränkemarkt, Metzger und Bäcker, sowie ein Bauelementhandel in einem Gebäudekomplex untergebracht.



Lageplan Betriebsgebäude Nummerierung der einzelnen Gebäudeteile (ohne Maßstab)

Anhand der nachfolgenden chronologischen Baugenehmigungsaufstellung können die bestehenden betrieblichen Anlagen und Gebäude genauer erörtert werden:

1. Errichtung einer Fertigungshalle (heute Halle Nr. 4 / Spannbetonhalle)
Bescheid Az: 665/67 vom 08.02.1968
2. Errichtung einer Fertigungshalle (heute Halle Nr. 2+3 / Stabteilproduktion)
Bescheid vom 29.01.1970
3. Neubau eines Bürogebäude
Bescheid Az: IV/723/71 vom 16.03.1972
4. Errichtung einer Garage für PKW und LKW und einer Mehrzweckhalle
Bescheid Az: III/2a 428/73 vom 23.07.1973
5. Errichtung eines Laufkrans für das Freigelände des Betonwerks
Bescheid Az: III/2a/b 515/73 vom 16.08.1973
6. Erweiterung der besteh. Werkhalle (heute: Schreinerei/Schlosserei/Kantine /Sanitär)
Bescheid Az: IV/2a 801/73 vom 13.06.1975
7. Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Herstellung von Betonformstücken (heute: Halle 5 Plattenproduktion)
nach BImSchG
Bescheid Az: IV/3 172/1 vom 28.11.1983
8. Erweiterung des bestehenden Bürogebäudes
Bescheid Az: IV/1-602-99/83 vom 17.04.1984
9. Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Herstellung von Betonformstücken (heute: Halle 5 Plattenproduktion) - Tektur zu den Sozialräumen
Bescheid Az: 43-172/1 vom 14.05.1990
10. Erweiterung des bestehenden Bürogebäudes
Bescheid Az: 41-602-1068/91 vom 29.09.1991
11. Errichtung neuer Silos
Bescheid Az: 43-171/1 vom 27.04.1999
12. Erstellung einer Werbeanlage (Verlegung des Standorts von der Hallenfassade zum Büro)
Bescheid Az: 41-602-B99/681 vom 12.08.1999
13. Teilabbruch der Lagerhalle, Erweiterung des Bürogebäudes und offene Überdachung des besteh. Lagerplatzes

Bescheid Az: 41-602-B-2001-11 vom 24.01.2001

14. Offene Überdachung des besteh. Lagerplatzes (heute: Teilbereich Schreinerei)
Bescheid Az: 41-602-B-2002-580 vom 22.08.2002
15. Erweiterung der bestehenden Kranbahn
Bescheid Az: 41-602-B-2007-119 vom 18.04.2007
16. Errichtung einer mobilen Einhausung
Bescheid Az: 41-602-B-2008-205 vom 23.05.2008
- 17.1 Neubau einer Eisenflechter-Halle
Bescheid Az: 41-602-B-2008-639 von 2008
- 17.2 Neubau einer Eisenflechter-Halle
Änderungsbescheid Az: 41-602-B-2008-639 von 07.01.2009
Bauaufsichtliche Prüfung des Brandschutzes
- 18.1 Errichtung und Betrieb einer Produktionshalle, sowie Aufstellung einer
Werbetafel
Bescheid Az: 43-1711/1 (Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes)
vom 24.05.2011
- 18.2 Errichtung und Betrieb einer Produktionshalle, sowie Aufstellung einer
Werbetafel
Änderungsbescheid Az: 43-1711/1
(Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) vom 03.05.2011
19. Errichtung einer Hackschnitzelheizung und eines Hackschnitzellagers sowie
Wandergänzung einer bestehenden Schreinerei
Bescheid Az: 41-602-B-2015-523 vom 24.09.2015



Luftbildausschnitt ohne Maßstab, Quelle Geoportal Bayern

1.4. Topographie

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung GI „Ost II“ kann als eben betrachtet werden. Das Gelände liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 328,30 m ü.NN. Das Gelände ist relativ eben.

Das Planareal gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des Dungau. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keinerlei Gehölzstrukturen. Naturschutzfachlich wertvolle Vegetationsbestände fehlen, ebenso sind keinerlei geschützte Flächen oder Schutzgebiete, sowie wasserwirtschaftliche Schutz-zonen betroffen.

1.5. Klima

Das Klima ist kontinentalgetönt mit stärkerer Erwärmung im Sommer und niedrigeren Temperaturen im Herbst und Winter. Die Vegetationsperiode ist, bedingt durch den Vorzug der Beckenlage, relativ lang. Die mittlere Jahrestemperatur liegt um 8,0 °C. Das Jahresmittel der Niederschläge liegt um 700 mm, von Südwesten nach Nordosten zunehmend. Vorherrschend sind Westwinde.

Den kleinklimatischen Wirkungen einer Bebauung soll im Baugebiet hauptsächlich durch eine leistungsfähige Durchgrünung und einer Begrenzung der Bodenversiegelung entgegengewirkt werden.

1.6. Boden- und Grundwasserverhältnisse

Eine Baugrunduntersuchung auf dem Betriebsgelände liegt nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich unter einer Deckschicht aus Ton mit steifer und halbfester Konsistenz mit geringer Stärke sandiger Kies befindet.

Der Grundwasserstand wurde nicht ermittelt, liegt jedoch nach Aussage des Grundstückseigentümers weit unter 4,5 m GOK.

Vor Durchführung von Bautätigkeiten auf den Grundstücken wird jedoch empfohlen, die vorherige Beschreibung der Bodenverhältnisse und des Grundwasserstandes durch repräsentative Bodenerkundungen bestätigen zu lassen, um evtl. Unsicherheiten ausschließen zu können. Die Gründungen der Bauwerke sind auf den vorhandenen Baugrund abzustimmen.

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet, noch in einem Hochwasserschutzgebiet.

Im Bodenaufbau des Planareals sind Altlasten nicht bekannt. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen 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 WWA Deggendorf zu informieren.

Für den Planbereich sind keine Bodendenkmäler kartiert. Jedoch werden in den umliegenden Flächen Bodendenkmäler vermutet. Daher wird davon ausgegangen, dass unbekannte Bodendenkmäler in diesem Baugebiet möglich sind, so dass insoweit die gesetzlichen Anzeige- und Verhaltenspflichten des Bay. Denkmalschutzgesetzes gelten. Auf diese ist im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen.

II. Baugebietsausweisung / Planungsdaten

2.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Straßkirchen hat am 18.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für das Baugebiet GI „Ost II“ in Straßkirchen beschlossen.

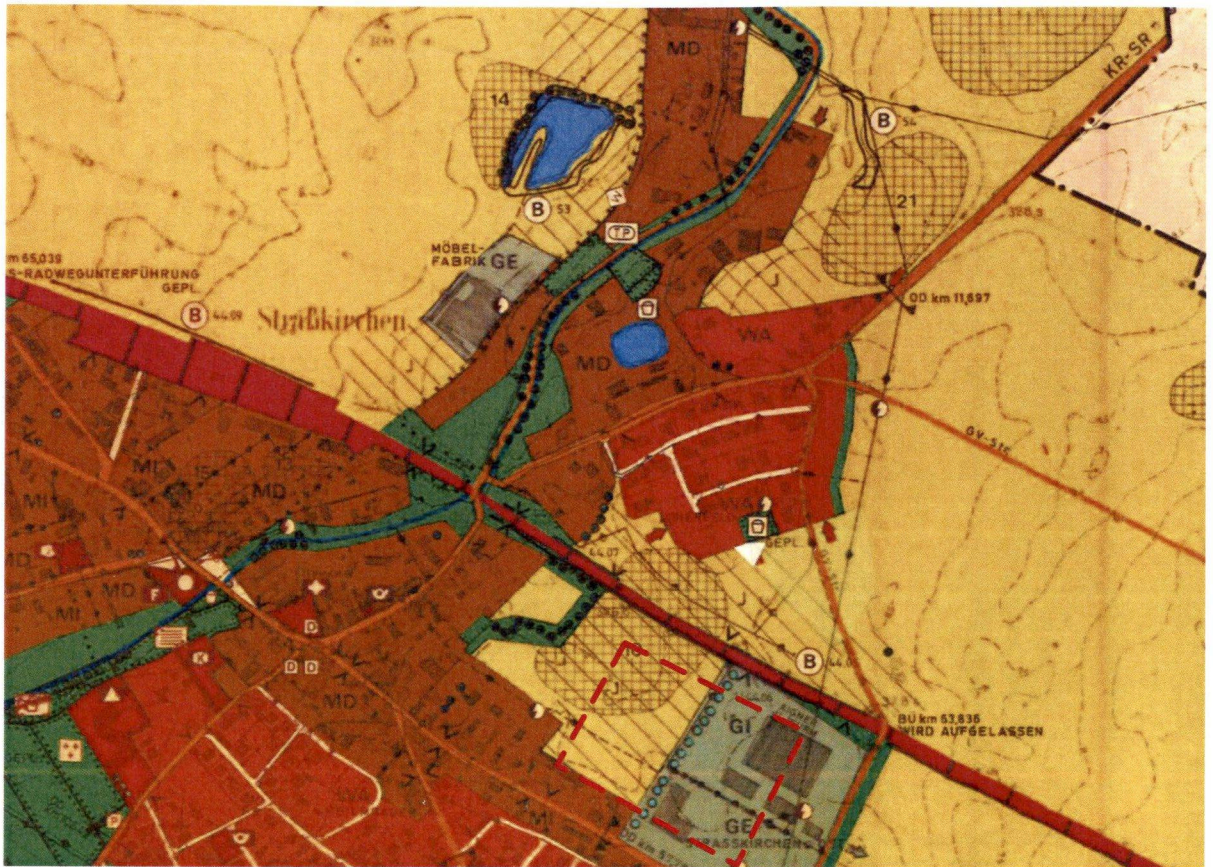
2.2. Planungsauftrag

In der Gemeinderatssitzung vom 18.04.2016 hat der Gemeinderat Straßkirchen das Ingenieurbüro Willi Schlecht Planungs GmbH aus 94342 Straßkirchen mit der Erstellung eines Entwurfes für den Bebauungsplan GI „Ost II“ beauftragt. Die Grünordnungspläne und der Umweltbericht werden vom Büro Jocham + Kellhuber Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH aus Iggenbach erstellt.

2.3. Vorgaben und Bindungen

Flächennutzungsplan:

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, genehmigt am 16.01.1994 unter Nr. 420-4621/934.0 vom Landratsamt Straubing-Bogen bereits als Industriegebiet im Anschluss an ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet (GE „Ost I“) ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird aus dieser vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.



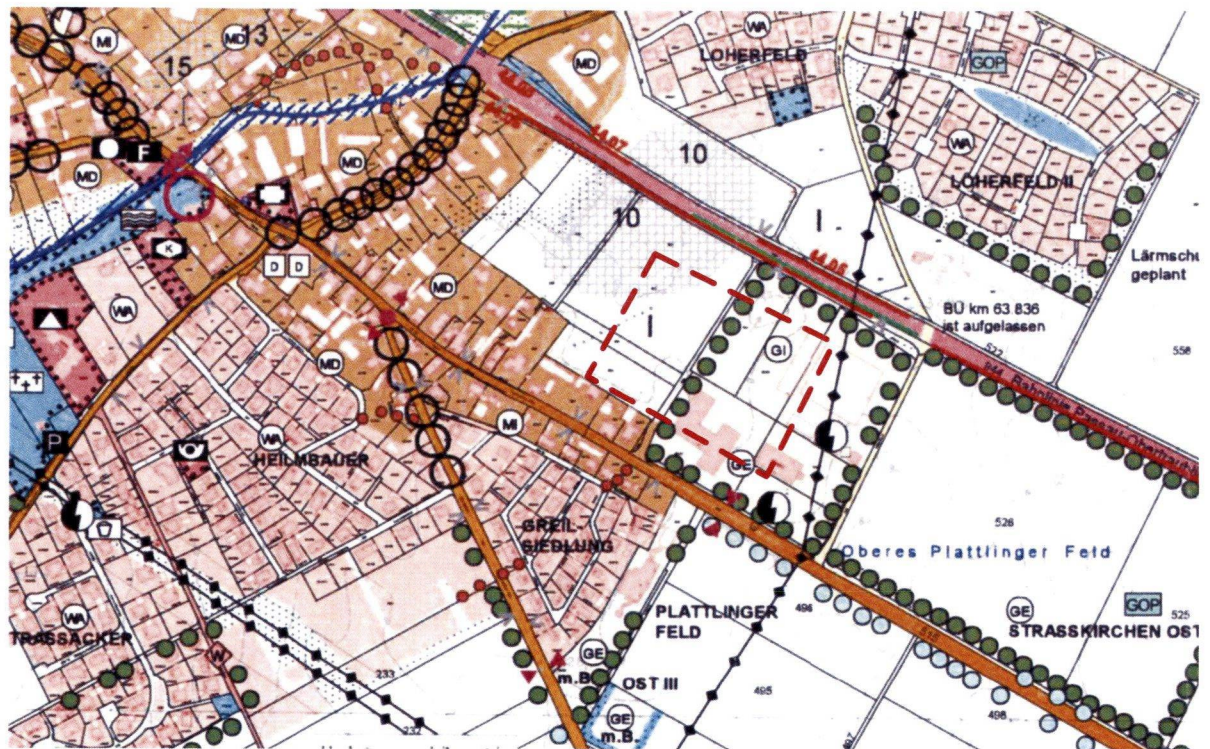
Auszug aus dem derzeit gültigen FNP (ohne Maßstab)

Die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnung trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 3, Abs. 2 bis 5 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

Daneben wurden der Bebauungsplan mit Grünordnung nach den Grundsätzen des UVP - Gesetzes in ihren voraussehbaren Wirkungen auf die dort hervorgehobenen und hier konkret berührten Schutzgüter untersucht - soweit dies aus der Planungsdichte des Bebauungsplanes gefordert ist - und bewertet.

Landschaftsplan:

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Landschaftsplan, genehmigt am 16.09.2003 bereits als Industriegebiet im Anschluss an ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet (GE „Ost I“) ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird aus dieser vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.



Auszug aus dem derzeit gültigen LP (ohne Maßstab)

2.4. Planungsanlass

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, sowie Landschaftsplan ist das Planungsgebiet bereits als Industriegebiet im Anschluss an ein vorhandenes Gewerbegebiet (GE „Ost I“) dargestellt.

Auf dem bestehenden Betriebsgelände befinden sich die bestehenden Produktions- und Betriebsgebäude der Bau- und Fertigteilmfirma „Aigner + Wurm“, sowie zugehörige Bürogebäude, Kranbahnanlagen, sowie Lager- und Parkflächen. Die überplanten Flächen sind ausschließlich Betriebsflächen der ansässigen Firma, welche bereits seit über 40 Jahren auf dem Gelände angesiedelt ist.

Zentral auf der Fläche befinden sich die großflächigen Produktions- und Montagehallen für die Betonfertigteile, sowie die Eisenflechtereie. Hier sind Sanitär- und Sozialräume, sowie die technischen Anlagen integriert. Nördlich davon befindet sich die Kranbahnanlage für die Beladung der LKW und Auflieger mit den fertigen Betonteilen. Im Süden liegt das Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie weitere Lagerhallen. Die PKW-Parkplätze sind entlang der östlichen Grundstücksgrenze, sowie im Bereich des Bürogebäudes (sh. beiliegender Stellplatznachweis) angeordnet.

Der Geltungsbereich soll im Rahmen des Bestandsschutzes als gewerbliche Fläche (Industriegebiet) ausgewiesen werden. Auf Grund der Lärmemissionen aus der Fertigung, dem Liefer- und Verladeverkehr und dem PKW-Verkehr der Mitarbeiter soll die Planungsfläche als Industriegebiet ausgewiesen werden. Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung ist bereits im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als GI dargestellt.

Die Verträglichkeit des geplanten Industriegebiets wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (sh. beiliegende Schalltechn. Stellungnahme des Büros Geoplan) festgestellt und bewertet. Weitere Auflagen werden im Rahmen von zukünftigen Einzelbaugenehmigungen geprüft.

Das bestehende Planungsgebiet schließt mit der Industriestraße unmittelbar an die Bundesstraße B8 an, so dass für den bestehenden Betrieb „Aigner + Wurm“ eine gute Verkehrsanbindung besteht.

Für das Planungsareal soll durch die geplante Ausweisung erreicht werden, dass hier die bestehende betriebliche Bebauung städtebaulich aufbereitet wird und der Bestand gesichert wird.

Somit soll für den Geltungsbereich zur Standort- und Entwicklungssicherung für den Standort „Aigner + Wurm“ der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung GI „Ost II“ erstellt werden.

III. Geplante bauliche Nutzung

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet GI „ Ost II“ wird als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Das geplante Industriegebiet stellt auf Grund der langjährigen bestehenden Bebauung und Nutzung eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden angrenzenden Gewerbefläche „Ost I“ dar.

Aufgrund der Bestandssituation wurde folgendes Maß der baulichen Nutzung festgelegt:

GRZ	(Grundflächenzahl)	0,8
GFZ	(Geschoßflächenzahl)	1,6
DH	(Dachhöhe)	16 m
	Dachhöhe (Höhe baulicher Anlagen) gemessen am höchsten Punkt eines Gebäudes als Höchstmaß bezogen	

	auf mittlere Höhenlage der bestehenden erschließenden Verkehrsfläche (Industriestraße)	
	Bei produktionsbedingten baulichen Anlagen (Silos, Fördertürme, offene Kranbahnen) ist eine Traufhöhe von max. 18 m einzuhalten.	
a	(Bauweise)	abweichend
	(§ 22 Abs. 4 BauNVO)	
T 69 / N 52	Emissionskontingent tags L/EK/,T = 69 dB(A)/m ² u. Emissionskontingent nachts L/EK/,N= 52 dB(A)/m ² in Richtung Sektor A	
T 64 / N 47	Emissionskontingent tags L/EK/,T = 64 dB(A)/m ² u. Emissionskontingent nachts L/EK/,N= 47 dB(A)/m ² in Richtung Sektor B	

Grundflächenzahl:

Die Gewerbefläche der Flur-Nr. 528, 528/2, 528/6 und 529/2 umfasst ca. 27.698 m². Davon entfallen lt. Bestandsermittlung ca. 8.874 m² auf Gebäudebestand, ca. 13.300 m² auf versiegelte Flächen (Pflaster, Asphalt) und ca. 5.524 m² auf Grünflächen und unversiegelte Flächen. Auf Grund des derzeit hohen Anteils an versiegelten Flächen ergibt sich momentan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und ist somit ausgeschöpft.

3.2. Sonstige Festsetzungen

Die im Bebauungsplan gewählten Festsetzungen ergeben sich aus dem Ziel, die bestehenden Gebäude und Anlagen in ihrem Bestand zu schützen und ggf. bei einem Neu- oder Umbau der betrieblichen Bauteile den gestalterischen Rahmen festzulegen. Andererseits sollen durch die Festsetzungen die durch die Bebauung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden.

Die Festsetzung einer max. Höhe der baulichen Anlagen durch die Dachhöhe von max. 16 m Dachhöhe (Höhe baulicher Anlagen), gemessen am höchsten Punkt eines Gebäudes als Höchstmaß bezogen auf mittlere Höhenlage der bestehenden erschließenden Verkehrsfläche (Industriestraße), soll sicherstellen, dass der Bestand geschützt ist, und dass ein räumlicher Rahmen für spätere zu erstellende Baukörper vorgegeben wird. Abweichend von dieser Festsetzung ist jedoch bei produktionsbedingten baulichen Anlagen (Silos, Fördertürme, offene Kranbahnen) eine Traufhöhe von max. 18 m zulässig.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximalen Höhe ist die Vorgabe einer Baumassenzahl entbehrlich.

Für das Gebiet wird zudem eine abweichende Bauweise gemäß §22 (4) BauNVO festgesetzt, wobei sich nach einer Gebäudelänge von 100 m das Dach oder die Wand durch Vor- oder Rücksprünge absetzen muss.

Durch die verschiedenen Dachformen im Bestand ermöglicht ein Verzicht auf die Festsetzungen von Dachformen und Dachneigungen eine flexible Gestaltung der Baukörper.

IV. Erschließung

4.1. Straßen- und Wegeanbindung, Stellplätze

Äußere Erschließung:

Die äußere Erschließung des Baugebietes GI „ Ost II“ erfolgt über die innerörtliche Erschließungsstraße „Industriestraße“ im Osten. Diese mündet nach 100 m auf die überörtliche Bundesstraße B8.

Innere Erschließung:

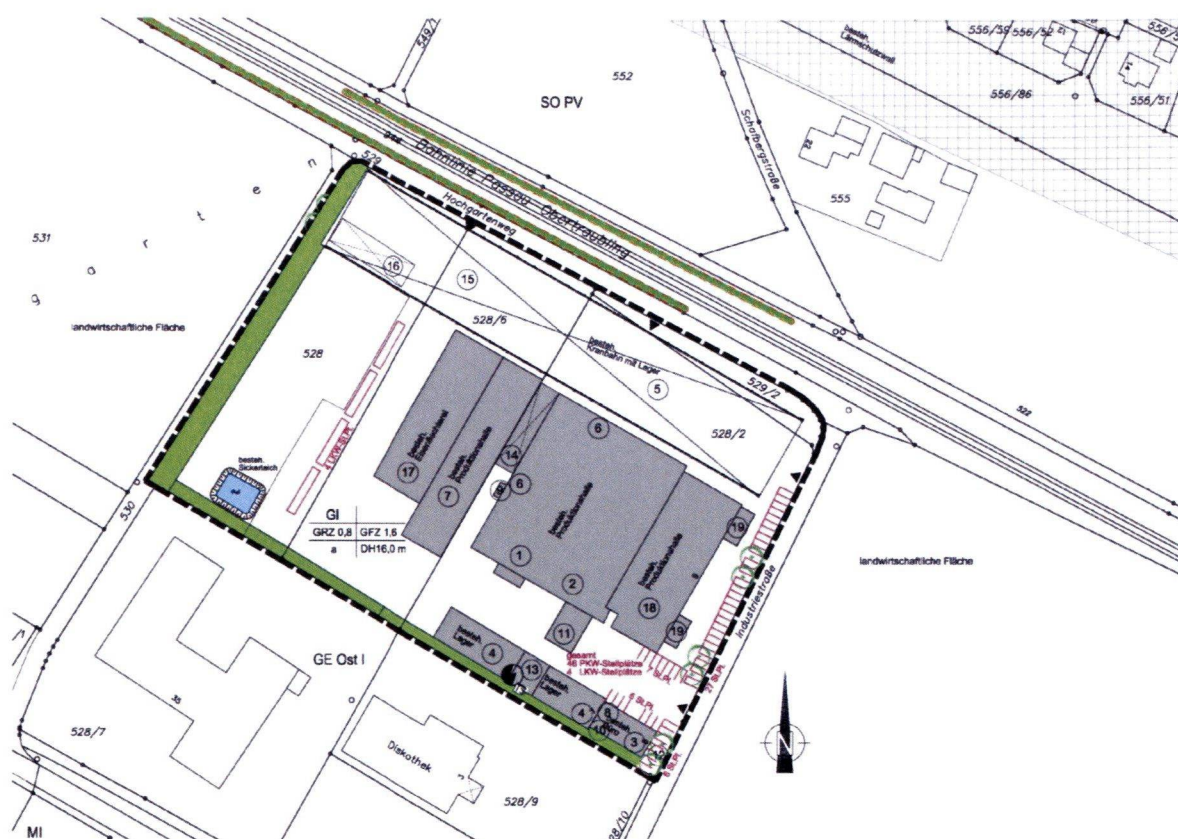
Als innere Erschließung dient die „Industriestraße“ und der „Hochgartenweg“. Es gibt mehrere bestehende Zufahrten im Norden und Osten der gewerblichen Fläche.

Parkplätze:

Parkmöglichkeiten für Angestellte und Besucher sind auf dem betriebseigenen Grundstücken nachzuweisen.

Gem. nachfolgendem Stellplatznachweis befinden sich die besteh. PKW-Stellplätze für das Industriegebiet östlich entlang der „Industriestraße“ und vor dem bestehenden Bürogebäude.

LKW-Stellplätze befinden sich westlich der Montagehallen auf der Betriebsfläche.



Lageplan des Betriebsgeländes mit Stellplatznachweis (ohne Maßstab)

Stellplatznachweis für „Aigner + Wurm“ Straßkirchen:**A. Anzahl der Beschäftigten**

90 Mitarbeiter, davon

20 Beschäftigte im Büro
 45 Beschäftigte im Betrieb
 25 Beschäftigte dauerhaft auf
 Baustellen (Montageteams)

B. Ermittlung des Stellplatzbedarfs

Büro - ca. 200 m² HNF im besteh. Bürogebäude
 1 St.Pl. je 30 m² HNF
 gem. Stellplatzsatzung der
 Gemeinde Straßkirchen

= 7 Stellplätze

Betrieb - 45 Beschäftigte im Betrieb
1 St.Pl. je 3 Beschäftigte
für Industriebetriebe gem. BayBO
= 15 Stellplätze

Montageteams - 25 Beschäftigte dauerhaft auf Baustelle
entspricht ca. 3 Mannschaftsfahrzeugen
á 9 Personen
= 3 Stellplätze

Gesamtbedarf 25 Stellplätze

C. Bestandsnachweis der Stellplätze gem. Lageplan

gesamt auf dem Betriebsgrundstück

46 PKW-Stellplätze (Bestand) ./ 2 Stellplätze für Baumstandorte neu
4 LKW-Stellplätze

Wirtschaftswege:

Am Wegesystem außerhalb des Geltungsbereichs wird nichts verändert. Sowohl die westlich, als auch die östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen können nach wie vor über das bestehende Straßen- und Wegenetz erschlossen werden.

4.2. Wasserversorgung

Trink- und Brauchwasser:

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch ein derzeit noch übliches Versorgungssystem (keine Trennung von Trink- und Brauchwasser) hergestellt. Die Versorgungsanlage wird an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen. Dieses ist dem „Zweckverband zur Trinkwasserversorgung der Irlbachgruppe“ mit Sitz in Straubing zugeordnet.

Die Kapazität der vorhandenen Leitungen reicht für den bestehenden Industriebetrieb derzeit aus. Die bestehenden Leitungstrassen des Versorgers sind in der „Industriestraße“ verlegt.

Abwehrender Brandschutz und Löschwasserversorgung:

Alle baulichen Anlagen sind über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar. Die Zufahrt zu den Bauobjekten muss laut den Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ für den gesamten Bebauungsplan gesichert sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 5 Abs. 1 BayBO und AllMBl Nr. 25/1998 entsprechen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge (erf. Wendekreis 21 m Außendurchmesser) benutzbar sind.

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe übernimmt die Aufgabe der Bereitstellung des leistungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DVGW, soweit die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird und nur innerhalb der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Wasserversorgungsanlage (Wasserleitungsnetz).

Die Löschwasserversorgung ist abhängig von der baulichen Nutzung der Gebäude und der Gefahr der Brandausbreitung (s. DVGW Arbeitsblatt W 405). Die Löschwasserversorgung kann derzeit als gesichert eingestuft werden.

Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstgelegenen Hydranten – Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 und Überflurhydranten nach DIN 3222 Teil 1 im Verhältnis 2:1 – ein Förderstrom von je 800 l/min (bei Industrie- und Gewerbegebieten 1.600 l/min) über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar erreicht wird. Die Hydranten sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Hydrantenabstand untereinander soll nicht mehr als 100 m betragen. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter (Zisterne) in entsprechender Größe nach DIN 14 230 zu erstellen.

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Strahlrohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.

4.3. Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers (soziales Abwasser) erfolgt in einen gemeindlichen Mischwasserkanal mit Anschluss an die bestehende Kläranlage.

Der Anschluss der Schmutzwasserleitung ist bestehend und erfolgt an der südlichen Geltungsbereichsgrenze über die Flur-Nr. 528/9 +528/1 an den Mischwasserkanal im Geh- und Radweg entlang der Passauer Straße (Bundesstraße B8).

4.4. Niederschlagswasserbeseitigung

Regenwasserversickerung:

Die Versickerung des Niederschlagswassers aus den Bestandsgebäuden erfolgt teilweise über bestehende Sickerschächte auf dem Grundstück. Weiteres Regenwasser aus dem Hallenkomplex wird einem bestehenden Sickerteich im Südwesten des Geltungsbereichs zugeführt.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich bei weiteren Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück flächig zu versickern (Sickermulden/bewachsener Bodenfilter, Rigolen, Sickerteiche o.ä.).

Auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung) und auf die dazugehörigen technischen Regeln wird hingewiesen.

Bei Metalldächern ist durch eine Beschichtung sicherzustellen, dass keine Schwermetallbelastung ins Sicker- und Grundwasser gelangt.

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten). Anfallendes Oberflächenwasser (Flächenbefestigungen, Dächer, Notüberlauf Regenrückhaltung) darf den Entwässerungseinrichtungen der BAB A92 nicht zugeleitet werden.

Flächenbefestigungen sollen, soweit die Nutzung der Flächen dem nicht entgegensteht, wasserdurchlässig und begrünt gestaltet werden (z. B. Schotterterrassen, Rasengitter, Rasenfugenpflaster). Insbesondere Fußwege und gering frequentierte PKW-Parkplätze (z. B. Mitarbeiterparkplätze) sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Wassergefährdende Stoffe:

Das Planungsgebiet liegt in keinem hochwassergefährdetem Gebiet. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden.

Die Grundsatzanforderungen stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d.h. dicht, stand sicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

4.5. Stromversorgung

Allgemein:

Die Stromversorgung des Gewerbegebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Straubing gewährleistet.

Die Kapazität der vorhandenen Leitungen reicht für den bestehenden Industriebetrieb derzeit aus. Die bestehenden Leitungstrassen des Versorgers sind in der „Industriestraße“ und entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlegt.

Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen.

20 kV-Leitung:

Im Geltungsbereich befindet sich eine Trafostation (Nr. 313350 Straßkirchen S.7 Betongwerk aigner) der Bayernwerk AG, an die der bestehende Betrieb angeschlossen ist. Die 20 kV-Zuleitungen sind außerhalb der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlegt.

4.6. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing-Stadt und Land (ZAW) und darf als gesichert eingestuft werden.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Die Betreiber werden dazu angehalten, anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

4.7. Telekommunikation

Das Plangebiet ist an das vorhandenen Fernmeldenetzes der Deutschen Telekom und Kabel Deutschland angebunden.

Die Kapazität der vorhandenen Leitungen reicht für den bestehenden Industriebetrieb derzeit aus. Die bestehenden Leitungstrassen der Versorger sind in der „Industriestraße“ verlegt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

4.8. Erdgasversorgung

Nach Aussage der Energienetze Bayern GmbH ist das Gebiet mit Erdgas nicht versorgt.

4.9. Alternativenergien

Zusätzlich zur Energieversorgung des Baugebietes sind im gesamten Geltungsbereich Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zugelassen, die aber der Bauwerksgestaltung anzupassen sind.

Für die Heiztechnik sind Solarkollektoren oder Grundwasser-/Luft- oder Erdwärmeressourcen zu nutzen, für die Unterstützung von Strom Photovoltaikanlagen. Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen schlechter Energieeffizienz nicht verwendet werden. Energieeffiziente Brennwertheizungen oder Holzpeltheizungen sind zu bevorzugen.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder mindestens KfW-Energieeffizienzhäusern entsprechen.

V. Immissionsschutz

5.1. Lärmemissionen

Die schalltechnische Stellungnahme des IB Geoplan aus Osterhofen mit der Nr. S1604016 in der Fassung vom 29.04.2016 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schallleistungspegel) von:

69 dB(A)/m² am Tag bzw. 52 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Sektor A
64 dB(A)/m² am Tag bzw. 47 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Sektor B

Bezugspunkt Richtungssektoren: x: 4553746; y: 5410436 (Gauß-Krüger-Koordinaten)

Die Richtungssektoren sind im schalltechnischen Bericht Nr. S1604016 (aktuelle Fassung) des IB Geoplan, sowie im Bebauungsplan dargestellt.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzen dabei lediglich die im BP als „Emissionsbezugsflächen“ dargestellten Flächen.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen.

5.2. Lärmimmissionen

Der Planbereich ist derzeit aus dem Bereich der Bundesstraße B8 (100 m Entfernung) und der Bahntrasse „Passau-Obertraubling“ (15 m Entfernung) und den üblichen landwirtschaftlichen Arbeiten in der Feldflur lärmmäßig betroffen. Durch die geplante Industriegebietsausweisung ist nicht mit einer stärkeren Verkehrsentwicklung auf der Erschließungsstraße zu rechnen.

5.3. Staub- und Geruchsimmissionen

Die geplante Industriegebietsausweisung hat auf Grund des Bestandscharakters keinen signifikanten Einfluss auf die Staub- und Geruchsemissionssituation.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass gerade gewerbliche Anlagen mittels der an Vorsorge orientierten technischen Richtlinie TA-Luft, sowie die auf Bundesimmissionsschutzgesetz beruhenden Anlagenanforderungen Minimierung und Vorsorge bezüglich lufthygienerrelevanter Wirkungen zuverlässig ermöglichen.

Neben diesen bei Anlagenzulassung zu berücksichtigenden Anforderungen vermag die, mit diesem Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung (v.a. Durchgrünung, großkronige Bäume, Hecken) Wesentliches zu Gunsten der Lufthygiene zu leisten.

Im Ergebnis wird die Planung insoweit zu keiner entscheidenden Verschlechterung führen müssen, zumal die normativen Anforderungen einer beständigen Anpassung und fortschreibungsfähig sind.

5.4. Lichtemissionen

Zur Minimierung der Störwirkung durch Außen- und Straßenbeleuchtung sind Zahl und Höhe der Lampen möglichst gering zu halten. Um nur dort auszu- leuchten wo es unbedingt notwendig ist, ist der Abstrahlwinkel durch Blenden oder Ähnliches zu minimieren.

Um den „Staubsaugereffekt“ der Lichteinwirkung für Insekten zu minimieren, sind als Lampentypen energiesparende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder UV-arme LED-Technik und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Licht- punkthöhe im Außenbereich zu verwenden. Unzulässig sind Quecksilber- Dampf lampen und Kompaktleuchtstofflampen.

Die Lichtkegel sind auf den Boden bzw. die zu beleuchtenden Straßentrassen oder Flächenareale auszurichten und möglichst bodennah zu montieren.

5.5. Werbeanlagen

Allgemein:

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Für die Werbeeinrichtungen sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

Werbeanlagen Gebäude:

An den Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 20 m² pro 100 m Fassadenlänge zulässig. Nicht zulässig sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf/über den Dachflächen.

Dies gilt nicht für die bestehende und genehmigte Werbeanlage über dem Bürogebäude.

Freistehende Werbeanlagen (Pylone, Mastwerbeanlagen):

Im Geltungsbereich ist 1 Mastwerbeanlage zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen an der höchsten Stelle nicht höher als 12,0 m über Gelände- oberfläche sein.

Fahnenmasten:

Im Geltungsbereich sind max. 3 Werbefahnen an einem gemeinsamen Standort zulässig. Die Fahnenmasten dürfen an dem höchsten Punkt nicht höher als 12,0 m über Geländeoberfläche sein.

VI. Grünordnung, Natur und Umwelt

6.1. Bestandteile der Planung

Der im Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplan trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 4, Abs. 3 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan. Der Grünordnungsplan besteht aus den grünordnerischen Festsetzungen (planlich und textlich), der Bewertung des Bestandes und dem Umweltbericht.

6.2. Fachliche Ziele Naturschutz und Landschaftspflege

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind in diesem Fall aufgrund der bestehenden baulichen Anlagen so gering, dass eine Einstufung gemäß dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit) nur für das Schutzgut Arten und Lebensräume nötig ist. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Grünordnungsplan berücksichtigt, dadurch sind die minimalen Eingriffe ausgeglichen. Eine zusätzliche Ausgleichsfläche wird nicht benötigt.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

6.3. Erläuterung der grünordnerischen Maßnahmen

Entlang der Grenze des östlichen Geltungsbereiches wird zur optischen Einbindung des GI „Ost II“ eine Baumreihe aufgebaut. Hier wird der Bestand (6 Lindenbäume) durch die Pflanzung von weiteren Bäumen I. Ordnung ergänzt.

Zudem wird am westlichen Randbereichen des GI „Ost II“ ein 4-5-reihiger Gehölzstreifen aus Sträuchern (85%) und Bäumen I. und II. Ordnung (15%) auf der gesamten Grundstückslänge festgesetzt. Durch diese Maßnahmen kann ein ökologisch wirksamer Ortsrand aufgebaut werden.

Zusätzlich wird an der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine 1-reihige Strauchpflanzung auf der gesamten Länge und die Pflanzung von Bäumen I. Ordnung im westlichen Abschnitt festgesetzt.

Dem Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die Ausweisung des Industriegebietes entsprochen. Die Fläche wird im Anschluss an die Bundesstraße B8 und die Bahnlinie Passau-Obertraubling auf Flächen mit bereits bestehenden Betriebsgebäuden ausgewiesen.

VII. Landwirtschaft

Auf die landwirtschaftlichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches kommen keine auffälligen, unzumutbaren Auswirkungen zu. Eine nachhaltige Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten kann ausgeschlossen werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Landwirten die bisherige, ortsübliche Bewirtschaftung der Grundstücke, wie z.B. das Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie der für eine ertragreiche Bewirtschaftung notwendige Einsatz von zugelassenen Handelsdüngern und Spritzmitteln zur Unkraut- und Schädlingsbekämpfung auch zukünftig uneingeschränkt gestattet werden muss. Eventuelle Geruchsbelästigungen und Staubentwicklungen müssen, wie die bei der Bewirtschaftung entstehenden Lärmimmissionen, von den Anliegern (Firmen, etc.) des Baugebietes in Kauf genommen werden.

Die Zufahrten zu den o.a. landwirtschaftlich genutzten Flächen mit entsprechenden landwirtschaftlichen Maschinen sind nach wie vor vorhanden und weiterhin zu gewährleisten.

VIII. Hinweise zur Denkmalpflege und Erhalt von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler:

Im Baugebiet gibt es keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler. Westlich des Geltungsbereichs auf der Flur-Nr. 542 Gemarkung Straßkirchen sind Siedlungsreste der Bronzezeit und der Urnenfelderzeit kartiert (D-2-

7142-0307). 100 m östlich befindet sich eine Kartierung mit Siedlungsresten des Neolithikums, u.a. des Jungneolithikums (Altheimer Kultur), des Endneolithikums (Glockenbecherkultur), der Bronzezeit, u.a. der mittleren Bronzezeit sowie der Latènezeit, Bestattungsplatz des Endneolithikums (Glockenbecherkultur). (D-2-7142-0376).

Auf Grund der nahe gelegenen Bodendenkmälern ist im oben genannten Industriegebiet mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen. Bei Bauvorhaben sind die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.

Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden im Planungsgebiet muss großflächig der Humus per Bagger abgetragen werden. Vorher müssen die Befunde tachimetrisch von einer archäol. Fachfirma aufgemessen und dokumentiert werden und anschließend hat eine Ausgrabung zu erfolgen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller.

Vor Beginn der Erdarbeiten muss eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises nachgesucht werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik-, oder Knochenfunde sind umgehend beim Landratsamt Straubing-Bogen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Archäologie Außenstelle Regensburg zu melden.

Baudenkmäler:

Ca. 450 m entfernt vom Planungsgebiets befinden sich in der Ortsmitte folgende Baudenkmäler:

D-2-78-192-4, Kath. Pfarrkirche St. Stephan, Turm 14. Jh., Chor und Langhaus 15. Jh., 1685 barockisiert, Verlängerung der Anlage 1888; mit Ausstattung; Sakristei 1513; Friedhofskapelle, ehem. Karner, Anfang 18. Jh., Kirchplatz 2
D-2-78-192-3, Nebengebäude zum Gasthof, Stadel mit Giebelaufsatz, bez. 1816; Nebenhaus mit Flacherker und Flachdach, daneben korbbogige Hofeinfahrt, bez. 1816, Kirchplatz 1

Da sich zwischen den Baudenkmälern und dem geplanten Industriegebiet eine dichte innerörtliche Bebauung befindet, ist eine direkte Sichtverbindung der Bebauung zu den Baudenkmälern nicht gegeben.

Diese Auflagen werden Bestandteil des Bebauungsplanes GI „Ost II“ und haben nach Inkrafttreten des BBP mit aufzuliegen.

Entwurfsbearbeitung:
Straßkirchen, den 18. April 2016
Geändert am 27. Juli 2016
Geändert am 19. September 2016

Für den Antragsteller:
Straßkirchen, den


.....
Willi Schlecht, Dipl.-Ing. (FH)
Stadtplaner

.....
Gemeinde Straßkirchen,
vertreten durch 1. Bürgermeister
Dr. Christian Hirtreiter

Iggensbach, den 18. April 2016
Geändert am 27. Juli 2016
Geändert am 19. September 2016


.....
Ursula Jocham, Dipl.-Ing. Univ.
Landschaftsarchitektin

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG GI „Ost II“ in Straßkirchen

UMWELTBERICHT

Antragsteller:

GEMEINDE STRASSKIRCHEN

Lindenstraße 1 * 94342 Straßkirchen



ENTWURFSBEARBEITUNG

AM:

18. April 2016

GEÄNDERT AM:

27. Juli 2016

GEÄNDERT AM:

19. September 2016



Willi Schlecht
Willi Schlecht
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner

INGENIEURBÜRO

Willi

SCHLECHT

PLANUNGS GMBH

HIEBWEG 7 POSTFACH 49

94342

Straßkirchen

Telefon

(09424) 9414-0

Telefax

(09424) 9414-30

UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung GI „Ost II“ in Straßkirchen

1. UMWELTBERICHT

1.1 Einleitung

1.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Straßkirchen befindet sich im Landkreis Straubing-Bogen und liegt an der Bundesstraße B8. Die Entfernung zur Stadt Straubing beträgt ca. 13 km.

Das Baugebiet liegt 470 m östlich des Ortskerns (Kirche) von Straßkirchen. Das geplante Industriegebiet GI „Ost II“ liegt am östlichen Ortsrand von Straßkirchen und schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet „Ost I“ im Süden an.

Entlang des nördlichen Geltungsbereiches verläuft der „Hochgartenweg“ und die Bahnlinie Passau-Obertraubling, sowie weiter nördlich ein Sondergebiet für Photovoltaik.

Östlich schließt die „Industriestraße“ und landwirtschaftliche Nutzflächen an, westlich befindet sich ein Wirtschaftsweg, sowie weitere landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Planungsterrain wird derzeit als Betriebsgelände der bestehenden Bau- und Fertigteilmfirma „Aigner+Wurm“ genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes befinden sich zu diesem Betrieb zugehörige Bürogebäude, Kranbahnanlagen, sowie Lager- und Stellplatzflächen. Im Westen ist eine kleine Grünfläche vorhanden, die zum Teil bereits als Lagerfläche genutzt wird. Die überplanten Flächen sind ausschließlich Betriebsflächen der ansässigen Firma, welche bereits seit über 40 Jahren auf dem Gelände angesiedelt ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI „Ost II“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 27.698 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft die Flächen folgender Flurnummern: 528, 528/2, 528/6, 529/2, Gemarkung Straßkirchen.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes GI „Ost II“ ist relativ eben und liegt bei ca. +328,30 ü.N.N.¹

¹ (BayernViewer, 2016)

1.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Im derzeitige rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Plangebiet als Industriegebiet im Anschluss an ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet (GE „Ost I“) dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dieser vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes GI „Ost II“ sollen hier die bestehende betriebliche Bebauung städtebaulich aufbereitet und der Bestand gesichert werden. Der größte Teil des Planungsgebietes ist bereits durch den bestehenden Betrieb überbaut und versiegelt. Ein kleiner Bereich im Westen, der bisher zum Großteil als Lagerfläche genutzt wurde, soll zukünftig als Erweiterungsfläche dienen. Ein Teil dieser Fläche ist bereits mit Asphalt befestigt. Diese befestigte Fläche muss aufgrund des bestehenden Betriebsablaufes in dieser Form erhalten bleiben. Der nicht versiegelte Teil der Erweiterungsfläche darf durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zukünftig nur als Lager- und Stellplatzfläche genutzt werden. Hier ist eine Befestigung der Fläche ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise erlaubt.

Der Geltungsbereich soll im Rahmen des Bestandsschutzes als Industriegebiet ausgewiesen werden. Auf Grund der Lärmemissionen aus der Fertigung, dem Liefer- und Verladeverkehr und dem PKW-Verkehr der Mitarbeiter soll die Planungsfläche als Industriegebiet ausgewiesen werden.

Die Verträglichkeit des geplanten Industriegebiets wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (sh. beiliegende Schalltechn. Stellungnahme des Büros Geoplan) festgestellt und bewertet. Weitere Auflagen werden im Rahmen von zukünftigen Einzelbaugenehmigungen geprüft.

Da das geplante Industriegebiet „Ost II“ mit der Industriestraße unmittelbar an die Bundesstraße B8 anschließt und somit über eine gute Verkehrsanbindung verfügt, entspricht diese Maßnahme den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Straßkirchen.

Zudem stellt das geplante Industriegebiet auf Grund der langjährigen bestehenden Bebauung und Nutzung eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden angrenzenden Gewerbefläche „Ost I“ dar.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen. Die Planungsfläche ist darin bereits als Industriegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dieser vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB ²	Ausweisung des Industriegebietes im direkten Anschluss an die Bundesstraße B8 (über die „Industriestraße“) und der Bahnlinie Passau-Obertraubling auf Flächen mit bereits bestehenden Betriebsgebäuden und der dazugehörigen Betriebsfläche.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Die Ableitung des Schmutzwassers (soziales Abwasser) erfolgt in einen gemeindlichen Mischwasserkanal mit Anschluss an die bestehende Kläranlage. Der Anschluss der Schmutzwasserleitung ist bestehend und erfolgt an der südlichen Geltungsbereichsgrenze über die Flur-Nr. 528/9 +528/1 an den Mischwasserkanal im Geh- und Radweg entlang der Passauer Straße (Bundesstraße B8).
3	Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind nicht zu erwarten. Die geplante Industriegebietsausweisung hat auf Grund des Bestandscharakters keinen signifikanten Einfluss auf die Geruchsemissionssituation.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionsschutzrecht	Die Verträglichkeit des geplanten Industriegebiets wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (sh. beiliegende Schalltechn. Stellungnahme des Büros Geoplan) festgestellt und bewertet. Weitere Auflagen werden im Rahmen von zukünftigen Einzelbaugenehmigungen ge-

2 (BauGB, 2013)

UMWELTBERICHT**Zum Bebauungsplan mit Grünordnung GI „Ost II“ in Straßkirchen**

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung
			prüft.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht veranlasst.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Die Ableitung des Schmutzwassers (soziales Abwasser) erfolgt in einen gemeindlichen Mischwasserkanal mit Anschluss an die bestehende Kläranlage. Die Versickerung des Niederschlagswassers aus den Bestandsgebäuden erfolgt teilweise über bestehende Sickerschächte auf dem Grundstück. Weiteres Regenwasser aus dem Hallenkomplex wird einem bestehenden Sickerteich im Südwesten des Geltungsbereichs zugeführt.
7	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	Durch die im Norden gelegenen Bahnlinie Passau-Obertraubling, die im Süden in 100 m anschließenden Bundesstraße und die bestehenden Gewerbegebietsflächen im Süden besteht bereits eine erhebliche Störung des Landschaftsbildes. Durch die Erweiterungsfläche wird das Landschaftsbild nur unerheblich verändert. Durch eine umfassende Eingrünung des Industriegebietes im Osten und Westen, sowie der Festsetzung zum Erhalt der bestehenden Einzelbäume im Osten kann das Landschaftsbild im Vergleich zum Bestand verbessert werden.

UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung GI „Ost II“ in Straßkirchen

1.2.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung:

Die Gemeinde Straßkirchen gehört zum Landkreis Straubing-Bogen. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Straßkirchen in der Region 12 – Donau-Wald und ist als Kleinzentrum im ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, ausgewiesen.³

Der Regionalplan der Region 12 – Donau-Wald sieht folgende Ziele vor:

- Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Erhaltung bestehender und verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten (G)
- Entwicklung der Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf / Plattling, Passau und Straubing zu regionalen Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkten der ländlichen Region

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Straßkirchen um den bestehende Betrieb „Aigner+Wurm“ einen Bestandschutz zu gewähren und eine Weiterentwicklung zu sichern.

3 (Regionalplan Region 12)

1.2.2 Bisherige Vorgaben und Ziele des Landschaftsplanes

Im derzeitig rechtsverbindlichen Landschaftsplan ist das Planungsgebiet als Industriegebiet im Anschluss an ein vorhandenes Gewerbegebiet (GE „Ost I“) dargestellt. Die im Plan dargestellte Eingrünung im Osten und Westen wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Eingrünung im Norden wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht festgesetzt, da hier im Bestand die Krananlage der Firma „Aigner+Wurm“ vorhanden ist und die bestehenden Bäume in diesem Bereich dadurch bereits massiv geschädigt sind.

Eine Festsetzung zur Pflanzung zusätzlicher Gehölze bzw. zur Sicherung der bestehenden Gehölze an der Nordgrenze scheint daher als nicht zielführend.

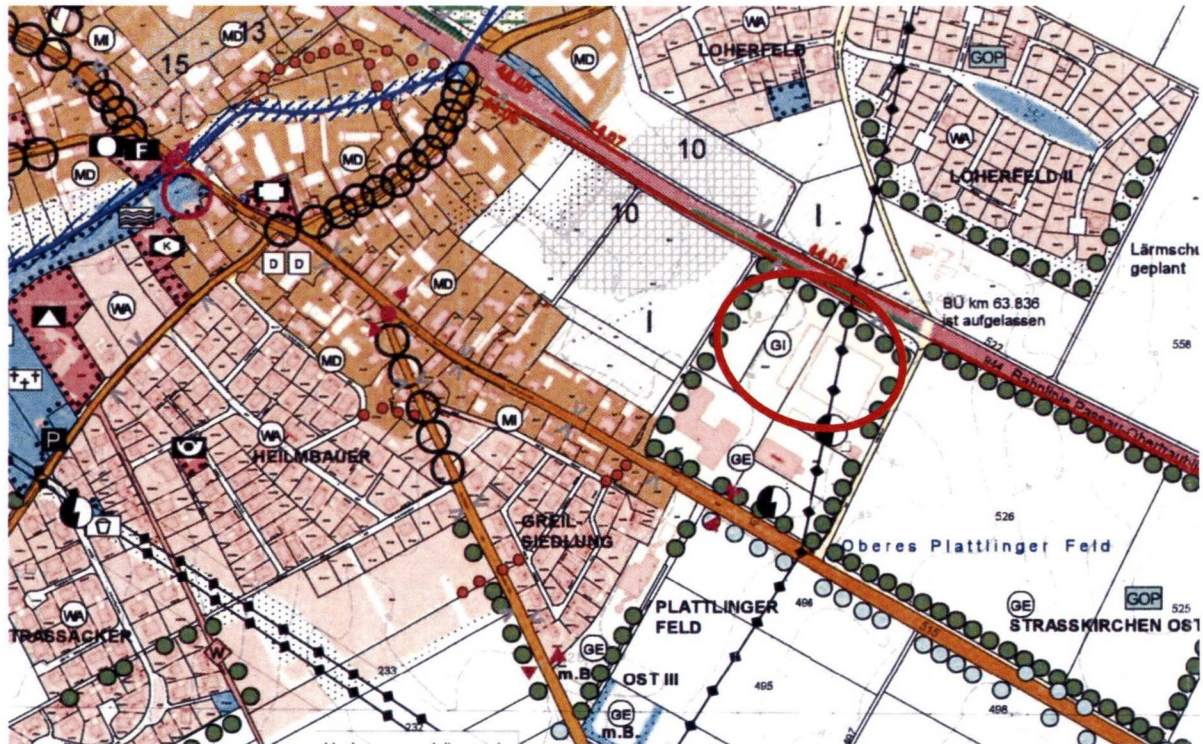


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Straßkirchen

UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung GI „Ost II“ in Straßkirchen

1.2.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Im derzeitig rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Industriegebiet im Anschluss an ein vorhandenes Gewerbegebiet (GE „Ost I“) dargestellt. Wie bereits unter dem Punkt Landschaftsplan beschrieben, wird die dargestellte Grünfläche im Osten und Westen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Grünfläche im Norden wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht festgesetzt.

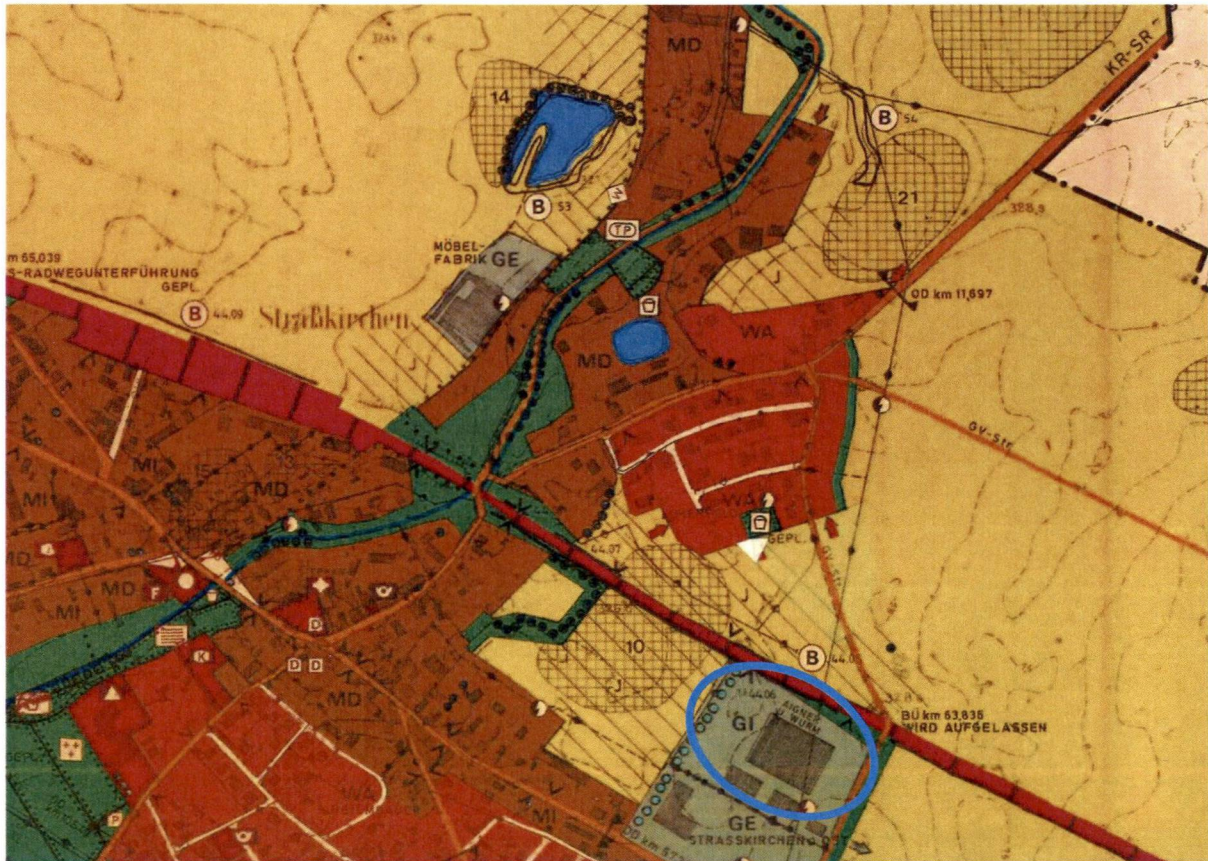


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Straßkirchen

1.2.4 Schutzgebiete

1.2.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).⁴

Aufgrund der Entfernung des bereits bestehenden Industriegebiets zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.



Abb. 3: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht (FINWeb)

4 (FIN Web, 2016)

1.2.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Das Planungsgebiet befindet sich weder in einem Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark.⁵

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.



Abb. 4: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (FINWeb)

5 (FIN Web, 2016)

UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung GI „Ost II“ in Straßkirchen

1.2.4.3 Biotopkartierung Bayern

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Im nördlichen Anschluss sind die amtlich kartierten Biotope Nr. 7142-0044-006 „Hecken entlang der Bahnlinie Regensburg-Passau“ und Nr. 7142-0044-003 „Hecken entlang der Bahnlinie Regensburg-Passau“ vorhanden.

Diese Biotope werden von der Planung nicht berührt.



Abb. 5: Darstellung der amtlich kartierten Biotope (FINWeb)

Rot schraffiert: amtlich kartierte Biotope

1.2.4.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG⁶ geschützten Biotopen zählen:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Bodden- gewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Bebauungsplanes GI „Ost II“ sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

6 (BNatSch, 2013)

1.2.5 Überschwemmungsgebiet

An Hand der Karte des Bayern-Viewer Aqua (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Gemeindebereich von Straßkirchen erkennbar.

Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.⁷



Abb. 6: Überschwemmungsgebiete

⁷ (BayernViewer, 2016)

1.2.6 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Einzeldenkmäler werden durch die Planung nicht betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Satz 1 bis 2 Denkmalschutzgesetz unterliegen.

Außerhalb des Planungsgebietes befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7142-0376: „Siedlungen des Neolithikums, u.a. des Jungneolithikums (Altheimer Kultur), des Endneolithikums (Glockenbecherkultur), der Bronzezeit, u.a. der mittleren Bronzezeit sowie der Latènezeit, Bestattungsplatz des Endneolithikums (Glockenbecherkultur).“
- D-2-7142-0307: „Siedlungen der Bronzezeit und der Urnenfelderzeit.“
- D-2-7142-0351: „Siedlung des Spätneolithikums (Chamer Kultur), der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit sowie der späten Latènezeit.“
- D-2-7142-0404: „Siedlung und Grabenwerk des Jungneolithikums (Altheimer Kultur), Siedlung der Urnenfelderzeit, Siedlung und Grabenwerk der Hallstattzeit, Villa rustica der mittleren römischen Kaiserzeit, Bestattungsplatz der frühen Latènezeit und Reihengräber des frühen Mittelalters.“
- D-2-7142-0402: „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Stephan von Straßkirchen mit zugehörigem Friedhof und ihrer Vorgängerbauten.“



Abb. 7: Luftbild mit Bodendenkmälern (rot) und Baudenkmalen (rosa)

Zudem befinden sich außerhalb des Planungsgebietes folgende Baudenkmäler:

UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung GI „Ost II“ in Straßkirchen

- D-2-78-192-4: *„Kath. Pfarrkirche St. Stephan, polygonal geschlossene Saalkirche mit tonnengewölbtem Stichkappengewölbe, hohem Satteldach und barockisierter Fassadengestaltung, im Kern 15. Jh., 1685 umgebaut, 1888 erweitert, viergeschossiger Turm mit Spitzhelm, Rundbogenblenden und gekuppelten Spitzbogenfenstern, 14. Jh., Sakristei 1513; Friedhofskapelle, ehem. Karner, gerade geschlossener Satteldachbau mit giebelseitigem, polygonalem Turm und Kuppeldach, frühes 18. Jh.“*
- D-2-78-192-2: *„Gasthaus, zweigeschossig, traufseitiger Massivbau mit Krüpelwalmdach und reicher Putzgliederung mit Ecklisenen, Traufgesims und zwei Fresken, bez. 1636 und 1838 (Baujahr); Nebenhaus, zweigeschossiger, massiver Eckbau mit weit vorkragendem Satteldach und flachem Eckerker, um 1816; daneben korbbogige Toreinfahrt, 1816.“*

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmal / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 (2) DSchG). Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich bereits Betriebsgebäude. Es wird im Rahmen des Bebauungsplanes lediglich eine zusätzliche Erweiterungsfläche für Nebenanlagen und Stellplätze erlaubt. Somit ist von keiner zusätzlichen Beeinträchtigung auszugehen.

1.3 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 27.698 m².

Diese Fläche entspricht der bereits bestehenden Betriebsfläche mit den im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen erteilten baulichen Anlagen und einer noch vorhandenen kleinen Freifläche.

Der Großteil der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist somit bereits bebaut bzw. wird als Lager- und Stellplatzbereich, sowie Kranbahnanlage genutzt. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich lediglich auf einen kleinen Bereich im Westen, der bisher als Grünfläche bzw. als Lagerfläche genutzt wird und Teil der zukünftigen Erweiterungsfläche ist. Ein Teil dieser Erweiterungsfläche ist bereits mit Asphalt befestigt. Diese befestigte Fläche muss aufgrund des bestehenden Betriebsablaufes in dieser Form erhalten bleiben. Der nicht versiegelte Teil der Erweiterungsfläche darf durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zukünftig nur als Lager- und Stellplatzfläche genutzt werden. Hier ist eine Befestigung der Fläche ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise erlaubt.

1.3.1. Potentielle Natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der **Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald** in Erscheinung.

1.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Auf Grund des großflächig bestehenden Betriebes mit seiner hohen Versiegelung, der unmittelbaren Nähe zur Bahn und zur Bundesstraße und der kleinen Grünfläche im Bereich der Erweiterungsfläche ist die Durchführung einer saP nicht erforderlich.

Bei dem geplanten Vorhaben kann mit größter Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die geplante Bebauungsplanung berührt werden könnten und dass für eine Reihe europarechtlich geschützter Arten eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 42 BNatSchG gegeben sein könnte, da diese geschützten Arten im Wirkungsbereich / Vorhabensgebiet auf Grund der Gegebenheiten vor Ort mit größter Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen können.

UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung GI „Ost II“ in Straßkirchen

1.3.2 Bestandsaufnahme der Schutzgüter

1.3.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Intensiv gepflegte Grünfläche und teilversiegelte Fläche

Größe 1.785 m²

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als **intensiv gepflegtes Grünland** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als **teilversiegelte Fläche (Schotterfläche)** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unterer Wert) erfasst.

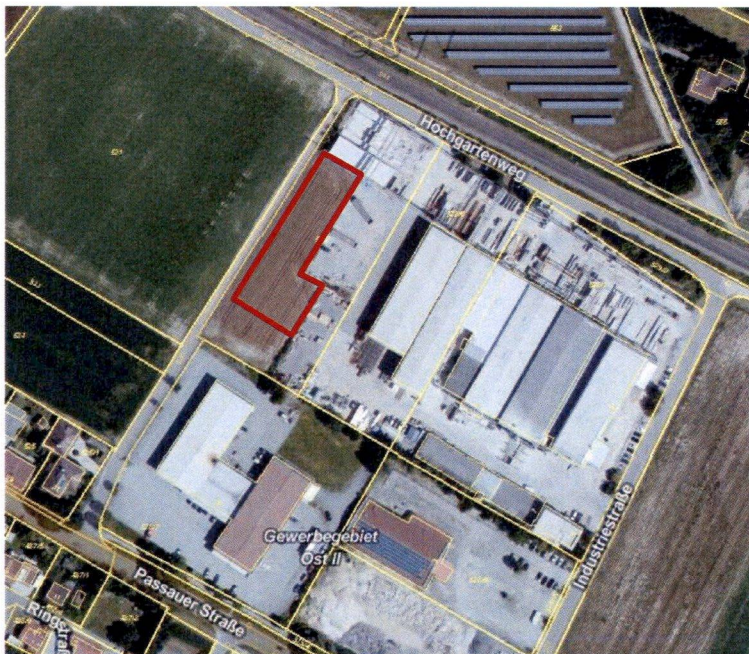
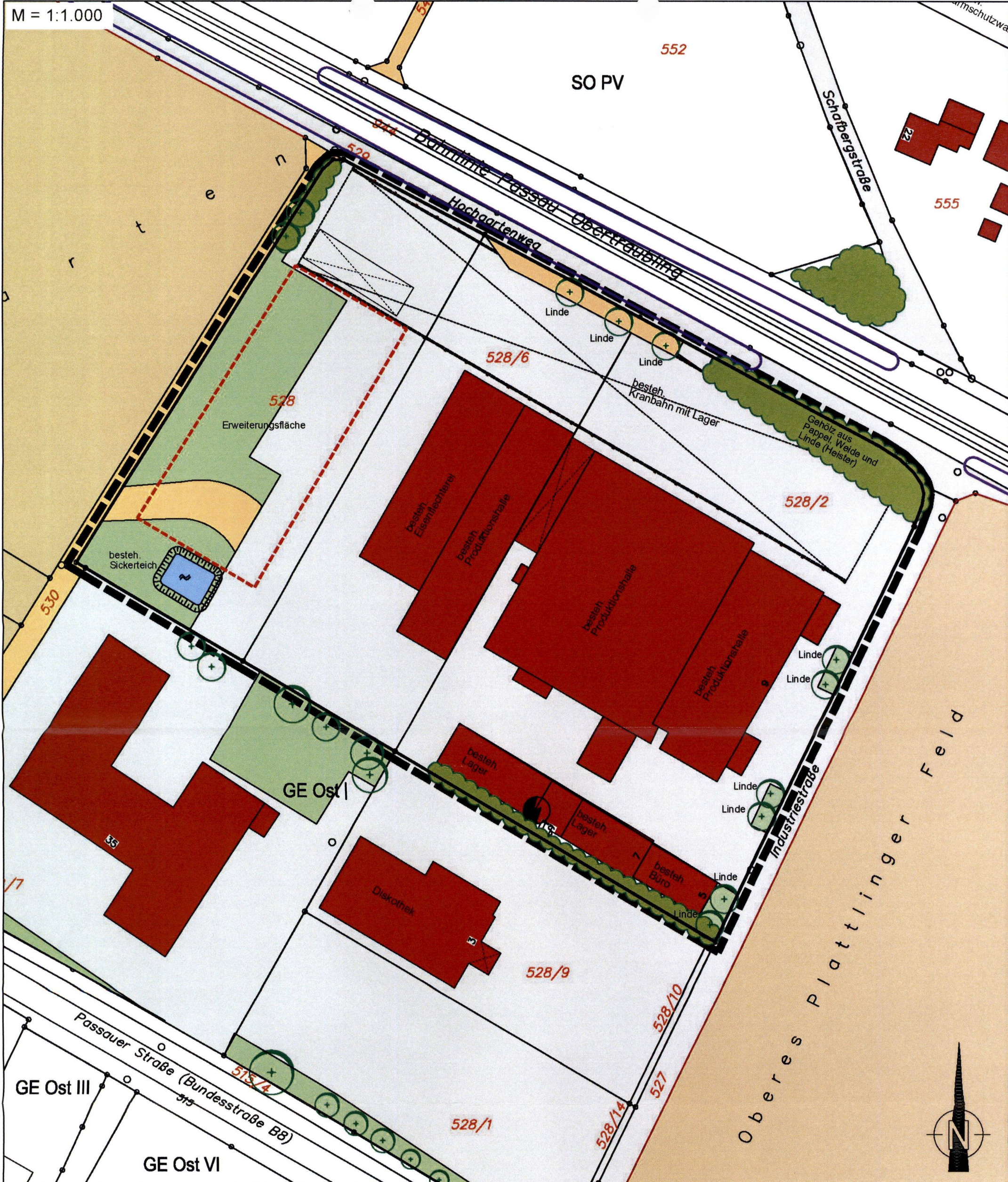


Abb. 8: Luftbild (Geodaten)



Abb. 9: geplante Erweiterungsfläche, Blick von Westen Richtung Nordosten,
Foto Jocham + Kellhuber

M = 1:1.000



Legende:

- | | | | | | |
|--|------------------------------|--|-------------------------|--|--|
| | Geltungsbereich | | Bestandgebäude | | Flurnummer |
| | Grünfläche | | Wasserfläche | | Grundstücksgrenze |
| | Asphalt / befestigte Fläche | | Baum, Bestand | | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (= Erweiterungsfläche) |
| | Ackerland | | Gehölz, Bestand | | |
| | Schotterweg / Schotterfläche | | amtl. kartiertes Biotop | | |

Plan 1: Bestand M1:1.000

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung GI "Ost II" in Straßkirchen

Gemarkung Straßkirchen
Gemeinde Straßkirchen,
Landkreis Straubing-Bogen,
Regierungsbezirk Niederbayern

UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung GI „Ost II“ in Straßkirchen

Auswirkungen

Die bestehende teilversiegelte Fläche sowie die Grünfläche haben nur eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten.

Baubedingt werden nur die Flächen im Erweiterungsbereich verändert, die noch nicht versiegt sind. Somit wird hier zwar der Oberboden abgetragen, die Speicherfähigkeit und Filterfähigkeit des Bodens aber Großteils erhalten.

Eine Befestigung dieser Flächen ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise erlaubt. Vermeidungsmaßnahmen, sowie die Ausweisung der geplanten 5-reihigen Gehölzhecke im Westen als interne Ausgleichsfläche können diese minimalen Auswirkungen vermindern und ausgleichen.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen von sehr geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Gemäß dem Leitfaden handelt es sich bei den vorgefundenen Flächen um Flächen mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

1.3.2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

Im Bestand handelt es sich um eine anthropogen überprägte Fläche, die unter Dauerbewuchs steht.

Aus der Bodenkarte Bayern (M 1 : 200.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet Parabraunerde, Braunerde, Pseudogley-Parabraunerde und Pseudogley aus Lösslehm und Löss über verschiedene Gesteinen vorkommen.

Zudem wurde das Planungsgebiet anhand der Bodenschätzungskarte (M 1 : 25.000) untersucht, hierbei handelt es sich um L3Lö80/78.

Diese Bezeichnung gibt folgende Auskunft:

Bodenschätzungsflächen	
Kulturart	Ackerland(A)
Bodenart	Lehm(L)
Zustands-/ Bodenstufe	Zustandsstufe(3)
Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasserverhältnisse	Löß (Lö)
Boden-/ Grünlandgrundzahl	80
Acker-/ Grünlandzahl	78
Sonstige Angaben	

- **L** steht für die Bodenart **Lehm**.
- **Zustandsstufe 3** bedeutet, dass es sich um eine Zustand der mittleren Ertragsfähigkeit handelt. Er ist gekennzeichnet durch eine humushaltige 20 – 30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwachen rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt.

UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung GI „Ost II“ in Straßkirchen

- **Lö** steht für **Löß**. Es sind unsere wertvollsten Böden, die in den Zwischeneiszeiten durch Windanwehungen entstanden sind.
- Die **Wertzahlen** (Bodenzahl und Ackerzahl) der Böden geben das prozentuale Ertragsverhältnis zum besten Boden an. Der Boden höchster Ertragsfähigkeit in Deutschland hat die Wertzahl 100. Im Planungsgebiet liegen Zahlen von 80/81 vor.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Auf Grund des bestehenden Betriebes sind die Auswirkungen durch die flächenmäßig geringfügige Veränderung der Bodenstruktur nur im Bereich der Erweiterungsfläche sehr gering. Alle anderen Flächen sind bereits überbaut bzw. vollflächig versiegelt. Baubedingt werden nur die Flächen im Erweiterungsbereich verändert, die noch nicht versiegt sind. Somit wird hier zwar der Oberboden in diesem kleinen Teil abgetragen, die Speicherfähigkeit und Filterfähigkeit des Bodens bleibt aber Großteils erhalten.

Eine Befestigung dieser Flächen ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise erlaubt. Die minimalen Auswirkungen werden durch Vermeidungsmaßnahmen, sowie durch die Ausweisung einer internen Ausgleichsfläche vermindert und ausgeglichen.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen und den bereits bestehenden Betrieb von so geringer Erheblichkeit zu erwarten, **dass eine Einstufung gemäß Leitfaden nicht erforderlich ist**. Bezüglich dieses Schutzgutes ist diese Erweiterung unter der Erheblichkeitsschwelle.

1.3.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Grundwasser:

Bei diesen Flächen handelt es sich um ein Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand.

Das Planungsgebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

Oberflächenwasser: Im Untersuchungsgebiet selbst befinden sich, außer dem bestehenden Rückhaltebecken des vorhandenen Betriebes, keine Oberflächengewässer.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Das Gelände liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und besitzt einen hohen, intakten Grundwasserflurabstand, so dass hier baubedingt und betriebsbedingt Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten sind. Durch Baumaßnahmen können die oberen Bodenschichten in einer kleinen Teilfläche verändert werden, eine zusätzliche Versiegelung wird nur in wasserdurchlässiger Bauweise erlaubt. Die Speicherfähigkeit und Filterfähigkeit des Bodens wird Großteils erhalten. Der Oberflächenabfluss in diesem Bereich wird nicht erhöht. Bei Einhaltung der Vorschriften bezüglich der Niederschlagswasserbehandlung dürften keine Beeinträchtigungen für das Grundwasser selbst zu erwarten sein.

UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung GI „Ost II“ in Straßkirchen

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen und den bereits bestehenden Betrieb von so geringer Erheblichkeit zu erwarten, **dass eine Einstufung gemäß Leitfaden nicht erforderlich ist**. Bezüglich dieses Schutzgutes ist diese Erweiterung unter der Erheblichkeitsschwelle.

1.3.2.4 Schutzgut Klima

Beschreibung

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Durch die erlaubte Erweiterungsfläche wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern. Auch ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Untersuchungsgebietes ist nicht zu erwarten. Das Industriegebiet selber liegt unmittelbar an der Bahnlinie Passau-Obertraubling und bereits vorhandener Bebauung, so dass davon auszugehen ist, dass die Gebäude selber kein größeres zusätzliches Abflusshindernis darstellen. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen und den bereits bestehenden Betrieb von so geringer Erheblichkeit zu erwarten, **dass eine Einstufung gemäß Leitfaden nicht erforderlich ist**. Bezüglich dieses Schutzgutes ist diese Erweiterung unter der Erheblichkeitsschwelle.

1.3.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Gebiet liegt südlich der Bahnlinie Passau-Obertraubling und nördlich der Bundesstraße B 8. Auf der Fläche ist bereits ein Industriebetrieb vorhanden. Aufgrund der beiden genannten Verkehrseinrichtungen und des bestehenden Betriebes besteht bereits eine Störung des Landschaftsbildes. Durch die Erweiterung wird keine zusätzliche Störung hervorgerufen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Mit der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Bundesstraße B8, die Bahnlinie Passau-Obertraubling und die bestehenden Gewerbebauten stellen bereits eine Beeinträchtigung und damit Vorbelastung des Landschaftsbildes dar.

UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung GI „Ost II“ in Straßkirchen

Ergebnis

Durch die Erweiterungsfläche wird das Landschaftsbild nur unerheblich verändert. Durch eine umfassende Eingrünung des Industriegebietes im Osten, Süden und Westen, sowie der Festsetzung zum Erhalt der Gehölze im Osten kann das Landschaftsbild im Vergleich zum Bestand verbessert werden.

1.3.2.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Licht, Lufthygiene)

Erholung

Beschreibung

Im Gebiet ist bereits ein bestehender Industriebetrieb vorhanden. Außerdem liegt die Fläche im Zwickel einer Bahnlinie und einer übergeordneten Straße.

Es grenzt fast unmittelbar an die viel befahrene Bundesstraße B8 an.

Dadurch ist das Gebiet erheblich vorbelastet. Das Planungsgebiet hat nur eingeschränkten Wert für die Erholung.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Mit der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist hier mit einer geringen zusätzlichen Störungen zu rechnen. Die Erweiterungsfläche schließt jedoch unmittelbar an den bestehenden Betrieb an, so dass diese Störung keine wesentliche Steigerung zu den bereits bestehenden Störungen darstellt.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Erholung sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen in sehr geringem Umfang zu erwarten.

Lärm

Durch den bestehenden Betrieb und die ausgewiesenen Flächen für ein Industriegebiet sind Immissionen bereits vorhanden. Ohne eine festgesetzte Emissionsbegrenzung könnte sich unter Umständen eine Überschreitung der Orientierungswerte bei der nächstgelegenen Bebauung nach DIN 18005 ergeben. Durch Festlegung von flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegeln wird eine Überschreitung jedoch verhindert. Diese flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel wurde im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung, durchgeführt vom Büro Geoplan, festgelegt. Diese schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gleichzeitig ist mit geringen baubedingten Beeinträchtigungen zu rechnen.

Mit einer Erweiterung werden beispielsweise Erdarbeiten erforderlich, durch die zusätzliche Lärmbelastungen verursacht werden. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch zeitlich sehr begrenzt und daher zu vernachlässigen.

UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung GI „Ost II“ in Straßkirchen

1.3.3 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter sind voraussichtlich auf der Fläche nicht vorhanden.

Es sind weder baubedingt noch betriebsbedingt Auswirkungen zu erwarten.

1.3.4 Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung GI „Ost II“ in Straßkirchen

1.4 Bewertung des Bestandes

Dabei wurden die einzelnen 5 Schutzgüter wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
Intensiv gepflegte Grünfläche	intensiv gepflegte Grünfläche → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	Keine Einstufung, da Auswirkungen unter der Erheblichkeitschwelle	Keine Einstufung, da Auswirkungen unter der Erheblichkeitschwelle	Keine Einstufung, da Auswirkungen unter der Erheblichkeitschwelle	Keine Einstufung, da Auswirkungen unter der Erheblichkeitschwelle (Verbesserung des Landschaftsbildes im Vergleich zum Bestand zur Pflanzauflagen)	Auf Grund der geringen Erheblichkeit lediglich im Bereich des Schutzgutes Arten- und Lebensräume durch die Festsetzungen zur Grünordnung ausgeglichen.
Teilversiegelte Flächen	Teilversiegelte Flächen → Gebiet geringer Bedeutung (unterer Wert)	Keine Einstufung, da Auswirkungen unter der Erheblichkeitschwelle	Keine Einstufung, da Auswirkungen unter der Erheblichkeitschwelle	Keine Einstufung, da Auswirkungen unter der Erheblichkeitschwelle	Keine Einstufung, da Auswirkungen unter der Erheblichkeitschwelle (Verbesserung des Landschaftsbildes im Vergleich zum Bestand zur Pflanzauflagen)	

1.5 Auswirkungen des Vorhabens

Als Eingriffsfläche wird lediglich der Bereich der Erweiterungsfläche im Westen definiert, der momentan im Bestand nicht befestigt ist.

Durch planliche und textliche Festsetzungen werden für das Baugebiet umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Punkt 1.8) getroffen. So wird eine (Ortsrand) Eingrünung im Westen und Süden lagegenau festgesetzt, die bestehende Baumreihe im Osten ergänzt, Sockel bei Zaunanlagen verboten etc. getroffen. Die geplante westliche 5-reihige Gehölzpflanzung wird als interne Ausgleichsfläche festgesetzt.

Zudem wird für den Teil der Erweiterungsfläche (bisherige Grünfläche) durch eine textliche Festsetzung sichergestellt, dass diese Fläche nur in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden darf. Somit findet hier in Hinblick auf das Schutzgut Wasser, Klima kein zum genehmigten Bestand zusätzlicher Eingriff statt. In Bezug auf das Schutzgut Boden wird zwar der Oberboden abgetragen, die Speicherefähigkeit und Filterfähigkeit des Bodens bleibt aber Großteils erhalten.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild ergibt sich durch die festgesetzte Eingrünung sogar eine Verbesserung zum Bestand. Ebenso werden durch die vielfältigen festgesetzten zusätzlichen Pflanzungen für das Schutzgut Arten- und Lebensräume das Angebot an Lebensraum im Vergleich zum Bestand erhöht. Die minimalen Eingriffe werden durch umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen und weitere Minimierungsmaßnahmen (siehe Punkt 1.8), sowie die Ausweisung einer internen Ausgleichsfläche ausgeglichen.

1.6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen EINSCHLIESSLICH der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamteinstufung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										Bebauungsplan
Arten- und Lebensräume	x			x			x			Das Plangebiet besteht neben dem bestehenden Betrieb aus kleinen Grünflächen. Zudem befinden sich einige Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereiches. Der Gehölzbestand im Geltungsbereich wird zum Großteil erhalten. Die Gehölzbestände haben eine geringe - mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt. In den intensiv genutzten Bereichen sind

UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung GI „Ost II“ in Straßkirchen

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamteinstufung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										Bebauungsplan
										die Grundlagen für alle Tiergruppen als ungünstig zu betrachten. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten.
Boden		x			x			x		Es handelt sich hier um einen anthropogen überprägten Boden.
Klima/Luft	x			x			x			Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Planungsgebiet nicht festzustellen.
Wasser	x			x			x			Das Gelände liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und besitzt einen intakten Grundwasserflurabstand.
Landschaftsbild und Erholung	x			x			x			Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung des Industriegebiets keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehenden Anlagen gestörten Landschaftsbildes. Die Flächen befinden sich im Anschluss an bestehende Bebauung und überörtlichen Verkehrswegen, sind zum größten Teil bereits bebaut und weisen nur geringe Erholungsfunktion aus. Dennoch gehen wenige kleinteilige Strukturen verloren. Durch eine umfassende Eingrünung des Industriegebietes im Osten, Süden und Westen, sowie der Festsetzung zum Erhalt der bestehenden Bäume im Osten können die Auswirkungen minimiert werden und für das Landschaftsbild sogar eine Verbesserung zum Bestand erreicht werden.
Kultur u. Sachgüter	x			x			x			nicht vorhanden
Mensch und Gesundheit, Lärm	x			x			x			Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden bei Einhaltung der Lärmkontingente durch Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht überschritten. Durch den bereits bestehenden Betrieb und die Bundesstraße B8 sowie die Bahnlinie Passau-Obertraubling ist eine Vorbelastung des Plangebietes gegeben.

UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung GI „Ost II“ in Straßkirchen

1.7 Nachweis der Ausgleichsfläche

Auf dem Baugelände wurden umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Zudem wird die geplante 5-reihige Gehölzpflanzung im Westen in einer Größe von 1.023 m² als interne Ausgleichsfläche festgesetzt. Hier wird die Pflanzung einer 5-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (85%) und Bäumen I. und II. Ordnung (15%) auf der gesamten Länge festgesetzt. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Dauer bliebe die Grünfläche im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche erhalten.

Die geringen Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (vorhandene Bebauung, vorhandene Erschließung) nutzen zu können. Bei Nichtdurchführung würde die beschriebene Aufwertung durch die vielfältigen festgesetzten zusätzlichen Pflanzungen für das Schutzgut Arten- und Lebensräume nicht erfolgen.

1.9 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Gehölzgruppen, dichte Heckenstrukturen, Grünstreifen mit Bäumen I. Ordnung überstellt)
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen, nur Punktfundamente sind zulässig
- Erhalt der bestehenden Bäume im Osten

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze
- Festsetzung des im Bestand unversiegelten Teils der Erweiterungsfläche ausschließlich als Fläche in wasserdurchlässiger Bauweise

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplatz- und Lagerflächen
- Festsetzung des im Bestand unversiegelten Teils der Erweiterungsfläche ausschließlich als Fläche in wasserdurchlässiger Bauweise

UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung GI „Ost II“ in Straßkirchen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Aufbau von mehrreihigen Heckenstrukturen und Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenze im Übergang zur freien Landschaft
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- Textliche grünordnerische Festsetzungen
- Intensive Eingrünung auf den umrahmenden Flächen in Form mehrreihiger Gehölzpflanzungen und Bäumen I. Ordnung

1.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes GI „Ost II“ soll die bestehende betriebliche Bebauung städtebaulich aufbereitet und der Bestand gesichert werden. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen sparsamen Flächenverbrauch.

1.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

Bei dem Schutzgut Mensch (Lärm) wurden die Aussagen des Fachgutachters herangezogen.

Beim Schutzgut Erholung konnte auf keine vorliegenden Erhebungen zurückgegriffen werden. Der Erholungswert wurde daher gutachterlich abgeschätzt.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

Das Schutzgut Landschaftsbild wurde vor Ort in Augenschein genommen und gutachterlich eingeschätzt.

1.12 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein besonderes Monitoring ist nicht erforderlich.

Jedoch sollte von der Gemeinde Straßkirchen kontrolliert werden, ob die Eingrünung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt und erhalten wird.

1.13 Zusammenfassung

Der Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Industriegebiet dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes GI „Ost II“ soll die bestehende betriebliche Bebauung der Bau- und Fertigteilmfirma „Aigner+Wurm“ städtebaulich aufbereitet und der Bestand gesichert werden.

Das Gelände des Planungsgebietes wird überwiegend als bestehende Betriebsfläche genutzt. Gehölze und andere Vegetationsbestände sind nur in kleinen Teilbereichen vorhanden.

Das Oberflächenwasser der Bauflächen wird großflächig in den Untergrund versickert.

Die GRZ wurde in dem Bebauungsplan auf maximal 0,8 festgesetzt, das Baufenster eng um die Bestandsgebäude gezogen.

Die Flächenentwicklung verursacht dauerhaft nur sehr geringe anlagebedingte Auswirkungen. Durch den vorhandenen Betrieb und der relativ geringen Erweiterungsfläche, bei der für die unversiegelte Teilfläche zusätzlich durch eine Festsetzung sichergestellt wird, dass sie nur in wasserdurchlässiger Bauweise versiegelt werden darf, ist nur von einem sehr geringen Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensräume und Boden auszugehen. Für alle anderen Schutzgüter liegt die Auswirkung unter der Erheblichkeitsschwelle. Für das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die grünordnerischen Festsetzungen sogar eine Aufwertung erreicht.

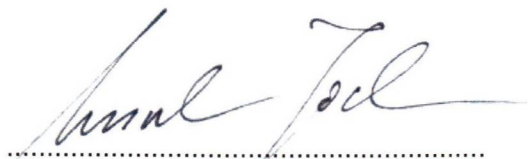
Der nicht zu vermeidende geringfügige Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensräume und Boden wird durch zahlreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme ausgeglichen. Zudem wird die geplante 5-reihige Gehölzpflanzung im Westen als interne Ausgleichsfläche festgesetzt.

Durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln im Bereich der Bauparzelle ist sichergestellt, dass die gesetzlichen Lärmwerte bei der angrenzenden Bebauung eingehalten werden können.

Iggensbach, den 18.04.2016

Geändert am 27.07.2016

Geändert am 19.09.2016



Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung GI „Ost II“ in Straßkirchen

Literaturverzeichnis

BauGB. (2013). *Baugesetzbuch* .

BayBO. (01. Januar 2013). *Bayerische Bauordnung* .

BayernViewer. (2016). Abgerufen am 2016 von www.geoportal.bayern.de/bayernviewer
BNatSch. (2013).

DSchG. (2015). *Denkmalschutzgesetz* .

FIN Web. (2016). Abgerufen am 2016 von www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis_natur
Regionalplan Region 12.

Abbildungsverzeichnis

<i>Abb. 1: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Straßkirchen</i>	6
<i>Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Straßkirchen</i>	7
<i>Abb. 3: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht (FINWeb)</i>	8
<i>Abb. 4: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (FINWeb)</i>	9
<i>Abb. 5: Darstellung der amtlich kartierten Biotope (FINWeb)</i>	10
<i>Abb. 6: Überschwemmungsgebiete</i>	12
<i>Abb. 7: Luftbild mit Bodendenkmälern (rot) und Baudenkmälern (rosa)</i>	13
<i>Abb. 8: Luftbild (Geodaten)</i>	16
<i>Abb. 9: geplante Erweiterungsfläche, Blick von Westen Richtung Nordosten,</i>	16

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG GI „Ost II“ in Straßkirchen

PLANLICHE- UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Antragsteller:

GEMEINDE STRASSKIRCHEN

Lindenstraße 1 * 94342 Straßkirchen



ENTWURFSBEARBEITUNG

AM: 18. April 2016

GEÄNDERT AM: 27. Juli 2016

GEÄNDERT AM: 19. September 2016



Willi Schlecht
Willi Schlecht
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner

INGENIEURBÜRO

Willi **Schlecht**

PLANUNGS GMBH

HIEBWEG 7 POSTFACH 49

94342 Straßkirchen

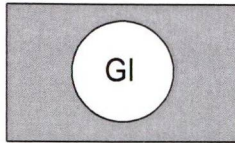
Telefon (09424) 9414-0

Telefax (09424) 9414-30

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1



Industriegebiet gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauNVO

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

2.1

GI	
GRZ 0,8	GFZ 1,6
a	DH16,0 m
T 69 / N 52 dB(A)/m ² Richtung Sektor A	
T 64 / N 47 dB(A)/m ² Richtung Sektor B	

GI = Industriegebiet gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauNVO
 GRZ = max. zulässige Grundflächenzahl 0,8
 GFZ = max. zulässige Geschossflächenzahl 1,6
 a = abweichende Bauweise
 DH = max. zulässige Dachhöhe 16,0 m

T 69 / N 52 = Emissionskontingent tags $L_{EK,T} = 69$ dB(A)/m² u. Emissionskontingent nachts $L_{EK,N} = 52$ dB(A)/m² in Richtung Sektor A

T 64 / N 47 = Emissionskontingent tags $L_{EK,T} = 64$ dB(A)/m² u. Emissionskontingent nachts $L_{EK,N} = 47$ dB(A)/m² in Richtung Sektor B

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

3.1



Baugrenze

3.2

a

abweichende Bauweise
 Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne der offenen Bauweise errichtet werden.

Nach jeweils einer Gebäudelänge von bis zu 100 m ist ein Höhenversatz des Daches oder ein Wandversatz notwendig.

4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND PLANLICHE FESTSETZUNGEN

4.1



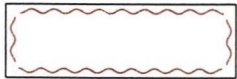
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9, Abs. 7 BauGB) (Innenkante)

4.2

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

4.3 

Umgrenzung von Flächen für Lagerflächen und Stellplätze

4.4 

Umgrenzung von Flächen für Lagerflächen und Stellplätze;

In diesem Bereich ist eine Befestigung der Fläche nur in wasserdurchlässiger Bauweise gestattet.

4.5 

Bezugspunkt BP mit Richtungssektoren A - B gem. Schalltechnischem Bericht Nr. S1604016 vom IB Geoplan Osterhofen vom 29.04.2016, sowie Sektorrichtung mit Angabe der jeweiligen Emissionskontingente

5.0 GRÜNFLÄCHEN

5.1 

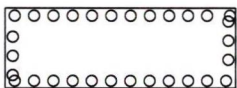
zu erhaltender Gehölzbestand (Laubbaum)

5.2 

zu pflanzende Einzelbäume:

Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen Grünordnung, Punkt III, 4.1, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

6.1 

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

E 1

Pflanzung einer 1-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern auf der gesamten Länge. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste Punkt III, 4.0)

6.2 


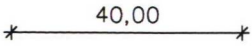



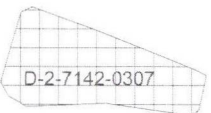
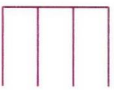


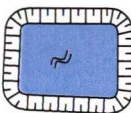
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A 1

Ausgleichsfläche A1:
 Pflanzung einer 5-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (85%) und Bäumen I. und II. Ordnung (15%) auf der gesamten Länge. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste Punkt III, 4.0)

Die festgesetzte interne Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten.

7.0 HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.1		Flurstücksgrenze mit Grenzstein
7.2	528	Flurstücksnummer
7.3		Bemaßung
7.4		bestehende Leitungen, bzw. Kanäle; E= EON, T= Telekom, A= Abwasserkanal, W= Wasser
7.5		Bestandsgebäude
7.6	<i>Industriestraße</i>	innerörtliche Erschließungsstraße mit Namensbezeichnung
7.7	ohne Kartenzeichen	Ackerland, Grünland, Hofraum, freier Platz, etc.
7.8		Grundstückszufahrten
7.9		kartiertes Bodendenkmal (außerhalb Geltungsbereich)
7.10		bestehende PKW- bzw. LKW-Stellplätze
7.11		Standort bestehende Trafostation
7.12		eingetragenes Biotop mit Nummerierung (außerhalb Geltungsbereich)
7.13		bestehender Sickerteich

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 GI Industriegebiet gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauNVO

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG


- 2.1 GRZ 0,8 Grundflächenzahl 0,8
als Höchstmaß bezogen auf die Grundstücksfläche
- 2.2 GFZ 1,6 Geschossflächenzahl 1,6 als Höchstmaß bezogen auf die
Grundstücksfläche
- 2.3 DH 16,0 m Dachhöhe (Höhe baulicher Anlagen) gemessen am höchsten
Punkt eines Gebäudes als Höchstmaß bezogen auf mittlere
Höhenlage der bestehenden erschließenden Verkehrsfläche
(Industriestraße)

Bei produktionsbedingten baulichen Anlagen (Silos,
Fördertürme, offene Kranbahnen) ist eine Traufhöhe von max.
18 m einzuhalten.

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZE

- 3.1 a abweichende Bauweise
Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren
Grundstücksfläche im Sinne der offenen Bauweise errichtet
werden.

Nach jeweils einer Gebäudelänge von bis zu 100 m ist ein
Höhenversatz des Daches oder ein Wandversatz notwendig.

- 3.2  Baugrenze
Ein oberirdisches Vortreten von Baugrenzen mit
Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise
in geringfügigem Ausmaß zulässig mit

- erdgeschossigen Schutzdächern mit einer Tiefe von 3,0 m
- untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO bis
max. 1 / 3 der Fassadenlänge, jedoch höchstens 5,0 m.

4.0 SCHALLSCHUTZ

Die schalltechnische Stellungnahme des IB Geoplan aus Osterhofen mit der Nr. S1604016 in der aktuellen Fassung vom 29.04.2016 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Emissionskontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel) von

69 dB(A)/m² am Tag bzw. 52 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Sektor A

64 dB(A)/m² am Tag bzw. 47 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Sektor B

Bezugspunkt Richtungssektoren: x: 4553746; y: 5410436 (Gauß-Krüger-Koordinaten)

Die Richtungssektoren sind im schalltechnischen Bericht Nr. S1604016 (aktuelle Fassung) des IB Geoplan, sowie dem Bebauungsplan dargestellt.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzen dabei lediglich die im BP als „Emissionsbezugsflächen“ dargestellten Flächen.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen.

5.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, SONSTIGE FESTSETZUNGEN

5.1 Gestaltung

- 5.1.1 Dachformen / Dachneigungen: sämtliche Dachformen sind zulässig; First parallel zur längeren Gebäudeseite
- 5.1.2 Dachdeckung: kleinteilige Dachelemente, Metalldeckung (Kupfer, Blei und Zink ausgeschlossen), Flachdacheindeckung; keine grellen Farbtöne oder stark reflektierende Materialien.
- 5.1.3 Dach- und Fassadenbegrünung: Dach- und Fassadenbegrünung u. a. als Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung durch die Überbauung sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.
- 5.1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen: Solaranlagen zur Warmwassergewinnung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.
- 5.1.5 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind unzulässig. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Antennen, Aufzüge, Lüftungsanlagen usw. mit einer max. Höhe von 3,0 m über der Dachhaut zulässig, sofern sie nicht mehr als 10% der Fläche des darunter liegenden Geschosses beanspruchen und min. 3,0 m vom Dachrand (z.B. Attika, gemessen von der Außenkante der aufgehenden Außenwand) entfernt sind.
- Die Flächenbeschränkung von 10% gilt nicht für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen.
- 5.1.6 Fassadengestaltung: zulässig sind Putzflächen, Holzverkleidungen, Gasbetondielen, Blendfassaden aus Sichtbeton und Mauerwerksstrukturen
Farbtöne: weiße und gedeckte Farben sind zulässig, Leuchtfarben und glänzende Fassaden sind unzulässig.
- Glasanbauten / Fassadenverglasungen zur Energieeinsparung, sowie Fassadenbegrünungen sind zulässig.
- Bei der Verwendung von großflächigen Glasscheiben ist nur ein geringer Reflexionsgrad zulässig. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Gläser mit visualisierter Beschichtung oder Birdstrips zu verwenden.

5.2 Einfriedungen

Art:	Metallzäune als Draht- oder Stahlgitterzaun, Maschendrahtzäune; Farben grau, braun, grün
Höhe:	max. 2,00 m, gemessen ab OK fertiges Gelände
Bodenfreiheit:	Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zum Gelände von 15 cm aufweisen, um ein Durchschlüpfen von Igel und Amphibien zu ermöglichen.
Sockelhöhe:	durchlaufende Zaunsockel und Streifenfundamente sind unzulässig

5.3 Stellplätze

5.3.1 Überdachte Stellplätze und Garagen

Gedeckte Stellplätze, oberirdische Garagen, Garagenanlagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.3.2 Stellplatzbefestigung

Stellplätze für PKW sind nur in einer Ausführung mit Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster mit breiten begrünter Fugen, Schotterrasen, Natursteinpflaster, wasserdurchlässige Pflasterarten oder wassergebundene Decken zulässig. Dies gilt nicht für bestehende Stellplätze.

5.4 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm ab derzeitigem Gelände zulässig.

Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass das anfallende Oberflächenwasser aus der Bauparzelle nicht auf das Nachbargelände abfließt.

5.5 Werbeanlagen

5.5.1 Allgemein

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Für die Werbeeinrichtungen sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

5.5.2 Werbeanlagen Gebäude

An den Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 20 m² pro 100 m Fassadenlänge zulässig. Nicht zulässig sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf/über den Dachflächen. Dies gilt nicht für die bestehende und genehmigte Werbeanlage über dem Bürogebäude.

5.5.3 Freistehende Werbeanlagen (Pylone, Mastwerbeanlagen)

Im Geltungsbereich ist 1 Mastwerbeanlage zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen an der höchsten Stelle nicht höher als 12,0 m über Geländeoberfläche sein.

5.5.4 Fahnenmasten

Im Geltungsbereich sind max. 3 Werbefahnen an einem gemeinsamen Standort zulässig. Die Fahnenmasten dürfen an dem höchsten Punkt nicht höher als 12,0 m über Geländeoberfläche sein.

5.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

5.6.1 Leitungsrecht

Im Geltungsbereich befindet sich eine 20 kV-Trafostation. Diese muss jederzeit zugänglich bleiben.

Der Schutzstreifen ist nach den jeweiligen Vorschriften von jeglichen Eingriffen, die betriebserschwerende sowie leitungsgefährdende Einwirkungen darstellen, freizuhalten. Der Schutzstreifen muss zur Ausübung der Leitungswartung sowie Durchführung eventueller Prüf- und Reparaturarbeiten an den Leitungen zu jeder Zeit zugänglich sein und befahrbar und begehbar bleiben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich dieser Anlagen sind vorab mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

5.6.2 Richtlinien

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen, sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Straßenbegleitende Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

5.7 Außen- und Straßenbeleuchtung

Zur Minimierung der Störwirkung durch Außen- und Straßenbeleuchtung sind Zahl und Höhe der Lampen möglichst gering zu halten. Um nur dort auszuleuchten wo es unbedingt notwendig ist, ist der Abstrahlwinkel durch Blenden oder Ähnliches zu minimieren.

Um den „Staubsaugereffekt“ der Lichteinwirkung für Insekten zu minimieren, sind als Lampentypen energiesparende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder UV-arme LED-Technik und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe im Außenbereich zu verwenden. Unzulässig sind Quecksilber-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen.

Die Lichtkegel sind auf den Boden bzw. die zu beleuchtenden Straßentrassen oder Flächenareale auszurichten und möglichst bodennah zu montieren.

5.8 Wasserwirtschaft

Die Beseitigung des Abwassers ist im Trennsystem zu regeln (sh. unten).

5.8.1 Schmutzwasser:

Die Ableitung des Schmutzwassers (soziales Abwasser) erfolgt in einen gemeindlichen Mischwasserkanal mit Anschluss an die bestehende Kläranlage.

Der Anschluss der Schmutzwasserleitung ist bestehend und erfolgt an der südlichen Geltungsbereichsgrenze über die Flur-Nr. 528/9 +528/1 an den Mischwasserkanal im Geh- und Radweg entlang der Passauer Straße (Bundesstraße B8).

5.8.2 Niederschlagswasser:

Die Versickerung des Niederschlagswassers aus den Bestandgebäuden erfolgt teilweise über bestehende Sickerschächte auf dem Grundstück. Weiteres Regenwasser aus dem Hallenkomplex wird einem bestehenden Sickerteich im Südwesten des Geltungsbereichs zugeführt.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich bei weiteren Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück flächig zu versickern (Sickermulden/bewachsener Bodenfilter, Rigolen, Sickerteiche o.ä.).

Auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) und auf die dazugehörigen technischen Regeln wird hingewiesen.

Bei Metalldächern ist durch eine Beschichtung sicherzustellen, dass keine Schwermetallbelastung ins Sicker- und Grundwasser gelangt.

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten). Anfallendes Oberflächenwasser (Flächenbefestigungen, Dächer, Notüberlauf Regenrückhaltung) darf den Entwässerungseinrichtungen der BAB A92 nicht zugeleitet werden.

5.8.3 Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Zufahrt zu den geplanten Bauobjekten muss laut den Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ für den gesamten Bebauungsplan gesichert sein. Die erste Wasserentnahmestelle darf nicht weiter als 100 m von den Zugängen der jeweiligen Objekte entfernt sein.

Die Löschwasserversorgung ist jedoch abhängig von der baulichen Nutzung der Gebäude und der Gefahr der Brandausbreitung (s. DVGW Arbeitsblatt W 405). Die Löschwasserversorgung muss grundsätzlich gesichert sein.

Die Gemeinde Straßkirchen übernimmt die Aufgabe der Bereitstellung des leistungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DVGW, soweit die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird und nur innerhalb der Leistungsfähigkeit der geplanten Wasserversorgungsanlage (Wasserleitungsnetz).

Wo die geforderte Leistung der Wasserleitung nicht erreicht werden kann und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind durch die Investoren oder Eigentümer Löschwasserbehälter nach DIN 14230 für die restliche benötigte Löschwassermenge durch den Betreiber zu erstellen. Als Alternative zu den Löschwasserbehältern können auch Löschwasserbrunnen nach DIN 14220, die mit einem festen Ansaugrohr ausgestattet sind, verwendet werden.

Bei Sonderobjekten, Sonderbauten mit erhöhtem Brandrisiko oder Personenrisiko kann für den Objektschutz die benötigte Löschwassermenge noch höher angesetzt werden. Dies ist derzeit aus der Planung bezüglich geplanter Baumaßnahmen nicht ersichtlich und errechnet sich dann anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens für das jeweilige Objekt. Dies sind dann Auflagen für den Bauherrn, die beim Bauplan berücksichtigt werden müssen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Inbetriebnahme der neuen gewerblichen Nutzung fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische Gehölze zulässig.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung: mind. Hochstamm, 3xv., STU 14-16

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv. STU 12-14 cm
oder v. Heister, 150 - 200 cm

Obstbäume: Hochstamm mind. 2xv.

Bei Hecken: Bäume: v. Heister, 100-150 cm

Sträucher: v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE

Gegenüber land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist ein Pflanzabstand für Bäume von 4,0 m und für Sträucher von 2,0 m einzuhalten.

3.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

PKW - Stellplätze

Für Parkplätze ist innerhalb der Stellplatzflächen 1 Großbaum / Hochstamm je 5 Stellplätze (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2x5 Parkplätze) zu pflanzen.

Stellplätze im Anschluss an Gebäude sind davon ausgenommen.

Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Hochbord o.ä.).

Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu versehen. Die bereits planlich festgesetzten Bäume in diesem Bereich können angerechnet werden.

4.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE

4.1 A) Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

4.2 B) Bäume II. Ordnung

Malus sylvestris	Wild-Apfel (Holz-Apfel)
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Obstbäume (auf die Verwendung regionaltypischer und robuster Sorten ist Wert zu legen)	

4.3 C) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Pupur-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzaufgaben und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

- 4.4 Eine Pflanzung von fremdländischen und/oder in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremden Laub- und Nadelbäumen wie z.B. Pyramidenpappeln, Trauerweide, Hängebuche, Blaufichten i. Arten und Thujen ist nicht zulässig.

5.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

7.0 WIESENFLÄCHEN

Die Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

8.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Mit der Vorlage von Bauanträgen für die einzelnen Gewerbegrundstücke sind gleichzeitig qualifizierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen, in den die Vorgaben des Bebauungsplans umgesetzt und die grüngestalterischen Maßnahmen dargestellt und erläutert werden. Dabei sind die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Lage und Gestaltung der Stellplatzflächen, einschließlich der Großbaumüberstellung sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzuzeigen.

9.0 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Es wird intern eine Ausgleichsfläche (A1) in einer Größe 1.023 von m² erbracht. Hier wird als Maßnahme die Pflanzung einer 5-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (85%) und Bäumen I. und II. Ordnung (15%) auf der gesamten Länge festgesetzt. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste Punkt III, 4.0)

IV. HINWEISE

1.0 DENKMALSCHUTZ

1.1 Bodendenkmäler

Im Baugebiet gibt es keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler. Auf Grund nahe gelegenen Bodendenkmälern ist in oben genanntem Industriegebiet mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen. Bei Bauvorhaben sind die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.

Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden im Planungsgebiet muss großflächig der Humus per Bagger abgetragen werden. Vorher müssen die Befunde tachimetrisch von einer archäol. Fachfirma aufgemessen und dokumentiert werden und anschließend hat eine Ausgrabung zu erfolgen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller.

Vor Beginn der Erdarbeiten muss eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises nachgesucht werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik,- oder Knochenfunde sind umgehend beim Landratsamt Straubing-Bogen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Archäologie Außenstelle Regensburg zu melden.

1.2 Baudenkmäler

Die vorhandenen Einzeldenkmäler in Straßkirchen befinden sich in der Ortsmitte ca. 450 m vom Planungsgebiet entfernt. Ein direkter Blickbezug zwischen dem Planungsgebiet und den Baudenkmälern besteht nicht, so dass hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

2.0 ALTLASTEN

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.

3.0 BAUGRUBENAUSHUB

Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Schutz des Mutterbodens:

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach §1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Altlasten:

Im Bodenaufbau des Planareals sind Altlasten nicht bekannt. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen 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 WWA Deggendorf zu informieren.

4.0 ERNEUERBARE ENERGIEN

Für die Heiztechnik sind Solarkollektoren oder Grundwasser-/Luft- oder Erdwärmeressourcen zu nutzen, für die Unterstützung von Strom Photovoltaikanlagen. Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen schlechter Energieeffizienz nicht verwendet werden. Energieeffiziente Brennwertheizungen oder Holzpellettheizungen sind zu bevorzugen.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder mindestens KfW-Energieeffizienzhäusern entsprechen.

5.0 GRUNDWASSER, OBERFLÄCHENWASSER

Das Niederschlagswasser aus den Bestandsgebäuden und versiegelten Flächen wird über bestehende Sickerschächte und einen Sickerteich versickert.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden oder Sickerteichen aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Altlastenverdachtsflächen bzw. Bodenverunreinigungen zulässig.

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, müssen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen werden.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird in Abstimmung mit sämtlichen zuständigen Fach- und Genehmigungsbehörden geklärt, inwieweit eine Einleitung von Oberflächenwasser der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung unterliegt.

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt 153 zu beachten.

Es wird empfohlen, das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen zu sammeln und für die Freiflächenbewässerung bzw. Toilettenspülung zu verwenden. Es muss gewährleistet sein, dass kein Verbund mit dem Trinkwasserkreislauf besteht.

6.0 ÖKOLOGISCHE ASPEKTE

- 6.1 Freiflächengestaltungspläne
Mit der Eingabeplanung für die Baumaßnahme ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
Darin sind die Bepflanzungen sowie die gesamte Außenraumgestaltung und Geländemodellierung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.
- 6.2 Dach- und Fassadenbegrünung
Dach- und Fassadenbegrünungen sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise - vorgesehen werden.

Die Flachdächer und geneigten Dächer bis 15° können begrünt werden. Begrünte Dächer können bis zu 50 % ihrer Fläche als Grünfläche im Baugenehmigungsverfahren gewertet werden.
- 6.3 Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen dringend empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Baustoffrecycling) und die Versorgung mit Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträgern schadstoffarm sichergestellt werden. Den Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote zu bedienen.
- 6.4 Der Einsatz von Streusalz und chemischen Pflanzenschutz- und Düngemittel soll unterbleiben.
- 6.5 Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen sowie für Grundstückszufahrten, Parkplätze etc. soll möglichst anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden. Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibung der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Entwurfsbearbeitung:
Straßkirchen, den 18.04.2016
Geändert am 27.07.2016
Geändert am 19.09.2016

Für den Antragsteller:
Straßkirchen, den



.....
Willi Schlecht
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner

.....
Gemeinde Straßkirchen,
vertreten durch 1. Bürgermeister
Dr. Christian Hirtreiter

Iggensbach, den 18.04.2016
Geändert am 27.07.2016
Geändert am 19.09.2016



.....
Ursula Jocham
Dipl. Ing. Univ. Landschaftsarchitektin