



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG

WA „Hochfeldweg“ in Schambach nach § 13 b BauGB

Gemarkung: Schambach
Gemeinde: Straßkirchen
Landkreis: Straubing-Bogen
Regierungsbezirk: Niederbayern

INHALTSVERZEICHNIS

Unterlage	Bezeichnung der Entwurfsunterlage	Blatt / Seite
1	Begründung	1 – 32
2	Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung M: 1/1000 und planliche und textliche Festsetzungen	1
3	Textliche Hinweise	1 - 9

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG WA „Hochfeldweg“ in Schambach nach § 13 b BauGB



GEMARKUNG:
GEMEINDE:
LANDKREIS:
REG.-BEZIRK:

Schambach
Straßkirchen
Straubing-Bogen
Niederbayern

Aufstellungsbeschluss	26.03.2018
Auslegungsbeschluss	23.04.2018
Öffentliche Auslegung Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	11.05.2018 – 12.06.2018
Beschlussmäßige Behandlung der Anregungen	02.07.2018
Satzungsbeschluss	02.07.2018
Inkrafttreten	23.05.2019

Ortsüblich bekannt gemacht durch: Amtstafel 22.05.2019

ENTWURFSBEARBEITUNG

Entwurf Fassung 23. April 2018
Satzung Fassung 02. Juli 2018



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 INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG WA „Hochfeldweg“ in Schambach

nach § 13 b BauGB

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE STRASSKIRCHEN

Lindenstraße 1 * 94342 Straßkirchen



ENTWURFSBEARBEITUNG

Entwurf Fassung 23. April 2018
Satzung Fassung 02. Juli 2018



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

INGENIEURBÜRO

Willi **Schlecht**

PLANUNGS GMBH

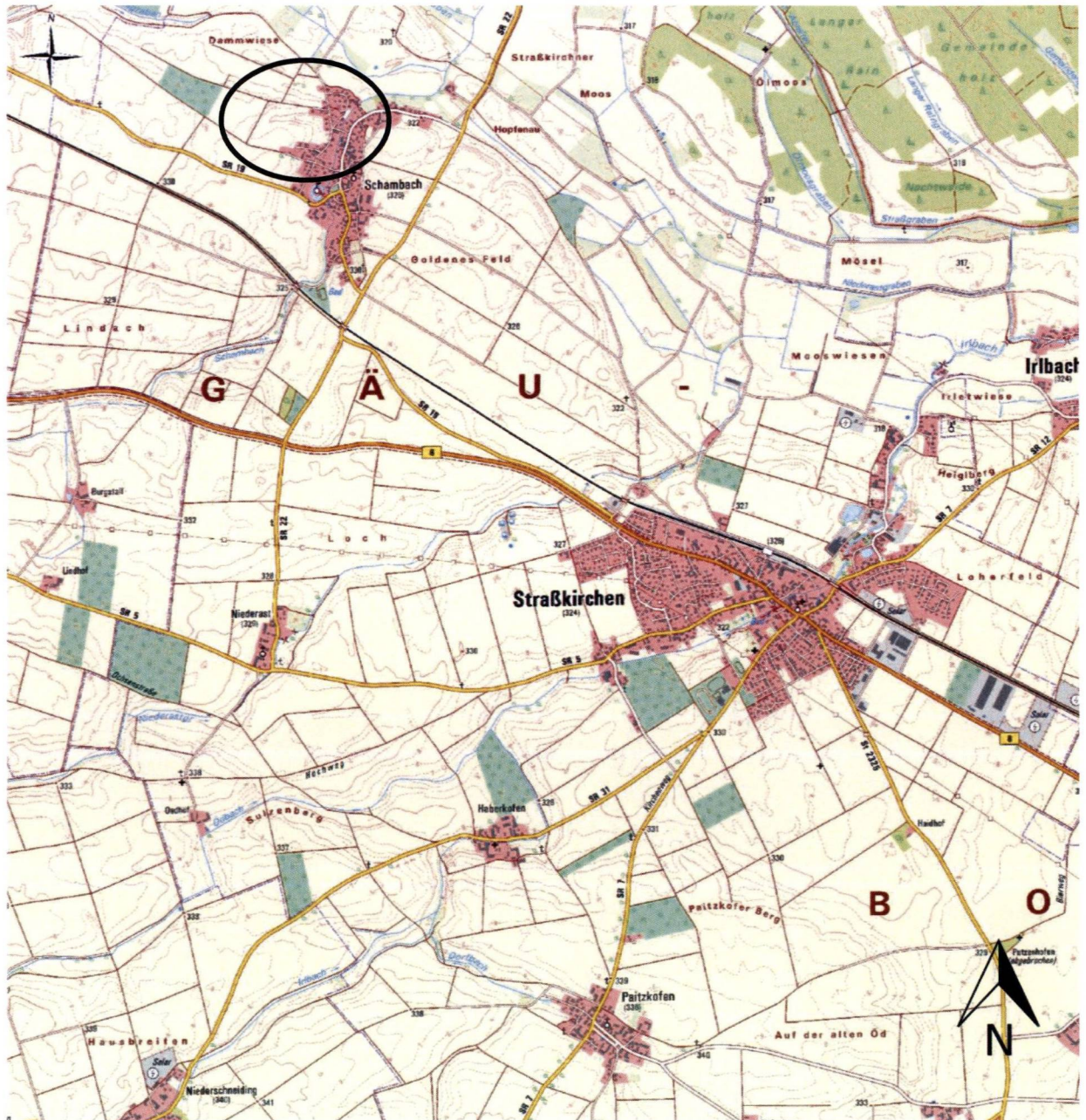
HIEBWEG 7 POSTFACH 49

94342 Straßkirchen

Telefon (09424) 9414-0

Telefax (09424) 9414-30

Übersichtslageplan M: 1/25.000



Inhaltsverzeichnis

I.	Beschreibung des Planungsgebietes	4
1.1.	Lage	4
1.2.	Räumliche Ausdehnung	4
1.3.	Derzeitige Nutzung	5
1.4.	Topographie	5
1.5.	Klima	6
1.6.	Boden- und Grundwasserverhältnisse	6
II.	Baugebietsausweisung / Planungsdaten	8
2.1.	Aufstellungsbeschluss	8
2.2.	Planungsauftrag	8
2.3.	Vorgaben und Bindungen	8
2.4.	Planungsanlass	10
III.	Geplante bauliche Nutzung	10
3.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.	Sonstige Festsetzungen	12
IV.	Erschließung	12
4.1.	Straßen- und Wegeanbindung, Stellplätze	12
4.2.	Wasserversorgung	13
4.3.	Schmutzwasserbeseitigung	15
4.4.	Niederschlagswasserbeseitigung	15
4.5.	Stromversorgung	16
4.6.	Abfallentsorgung	17
4.7.	Telekommunikation	17
4.8.	Erdgasversorgung	17
4.9.	Alternativenergien	18
V.	Immissionsschutz	18
5.1.	Lärm	18
5.2.	Staub- und Geruchsimmissionen	18
5.3.	Lichtemissionen	18
VI.	Grünordnung, Natur und Umwelt	20
6.1.	Rechtliche Grundlagen zum vereinfachten Verfahren	20
6.2.	Bestandsaufnahme	21
6.2.1.	Schutzgebiete	21

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Hochfeldweg“ in Schambach
im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB
BEGRÜNDUNG**

Satzung Fassung vom 02. Juli 2018

6.2.2.	Vorhandene Grünstrukturen	25
6.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)	25
6.3.	Planung	25
VII.	Landwirtschaft	27
VIII.	Bodenschutz/Aushub	28
8.1.	Baugrubenaushub	28
8.2.	Schutz des Mutterbodens	29
8.3.	Schutz gegen Grund- und Schichtenwasser	29
8.4.	Altlasten	30
IX.	Hinweise zur Denkmalpflege und Erhaltung von Bodendenkmälern	30
9.1.	Bodendenkmäler	30
9.2.	Baudenkmäler	31

I. Beschreibung des Planungsgebietes

1.1. Lage

Die Ortschaft Schambach liegt im Nordwesten der Gemeinde Straßkirchen in ca. 3,5 km Entfernung. 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 „Hochfeldweg“ liegt 350 m nordwestlich des Ortskerns (Kirche) von Schambach, am westlichen Ortsrand und schließt direkt an bestehende Wohnbebauung im Süden und Norden an. Östlich ist der Geltungsbereich durch die bestehende Erschließungsstraße „Hochfeldweg“ und im Westen durch einen bestehenden Wirtschaftsweg begrenzt. Im Westen und Nordwesten setzt sich die Fläche als freie Flur weiter mit landwirtschaftlichen Flächen fort.

Der Geltungsbereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets „Hochfeldweg“ ist über den bestehenden „Hochfeldweg“ erschlossen.

1.2. Räumliche Ausdehnung

Das Plangebiet des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung WA Hochfeldweg“ in Schambach erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung mit einer Breite von ca. 80 m und erreicht in Ost-West -Richtung eine Länge von ca. 180 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Hochfeldweg“ in Schambach umfasst eine Gesamtfläche von ca. 13.568 m².

Die überplante Flur-Nummer liegt in der Gemarkung Schambach:

Flur-Nr. 136

1.3. Derzeitige Nutzung

Die Fläche des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA Hochfeldweg“ in Schambach wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche) genutzt. Die Planungsfläche setzt sich als freie Flur nach Westen und Nordwesten hin fort.



Luftbildausschnitt ohne Maßstab

Innerhalb der geplanten Bauflächen befinden sich keinerlei Gehölzstrukturen.

Naturschutzfachlich wertvolle Vegetationsbestände im Geltungsbereich fehlen, ebenso sind keinerlei geschützte Flächen oder Schutzgebiete, sowie festgesetzte wasserwirtschaftliche Schutzzonen betroffen.

1.4. Topographie

Das Gelände im Geltungsbereich des Deckblatts hat ein leichtes Gefälle von West nach Ost. Das mittlere Geländenniveau liegt bei ca. 325 m ü.NN.

Das Planungsareal gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des Dungau und befindet sich hier im Übergangsbereich der Straubinger Aue zum Straubinger Gäu. Die Straubinger Aue kennzeichnet einen ehemaligen Überschwem-

mungsbereich der Donau, mit zum Teil anmoorigen Wiesen und dazwischen, auf nur wenig höher gelegenen sandig-lehmigen Platten, ackerbarem Land.

1.5. **Klima**

Das Klima ist kontinentalgetönt mit stärkerer Erwärmung im Sommer und niedrigeren Temperaturen im Herbst und Winter. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme bewegt sich zwischen 600-700 mm. Die Temperaturmittelwerte weisen für den Januar -2,5 °C, für den Juli 17 °C -18 °C auf, im Jahresmittel zwischen 7,5 und 8 °C.

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**

Grundlage der Bodenbildung sind v.a. Löß und Lößlehm, vereinzelt Hochterassenschotter (an den Talrändern des Schambachs), Moore (Moorwiesen nordöstlich von Schambach) und Schotter (nördlich von Schambach). Vorherrschend sind Lehme und Lehmlössen, nur im Norden und Nordosten von Schambach dominieren Moorböden.

Zur genaueren Bestimmung der Baugrundbeschaffenheit für die Erschließungsanlagen und die einzelnen Bauparzellen sind zusätzlich örtliche Baugrundaufschlüsse durchzuführen, um evtl. Risikobereiche besser abgrenzen zu können. Die Gründungen der Bauwerke sind auf den vorhandenen Baugrund abzustimmen.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb eines wassersensiblen Bereiches und in keinem Überschwemmungsgebiet. Der Grundwasserstand ist jedoch abhängig von Donauwasserstand. Detaillierte Angaben liegen derzeit nicht vor. Auf Grund von Anliegerauskünften liegt der Grundwasserstand bei ca. 2,0 bis 2,5 m unter GOK.

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Hochfeldweg“ in Schambach
im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB
BEGRÜNDUNG**

Satzung Fassung vom 02. Juli 2018



Auszug Geoportal Bayern

Flächen grün: wassersensible Bereiche

Flächen blau schraffiert: Hochwasserbereiche

Es wird jedoch empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Grund-, Stau- und Sickerwasser vorzusehen (weiße Wanne), sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Im Bodenaufbau des Planareals sind Altlasten nicht bekannt.

II. Baugebietsausweisung / Planungsdaten

2.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Straßkirchen hat am 23.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Hochfeldweg“ in Schambach im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Die Verfahrensart war mit dem Landratsamt Straubing-Bogen abgestimmt. Auf Wunsch des Landratsamtes Straubing-Bogen wurde das Verfahren jedoch nach § 13 b BauGB umgestellt.

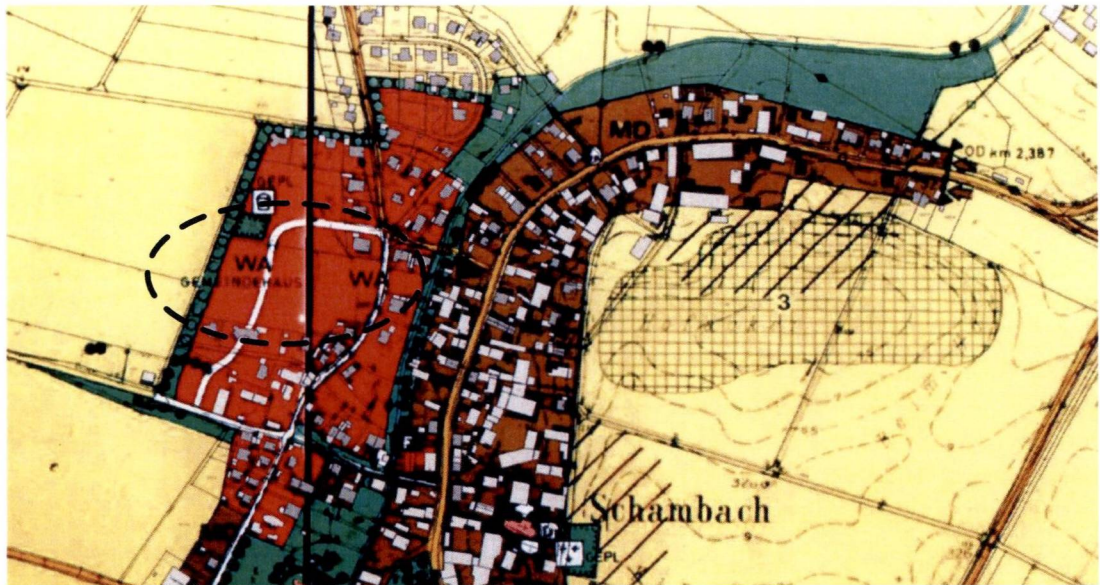
2.2. Planungsauftrag

In der Gemeinderatssitzung vom 23.04.2018 hat der Gemeinderat Straßkirchen das Ingenieurbüro Willi Schlecht Planungs GmbH aus 94342 Straßkirchen mit der Erstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Hochfeldweg“ in Schambach beauftragt.

2.3. Vorgaben und Bindungen

Flächennutzungsplan:

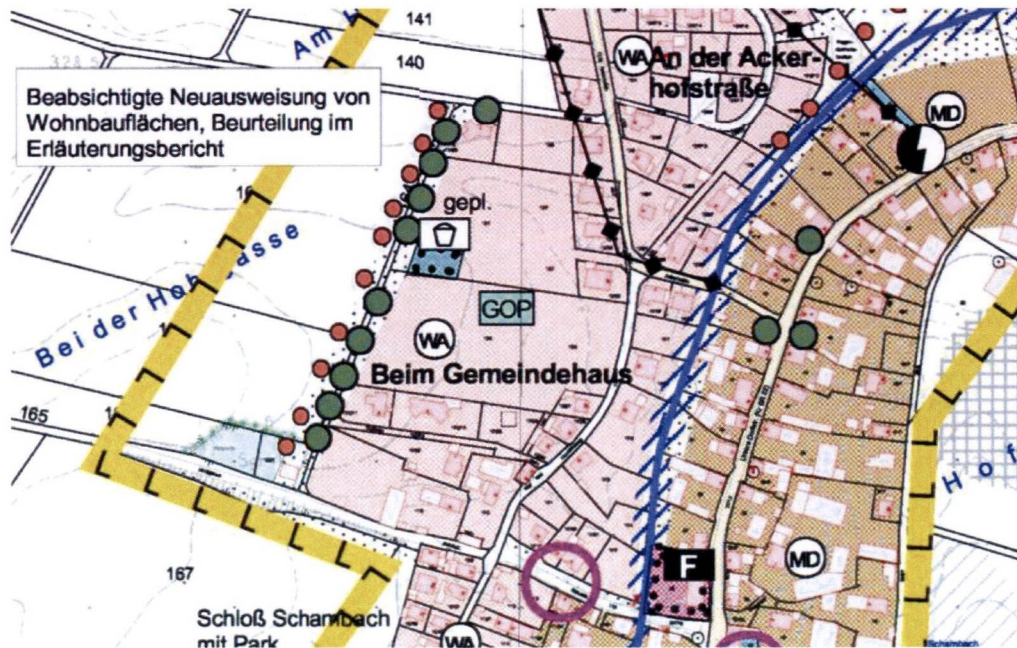
Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, genehmigt am 16.01.1994 unter Nr. 420-4621/934.0 vom Landratsamt Straubing-Bogen bereits als Allgemeines Wohngebiet im Anschluss an ein bereits vorhandene Wohnbaugebiete dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dieser vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.



Auszug aus dem derzeit gültigen FNP (ohne Maßstab)

Landschaftsplan:

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Landschaftsplan, genehmigt am 16.09.2003 bereits als Allgemeines Wohngebiet im Anschluss an bereits vorhandene Wohnbaugebiete dargestellt. Im Westen des Geltungsbereichs ist der Aufbau einer Ortsrandeingrünung vorgesehen. Der Bebauungsplan wird aus dieser vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.



Auszug aus dem derzeit gültigen LP

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.

2.4. Planungsanlass

Neben dem Hauptort Straßkirchen ist auch in den weiteren Ortschaften der Gemeinde eine anhaltende Nachfrage an Bauland festzustellen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird die Bereitstellung geeigneter Flächen für eine attraktive und wirtschaftliche Wohnsiedlungsentwicklung angestrebt. Die Funktion der Gemeinde Straßkirchen als Wohnstandort soll gestärkt werden.

Im Flächennutzungsplan wurde bereits der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA Hochfeldweg“ in Schambach wird die bauliche Lücke zwischen den bestehenden Siedlungsflächen in einem weiteren Bauabschnitt geschlossen.

Die Art der Bebauung ist entsprechend dem § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise vorgesehen.

III. Geplante bauliche Nutzung

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA Hochfeldweg“ in Schambach soll das Flächenareal als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB ausgewiesen werden. Somit ist die Ausprägung des gesamten Geltungsbereichs auf eine wohnliche Nutzung ausgerichtet.

Im bestehenden Flächennutzungsplan und auch im Landschaftsplan der Gemeinde Straßkirchen ist bereits eine Wohnbauentwicklung dargestellt worden.

Das geplante Wohnbaugebiet stellt eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden angrenzenden Wohnbebauungen und somit einen attraktiven Wohnstandort dar.

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Hochfeldweg“ in Schambach
im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB
BEGRÜNDUNG**

Satzung Fassung vom 02. Juli 2018

Der Bebauungsplan sieht eine Einteilung in 15 bebaubare Parzellen für Wohnbebauung vor. Bei den Parzellen ist eine Auswahl von Baugrundstücken zwischen 590 m² und 750 m² berücksichtigt, so dass den unterschiedlichen Ansprüchen künftiger Bauwerber Rechnung getragen wird. Aus städtebaulichen Gründen sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete Entwicklung dieses Bereiches sicherstellen und soweit möglich, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke gewährleisten. Ein wichtiges städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Bauparzellen für eine typische Einfamilienhausbebauung bei weitestgehender freier Gebäudestellung. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Ortsrandeingrünung mit öffentlichem Grün vorgesehen.

Für die Planungsfläche wurden folgende Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung festgelegt:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,35 (GRZ) und Geschossflächenzahl von 0,7 (GFZ) festgesetzt. Die traufseitige Wandhöhe darf max. 6,5 m ab der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Mitte Zufahrt) bei der, der Straße zugewandten Fassadenmitte des Hauptgebäudes betragen.

Durch die großzügigen „Baufenster“ innerhalb der festgesetzten Baugrenzen kann eine weitestgehend flexible Parzellenaufteilung und Stellung der Gebäudekörper ermöglicht werden.

Für die Parzellen ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind pro Parzelle max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig. Durch diese Maßnahmen wird insgesamt sichergestellt, dass der von der Gemeinde angestrebte prägende Charakter eines „Einfamilienhausgebietes“ zukünftig gewahrt werden wird.

Durch die Anordnung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO im Rahmen der Abstandflächen-Verordnung nach BayBO ist eine offene Bauweise mit Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen gegeben.

Die Festsetzung der traufseitigen Wandhöhe auf max. 6,5 m ermöglicht eine 2-geschossige Bauweise. Die traufseitige Wandhöhe darf max. 6,5 m ab der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Mitte Zufahrt) bei der, der Straße zugewandten Fassadenmitte des Hauptgebäudes betragen. Als

Wandhöhe gilt das Maß von OK. Straße bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.2. Sonstige Festsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften unter den textlichen Festsetzungen stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar und wurden auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, die privaten Verkehrsflächen und Stellplätze, die Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes.

Die verschiedenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sollen insgesamt eine auf die umgebenden Bereiche abgestimmte "Ortstypik" sicherstellen. Gleichzeitig soll den zukünftigen Grundstückseigentümern ein höchstmögliches Maß an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

IV. Erschließung

4.1. Straßen- und Wegeanbindung, Stellplätze

Äußere Erschließung:

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzende Erschließungsstraße „Hochfeldweg“ östlich des Baugebiets.

Innere Erschließung:

Das Planungsgebiet wird durch eine vom „Hochfeldweg“ abgehende ringförmige Erschließungsstraße her erschlossen. Somit ist eine Anordnung von Wendehämmern nicht erforderlich. Die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge ist gesichert.

Im Südosten führt ein eingegrünter wassergebundener Gehweg von der Baugebietsmitte auf den „Hochfeldweg“ in südlicher Richtung. Somit ist eine Fußläufigkeit von West nach Ost und die Fußgänger müssen nicht die Straße benutzen.

Der landwirtschaftliche Weg westlich des Geltungsbereichs bleibt erhalten, so dass die angrenzenden Flächen uneingeschränkt angefahren werden können und der landwirtschaftliche Verkehr nicht behindert wird.

Parkplätze:

Öffentliche Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans WA „Hochfeldweg“ nicht geplant.

Spielplatz:

Die Errichtung eines Spielplatzes für den Geltungsbereich mit 15 Parzellen wird seitens der Gemeinde Straßkirchen als nicht erforderlich erachtet.

Wirtschaftswege:

Die landwirtschaftlichen Flächen westlich des Geltungsbereichs können nach wie vor über den bestehenden Wirtschaftsweg im Westen angefahren werden.

4.2. Wasserversorgung**Trink- und Brauchwasser:**

Die Wasserversorgung 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 das Planungsgebiet derzeit aus. Die bestehende Leitungstrasse des Versorgers ist im „Hochfeldweg“ verlegt.

Die notwendigen Leitungstrassen werden unter öffentlichen Straßen und Wegen, sowie öffentlichen Grünflächen 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 Wasserleitung nicht behindert werden.

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

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).

Zu Deckung des Löschwasserbedarfes eines WA ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW – zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudedetrümmerschattens zu installieren.

Im Umkreis des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Ober- und Unterflurhydranten, sowie entlang des Schambachs mehrere Löschwasserentnahmestellen. Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Fachstellen und Spartenträgern abgestimmt.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr ist den Schutzbereich angepasst.

4.3. Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser aus den Bauparzellen wird als Vacuumkanalisation im zu errichtenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal, der unter der geplanten Straßentrasse verlegt wird, abgeleitet.

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal in der bestehenden Straße "Hochfeldweg" zugeführt.

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten).

4.4. Niederschlagswasserbeseitigung

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs wird ein Regenrückhaltebecken angeordnet, um das anfallende Oberflächenwasser aus den Verkehrs- und Grundstücksflächen (versiegelte Flächen) aufzunehmen und an den gemeindlichen Kanal unter der bestehenden Erschließungsstraße „Hochfeldweg“ zuzuleiten. Dieser leitet dann das Niederschlagswasser dem Vorfluter Schambach gemäbigt zu. Das Regenrückhaltebecken ist in Erdbauweise zu errichten.

Das Regenwasser-Rückhaltebecken muss regelmäßig geräumt werden, um Erosionseinträge in den Schambach zu minimieren.

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

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

Niederschlagswasser – Zisternen:

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.

Die Rückhaltezysternen für Regenwasser werden für die Baugrundstücke ausdrücklich empfohlen, sofern der Grundwasserstand und der Baugrund dies zulassen.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt werden.

4.5. Stromversorgung

Allgemein:

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Straubing im umliegenden bzw. anschließenden Straßennetz gewährleistet. Die Stadtwerke Straubing werden im Rahmen der Erschließungsplanung eingebunden.

Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Dazu wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträucher, ist eine Abstandszone von je 2,50 m in beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, verwiesen.

Die Bauwilligen sind auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hinzuweisen.

4.6. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing-Stadt und Land (ZAW) und darf als gesichert eingestuft werden. Durch die Ringstraße ist das Straßennetz für die Müllfahrzeuge geeignet.

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

Die Bauherren werden dazu angehalten, (auch bereits während der Bau-phase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

4.7. Telekommunikation

Das Plangebiet kann durch Erweiterung des vorhandenen Fernmeldenetzes der Deutschen Telekom im umliegenden bzw. anschließenden Straßennetz problemlos angebunden werden. Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird im Rahmen der Erschließungsplanung eingebunden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. 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

Eine Erdgasversorgung ist nicht vorhanden und auch nicht geplant.

4.9. Alternativenergien

Zusätzlich zur Energieversorgung des Baugebietes sind im gesamten Geltungsbereich Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zugelassen, die aber der Bauwerksgestaltung anzupassen sind. Eine Aufständigung der Anlagen ist nicht zulässig.

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.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

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

V. Immissionsschutz

5.1. Lärm

In der Umgebung der geplanten Wohnbebauung befinden sich weitere Wohnbebauungen und landwirtschaftliche Nutzflächen. Eine schalltechnische Untersuchung für das geplante allgemeine Wohngebiet ist nicht erforderlich.

5.2. Staub- und Geruchsimmissionen

Eventuelle Geruchsbelästigungen und Staubentwicklungen müssen, wie die bei der Bewirtschaftung entstehenden Lärmimmissionen, von den Anliegern des Baugebietes WA „Hochfeldweg“ in Kauf genommen werden.

5.3. 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. Lichtpunkthöhe im Außenbereich zu verwenden.

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

VI. Grünordnung, Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlagen zum vereinfachten Verfahren

Ursprünglich wurde die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Die Verfahrensart war mit dem Landratsamt Straubing-Bogen abgestimmt. Auf Wunsch des Landratsamtes Straubing-Bogen wurde das Verfahren jedoch nach § 13 b BauGB umgestellt.

Der Bebauungsplan wurde somit nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Ziel der Aufstellung ist es, die Vorteile zu nutzen, die der Gesetzgeber in der BauGB-Novelle 2017 mit der Einführung des § 13 b BauGB geschaffen hat. Nach § 13 b BauGB gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern, geschaffen hat, durch die im bisherigen Außenbereich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten (einstufigen) Verfahren durchgeführt werden. Die Voraussetzungen des § 13 b BauGB liegen hier vor. Mit einer Netto-Baufläche von ca. 9.556 m² wird beim Baugebiet „Hochfeldweg“ der Schwellenwert von 10 000 Quadratmetern zulässiger Grundfläche unterschritten. Ferner sollen durch den Bebauungsplan Wohnungen auf Flächen geschaffen werden, die an bebaute Ortsteile unmittelbar angrenzen. Die vorliegende Planung nach § 13 b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten, weil sich das Vorhaben nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebietes befindet und das Umfeld des Plangebietes keine Habitataignung für die geschützten Arten des angrenzenden FFH-Gebietes aufweist. Die Grundflächen anderer Bebauungspläne sind hier nicht mit zu berücksichtigen. Daher findet die Kumulationsregel keine Anwendung.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13 b BauGB liegen somit vor. Vorteil dieses Verfahrens ist, dass im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz abgesehen werden, sodass im Regelfall auch keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind. Anstelle eines formellen Umweltberichts wird der Begründung nunmehr lediglich ein Umweltbeitrag beigefügt.

6.2. Bestandsaufnahme

6.2.1. Schutzgebiete

Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete.¹ Aufgrund der Entfernung des geplanten Baugebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkungen der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.



Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht, in dem Bildausschnitt nicht vorhanden (FINWeb)

¹ (FIN Web, 2018)

Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Das Planungsgebiet sowie in dessen Umgebung befinden sich weder in einem Naturpark, Nationalpark, Naturschutzgebiet noch Landschaftsschutzgebiet.²

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



Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht, in dem Bildausschnitt nicht vorhanden (FINWeb)

² (FIN Web, 2018)

Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sind keine kartierten Biotope vorhanden.³
Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt.



Darstellung der amtlich kartierten Biotope (FINWeb)

Rosa: amtlich kartierte Biotope

Lila: Ökoflächenkataster

Grün: ökologische Grundeinheiten (FOVH)

³ (FIN Web, 2018)

Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG 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 Bodenme-gafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung WA "Hochfeldweg" in Schambach sind keine Biotope, die gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

6.2.2. Vorhandene Grünstrukturen

Im Bereich des Planungsgebietes ist im Bestand eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne jegliche Strukturen vorhanden.

6.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Auf Grund der ausschließlich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der zu bebauenden Fläche ist keine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten gegeben.

Es geht auf diesen Flächen lediglich ein potentieller Lebensraum für Feldvögel verloren. Da aber in der umgebenden Agrarlandschaft ausreichend Äcker und Grünlandflächen vorhanden sind, dürfte der Verlust dieser Ackerfläche den potentiellen Lebensraum der Feldvögel in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten der Feldvögel in ihrer Population bedroht sind.

Bei einem Verlust an ca. 1,4 ha Ackerfläche an potentiellen Lebensraum für Wiesen- und Feldbrüter kann davon ausgegangen werden, dass kein nennenswerter funktionaler Verlust durch den Eingriff in den potentiellen Lebensraum der Feldbrüter erfolgt. Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

6.3. Planung

Festsetzungen Grünordnung

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird die Pflanzung einer mehrreihigen Strauchpflanzung mit unterpflanzten Bäumen 1. Ordnung festgesetzt. Zudem werden entlang der neu geplanten Erschließungsstraße auf öffentlichem Grund 17 Straßenbäume, sowie 9 Bäume 1. Ordnung in den sonstigen öffentlichen Grünflächen (z.B. entlang der fußläufigen Verbindung) zur Pflanzung festgesetzt.

Neben diesen Festsetzungen ist mit den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung eine ausreichende Durch- und Eingrünung des geplanten Wohngebietes gegeben.

Dadurch werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Arten und Lebensräume durchgeführt:

- Pflanzung einer Baumreihe entlang der Erschließungsstraße
- Durchgrünung des Baugebiets (z.B. entlang der fußläufigen Verbindung) mit Bäumen 1. Ordnung
- Eingrünung des Baugebietes durch Pflanzung einer Strauchhecke und Bäumen 1. Ordnung am neuen Ortsrand im Westen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Für das Schutzgut Wasser werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Schaffung einer naturnahen Regenrückhaltung vor Einleitung in ein Oberflächengewässer
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Boden durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung kompakter Baugrundstücke
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild werden minimiert durch:

- Neupflanzung von Bäumen in den Grünflächen, am Ortsrand und entlang der Erschließungsstraße
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Westen
- textliche Festsetzungen zur Grünordnung
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:

- Eingrünung des Baugebietes durch Pflanzung einer Strauchhecke und Bäumen I. Ordnung am neuen Ortsrand im Westen
- textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Durch den Bebauungsplan werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen. Die Eingriffe werden durch die Vermeidungsmaßnahmen und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert bzw. ausgeglichen.

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

VII. Landwirtschaft

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB⁴ ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.

Wie bereits mehrfach im Text erwähnt, benötigt die Gemeinde Straßkirchen im Ort Schambach auf Grund des steigenden Bedarfs im Gemeindegebiet Wohnbauflächen zur Weiterentwicklung des Ortes. Durch die Nutzung der vorhandenen äußeren Infrastruktur kann der Flächenbedarf auf den nötigen Mindestumfang beschränkt werden. Dabei ist es erforderlich an die bestehende Bebauung anzuschließen. Die geplante Fläche liegt im Großteil von drei Seiten umgeben von bestehender Bebauung im Spannungsfeld des Ortes Schambach. Somit unterliegt diese Fläche bereits in den Randbereichen der städtebaulichen Überprägung der Ortschaft.

Bei der Gestaltung der neuen Bauflächen wurde darauf geachtet, dass Richtung Westen durch die geplante Ortsrandeingrünung ein harmonischer Übergang zur anliegenden freien Landschaft erreicht wird. Die Gemeinde Straßkirchen erachtet den Verlust an Ackerland durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur als verträglich.

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung wird bei Verwirklichung der Planung im Plangebiet künftig nicht mehr möglich sein. Auf die landwirtschaftlichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches kommen keine auffälligen, unzumutbaren Auswirkungen zu. Eine nachhaltige Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nut-

⁴ (BauGB, 2013)

zungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereichs kann ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde Straßkirchen bzw. der Investor verpflichtet sich, die Bauwerber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darauf hinzuweisen, dass den 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 des Baugebietes in Kauf genommen werden.

Die Zufahrten zu den o.a. landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des Planungsgebiets mit entsprechenden landwirtschaftlichen Maschinen sind nach wie vor vorhanden und gewährleistet.

Landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung in relevanter Nähe nach Bundes-Immissionsschutzgesetz und der TA Luft bzw. TA Lärm sind nicht vorhanden.

VIII. Bodenschutz/Aushub

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

8.1. Baugrubenaushub

Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf land-

wirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlichen genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Flächen i. d. R. nicht gegeben.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG).

8.2. 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.

8.3. Schutz gegen Grund- und Schichtenwasser

Für nicht-unterkellerte Gebäude wird empfohlen, die Abdichtung der Bodenplatte nach den Vorgaben der DIN 18 533 vorzunehmen. Unter der Bodenplatte ist eine kapillarbrechende Schicht vorzusehen.

Sollten die Neubauten unterkellert werden, können sich die erdberührten Bauteile je nach Einbindetiefe im Einflussbereich von Bodenfeuchtigkeit in stark durchlässigen Böden befinden. Es wird eine Abdichtung nach den Vorgaben der DIN 18 533 (Abdichtung gegen Bodenfeuchte und nichtstauendes Sickerwasser) empfohlen.

8.4. Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge von Bau-
maßnahmen Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, sind
die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.

IX. Hinweise zur Denkmalpflege und Erhaltung von Bodendenkmälern

9.1. Bodendenkmäler

Im Baugebiet ist das Bodendenkmal D-2-7142-0278 kartiert. Hierbei handelt es
sich um eine vermutete Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung,
u.a. der mittleren und späten Latènezeit sowie der frühen römischen Kaiser-
zeit. Im Vorfeld werden daher archäologische Ausgrabungen durchgeführt.

Werden bei den archäologischen Voruntersuchungen in den Erschließungs-
straßen Siedlungsfunde vorgeschichtlicher Zeitstellung erkundet, sind sämtli-
che weiteren Bodeneingriffe in den jeweiligen Bauparzellen (vgl. Art. 1 Abs. 2
und 2 DSchG) genehmigungspflichtig nach Art. 7 DSchG und daher unbe-
dingt im Einzelfall mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder de Bayer.
Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

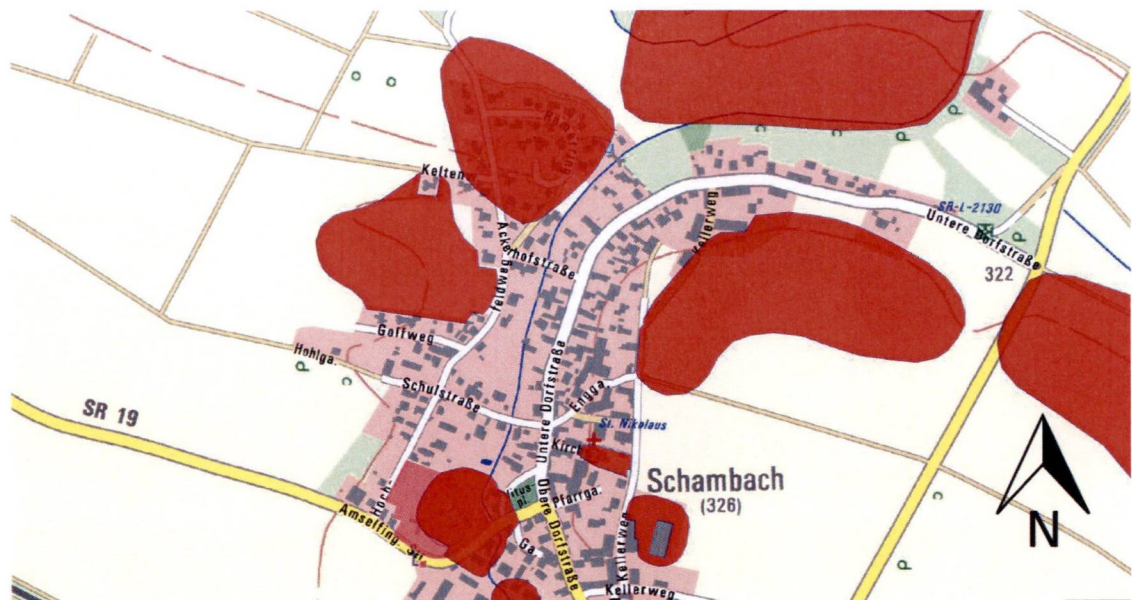
Bei Überplanung bzw. Bebauung in oben genanntem Planungsbereich hat
der Antragsteller eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde ein-
zuholen.

Die Kosten des Oberbodenabtrags und der gegebenenfalls notwendigen
digitalen Vermessung durch eine Fachfirma gehen zu Lasten des Antragstel-
lers für die denkmalrechtliche Erlaubnis (Investor). Das Gleiche gilt auch für
eventuell notwendiges Grabungspersonal, sofern die Kreisarchäologie keine
ausreichenden Kapazitäten zur Verfügung stellen kann.

Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuel-
len oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend, hat der
Antragsteller vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung
resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet aktiv zu
verhindern.

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Hochfeldweg“ in Schambach
im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB
BEGRÜNDUNG**

Satzung Fassung vom 02. Juli 2018



Ausschnitt Bayerischer Denkmal-Atlas Online ohne Maßstab
Darstellung Bodendenkmäler rot, Baudenkmäler rosa

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 Archäologische Außenstelle Regensburg zu melden.

9.2. Baudenkmäler

Ca. 230 m südöstlich des Planungsgebiets in der Pfarrgasse 3 befindet sich die katholische Pfarrkirche „St. Nikolaus“ (D-2-78-192-13), eine langgestreckte Saalkirche mit polygonalem, stichkappengewölbtem Chor und Satteldach mit einem dreigeschossigen Westturm mit eingezogenem Pyramidendach, Blendfenstern, Pilaster- und Lisenengliederung. Diese Pfarrkirche wurde um 1346 errichtet, der Turm vermutlich im 18. Jahrhundert. Im Friedhofsareal befindet sich auch die katholische Friedhofskapelle „St. Vitus“. Ein kleiner Massivbau, Mitte des 18. Jahrhunderts, mit Steildach und halbrunder Apsis. Die Fassade ist mit profiliertem Traufgesims und geschweiften Rundbogenfenstern gestaltet.

An der Amselfinger Straße 4, ca. 210 m südlich des Plangebiets liegt das Schloss Schambach mit der umgebenden Schlossanlage (D-2-78-192-11). Bei dem Schloss, einer ehem. mittelalterlichen Burganlage, handelt es sich um eine vierseitige Anlage um einen Innenhof. Der Wohnbau im Nordwesten ist ein dreigeschossiger Satteldachbau mit Treppengiebel und zwei polygo-

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Hochfeldweg“ in Schambach
im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB
BEGRÜNDUNG**

Satzung Fassung vom 02. Juli 2018

nen, viergeschossigen Ecktürmen mit Kegeldächern. An der Hofseite mit Arkaden liegen ein runder Treppenturm und Dachgauben aus Fachwerk. Der Nordostflügel mit Torbau ist ein zweigeschossiger Satteldachbau und hat einen Treppengiebel. Im Kern stammt die ehemalige Burganlage aus dem 12./13. Jahrhundert und wurde im 16. Jahrhundert umgebaut. Der umgebende Schlosspark weist einen Wassergraben und eine Holzbrücke, wohl aus dem 16. Jahrhundert auf.

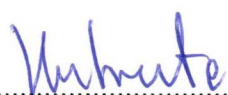
Der Kirchenbau und die Schlossanlage befinden sich in der Ortsmitte von Schambach. Die geplante Bebauung liegt am nordwestlichen Randbereich der Ortschaft. Zwischen der Kirche „St. Nikolaus“ und dem Schloss Schambach befinden sich zahlreiche Bestandsgebäude. Der Turm der Kirche überragt die ihn umgebende Wohnbebauung. Die Fernwirkung wird die Gleiche bleiben. Somit wird das Baudenkmal nicht wesentlich in seiner Erscheinung beeinträchtigt. Somit stellt die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung des Baudenkmals dar.

Diese Auflagen werden Bestandteil des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Hochfeldweg“ in Schambach und haben nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit aufzuliegen.

Entwurfsbearbeitung:
Entwurf Fassung vom 23. April 2018
Satzung Fassung vom 02. Juli 2018

Für den Antragsteller:
Straßkirchen, den21.05.2019


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


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

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG WA „Hochfeldweg“ in Schambach

nach § 13 b BauGB

TEXTLICHE HINWEISE

GEMEINDE STRASSKIRCHEN

Lindenstraße 1 * 94342 Straßkirchen



ENTWURFSBEARBEITUNG

Entwurf Fassung 23. April 2018
Satzung Fassung 02. Juli 2018



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

INHALTSVERZEICHNIS

I.	DENKMALSCHUTZ	2
1.1.	Bodendenkmäler	2
1.2.	Baudenkmäler	3
II.	IMMISSIONSSCHUTZ	4
III.	BODENSCHUTZ, BAUGRUND UND AUSHUB	4
3.1.	Baugrubenaushub	4
3.2.	Schutz des Mutterbodens	5
3.3.	Schutz gegen Grund- und Schichtenwasser	5
3.4.	Altlasten	6
IV.	ERNEUERBARE ENERGIEN	6
V.	SPARTENERSCHLISSUNG	6
VI.	HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG	7
6.1.	Dach- und Fassadenbegrünung	7
6.2.	Sicherstellung des Pflanzraums	8
6.3.	Grenzabstände	8
VII.	ÖKOLOGISCHE ASPEKTE	8

I. DENKMALSCHUTZ

1.1. Bodendenkmäler

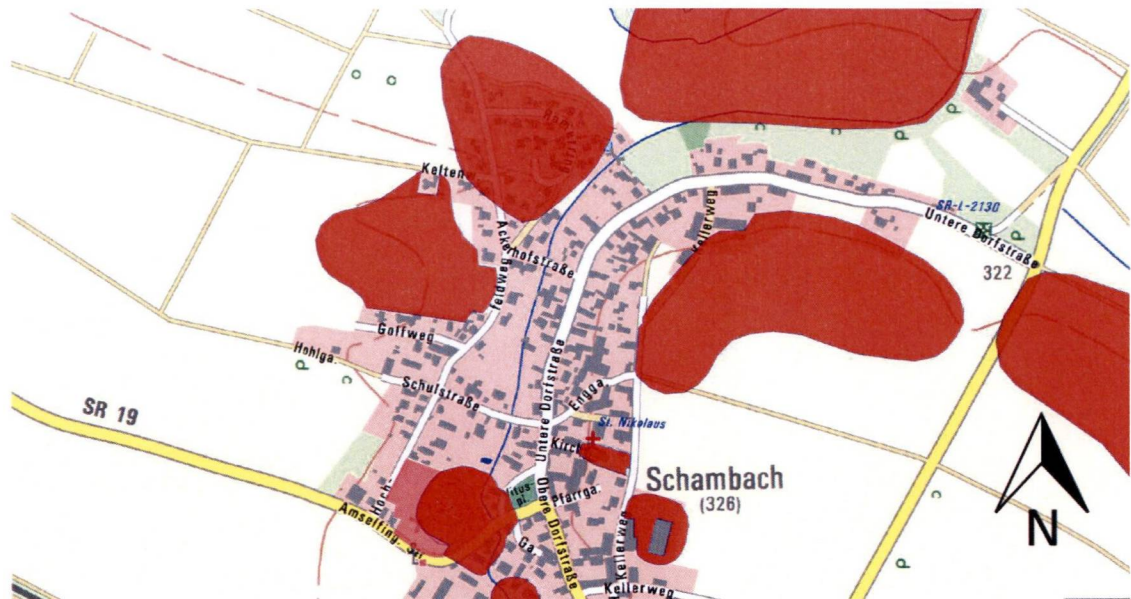
Im Baugebiet ist das Bodendenkmal D-2-7142-0278 kartiert. Hierbei handelt es sich um eine vermutete Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der mittleren und späten Latènezeit sowie der frühen römischen Kaiserzeit. Im Vorfeld werden daher archäologische Ausgrabungen durchgeführt.

Werden bei den archäologischen Voruntersuchungen in den Erschließungsstraßen Siedlungsfunde vorgeschichtlicher Zeitstellung erkundet, sind sämtliche weiteren Bodeneingriffe in den jeweiligen Bauparzellen (vgl. Art. 1 Abs. 2 und 2 DSchG) genehmigungspflichtig nach Art. 7 DSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder de Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung bzw. Bebauung in oben genanntem Planungsbereich hat der Antragsteller eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Die Kosten des Oberbodenabtrags und der gegebenenfalls notwendigen digitalen Vermessung durch eine Fachfirma gehen zu Lasten des Antragstellers für die denkmalrechtliche Erlaubnis (Investor). Das Gleiche gilt auch für eventuell notwendiges Grabungspersonal, sofern die Kreisarchäologie keine ausreichenden Kapazitäten zur Verfügung stellen kann.

Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend, hat der Antragsteller vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet aktiv zu verhindern.



Ausschnitt Bayerischer Denkmal-Atlas Online ohne Maßstab
Darstellung Bodendenkmäler rot, Baudenkmäler rosa

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 Archäologische Außenstelle Regensburg zu melden.

1.2. Baudenkmäler

Ca. 230 m südöstlich des Planungsgebiets in der Pfarrgasse 3 befindet sich die katholische Pfarrkirche „St. Nikolaus“ (D-2-78-192-13), eine langgestreckte Saalkirche mit polygonalem, stichkappengewölbtem Chor und Satteldach mit einem dreigeschossigen Westturm mit eingezogenem Pyramidendach, Blendfenstern, Pilaster- und Lisenengliederung. Diese Pfarrkirche wurde um 1346 errichtet, der Turm vermutlich im 18. Jahrhundert. Im Friedhofsareal befindet sich auch die katholische Friedhofskapelle „St. Vitus“. Ein kleiner Massivbau, Mitte des 18. Jahrhunderts, mit Steildach und halbrunder Apsis. Die Fassade ist mit profiliertem Traufgesims und geschweiften Rundbogenfenstern gestaltet.

An der Amselfinger Straße 4, ca. 210 m südlich des Plangebiets liegt das Schloss Schambach mit der umgebenden Schlossanlage (D-2-78-192-11). Bei dem Schloss, einer ehem. mittelalterlichen Burganlage, handelt es sich um eine vierseitige Anlage um einen Innenhof. Der Wohnbau im Nordwesten ist ein dreigeschossiger Satteldachbau mit Treppengiebel und zwei polygo-

nen, viergeschossigen Ecktürmen mit Kegeldächern. An der Hofseite mit Arkaden liegen ein runder Treppenturm und Dachgauben aus Fachwerk. Der Nordostflügel mit Torbau ist ein zweigeschossiger Satteldachbau und hat einen Treppengiebel. Im Kern stammt die ehemalige Burganlage aus dem 12./ 13. Jahrhundert und wurde im 16. Jahrhundert umgebaut. Der umgebende Schlosspark weist einen Wassergraben und eine Holzbrücke, wohl aus dem 16. Jahrhundert auf.

Der Kirchenbau und die Schlossanlage befinden sich in der Ortsmitte von Schambach. Die geplante Bebauung liegt am nordwestlichen Randbereich der Ortschaft. Zwischen der Kirche „St. Nikolaus“ und dem Schloss Schambach befinden sich zahlreiche Bestandsgebäude. Der Turm der Kirche überragt die ihn umgebende Wohnbebauung. Die Fernwirkung wird die Gleiche bleiben. Somit wird das Baudenkmal nicht wesentlich in seiner Erscheinung beeinträchtigt. Somit stellt die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung des Baudenkmal dar.

II. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Käufer/Eigentümer der Parzellen werden darauf hingewiesen, dass durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

III. BODENSCHUTZ, BAUGRUND UND AUSHUB

Vor Durchführung von Bautätigkeiten auf den Grundstücken wird empfohlen, die Beschreibung der Bodenverhältnisse und des Grundwasserstandes durch repräsentative Bodenerkundigungen bestätigen zu lassen, um evtl. Unsicherheiten ausschließen zu können. Die Gründungen der Bauwerke und die Abdichtung der erdberührenden Bauteile sind auf den vorhandenen Baugrund und den angegebenen Grundwasserzustand abzustimmen.

3.1. Baugrubenaushub

Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwer-

tung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlichen genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Flächen i. d. R. nicht gegeben.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG).

3.2. 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.

3.3. Schutz gegen Grund- und Schichtenwasser

Für nicht-unterkellerte Gebäude wird empfohlen, die Abdichtung der Bodenplatte nach den Vorgaben der DIN 18 533 vorzunehmen. Unter der Bodenplatte ist eine kapillARBrechende Schicht vorzusehen.

Sollten die Neubauten unterkellert werden, können sich die erdberührten Bauteile je nach Einbindetiefe im Einflussbereich von Bodenfeuchtigkeit in stark durchlässigen Böden befinden. Es wird eine Abdichtung nach den Vor-

gaben der DIN 18 533 (Abdichtung gegen Bodenfeuchte und nichtstauen-
des Sickerwasser) empfohlen.

3.4. Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge von Bau-
maßnahmen Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, sind
die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.

IV. ERNEUERBARE ENERGIEN

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

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander
können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beein-
flussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu
berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

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

V. SPARTENERSCHLIESSUNG

Die Telekommunikationsversorgung des Planungsgebietes kann durch An-
schluss an das Versorgungsnetz der Telekom/Vodafone und Kabel Deutsch-
land im „Hochfeldweg“ hergestellt werden. Die Spartenträger werden im
Rahmen der Erschließungsplanung eingebunden.

Die Stromversorgung des Wohnbaugebietes ist durch Anschluss an das Ver-
sorgungsnetz der Stadtwerke Straubing im umliegenden bzw. anschließenden
Straßennetz des „Hochfeldwegs“ gewährleistet. Die Stadtwerke
Straubing werden im Rahmen der Erschließungsplanung eingebunden.

Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Vertei-
lerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen
in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu be-
achten.

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Dazu wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Bau- lastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträucher, ist eine Abstandszone von je 2,50 m in beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, verwiesen.

Außerhalb des Planungsbereichs sind bereits 0,4 kV-Niederspannungserdkabel verlegt. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden ist vor allem mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, eine Planauskunft bei den Stadtwerken Straubing über unterirdischen Anlagen einzuholen.

Die Bauwilligen sind auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3 – GUV I 5190) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hinzuweisen.

Die Wasserversorgung 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 das Planungsgebiet derzeit aus. Die bestehende Leitungstrasse des Versorgers ist im „Hochfeldweg“ verlegt.

VI. HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

6.1. Dach- und Fassadenbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise - vorgesehen werden.

Flachdächer und geneigte Dächer bis 15° können begrünt werden. Begrünte Dächer können bis zu 50 % ihrer Fläche als Grünfläche im Baugenehmigungsverfahren gewertet werden.

6.2. Sicherstellung des Pflanzraums

Großbäume:	Baumgrube: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgrube: 150 x 80 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

6.3. Grenzabstände

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken:	2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:	4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

VII. ÖKOLOGISCHE ASPEKTE

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.

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Hochfeldweg“ in Schambach
im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB****TEXTLICHE HINWEISE**

Satzung Fassung vom 02. Juli 2018

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.

Auf den Einsatz von Mineraldüngern, Herbiziden und Pestiziden sollte verzichtet werden. Der Einsatz von Streusalz soll unterbleiben.

Für jede Parzelle sollte für verrottbare anfallende Garten- und Küchenabfälle ein Kopostplatz angelegt werden.

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.


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.

Diese Hinweise werden Bestandteil des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Hochfeldweg“ in Straßkirchen und haben nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit aufzuliegen.

Entwurfsbearbeitung:
Entwurf Fassung vom 23. April 2018
Satzung Fassung vom 02. Juli 2018

Für den Antragsteller:
Straßkirchen, den 21.05.2018


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


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

Gemeinde Straßkirchen

Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Hochfeldweg“ in Schambach der Gemeinde Straßkirchen

Der Gemeinderat der Gemeinde Straßkirchen hat am 02.07.2018 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan WA „Hochfeldweg“ in Schambach als Satzung beschlossen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan bedurfte keiner Genehmigung.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß **§ 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)** ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Hochfeldweg“ in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungs- und Grünordnungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Verwaltungsgemeinschaft Straßkirchen, Lindenstraße 1, 94342 Straßkirchen, Zimmer 26 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB 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,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Ortsüblich bekanntgemacht durch
Anschlag an der Amtstafel und allen Ortstafeln

am: 22.05.2019
abgenommen am: 24.06.2019



Straßkirchen, 22.05.2019
Gemeinde Straßkirchen

Christian Hirtreiter
Dr. Christian Hirtreiter
1. Bürgermeister