

b e b a u u n g s p l a n

**A M W A S S E R W E R K**

s t r a s s k i r c h e n

GEMEINDE STRASSKIRCHEN    LANDKREIS STRAUBING-BOGEN    REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

**b e g r ü n d u n g**

diplom-ingenieur wilfried m. kammerl  
architekt tub  
postfach 27    d-8444 strasskirchen



STRASSKIRCHEN, DEN 10.2.1983

## I. Lage

Straßkirchen, Hauptort und Verwaltungssitz der Großgemeinde Straßkirchen, liegt im sog. Gäuboden, an der Bundesstraße 8, zwischen Straubing und Plattling. Die Donau fließt ca. 3 km nördlich des Ortsbereiches und bildet mit dem vorgelagerten Waldstreifen und den Mooswiesen gute Naherholungsmöglichkeiten.

Die Großgemeinde Straßkirchen ist im Landesentwicklungsplan Bayern als Kleinzentrum ausgewiesen und kann diese Funktion durch ihre günstige Lage gut erfüllen.

Das Planungsgebiet " Am Wasserwerk " nordwestlich vom Ortskern gelegen, wird im Süden von vorläufig noch landwirtschaftlich genutzten Flächen, im Osten vom Baugebiet "Hoffeld", im Nordwesten von freier Flur und der Pumpenanlage des Zweckverbandes Irlbach-Gruppe und im Südwesten vom Eichenweg (Feldweg) begrenzt.

Der derzeitige Geltungsbereich des Baubegebietes "Am Wasserwerk", eine spätere Ausweitung nach Süden ist möglich und wird im Deckblatt zum Flächennutzungsplan (wird derzeit erstellt) bereits als Erschließungsfläche gekennzeichnet, wird über den "Langen Weg" und dem anschließenden Knotenpunkt Buchenstraße/Langer Weg/Bundesstraße 8 über die Bundesstraße erschlossen.

## II. Baugebietsausweisung

Die rege Baulandnachfrage und der noch günstige qm-Preis veranlaßt die Gemeinde, dringlichst weitere Bauflächen auszuweisen.

Hier ein Baugebiet, daß unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung "Am Hoffeld" und der im Deckblatt des geltenden Flächennutzungsplanes vorgesehenen Fortführung nach Süden hin zur Lindenstraße eine Ortsabrundung in peripherer Lage bringt.

Ausgewiesen werden Teilflächen als "allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO 1 - 5 und "Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO 1 - 4.

## III. Hinweise zur Planung und Planungsziel

Die vorliegende Planung erschließt das Baugebiet "Am Wasserwerk" über den Knoten bei der B 8 und über ein Teilstück des "Langen Weges". Die zentrale Erschließung innerhalb des Baubegebietes soll später nach Süden weitergeführt werden und in die Kreisstraße SR 5 über den Tannweg einmünden.

Um innerhalb des Baugebietes verkehrsberuhigte Zonen zu schaffen, wurden nach Westen hin ein sog. Einhängler, nach Osten zwei Kehrenanbindungen vorgesehen. Eine Fortführung über die südlich gelegene Kehre hin zum Hofweg (Ortsverbindungsstraße für die Landwirtschaft) ist als Möglichkeit aufgezeigt und bei der Vermessung bereits zu berücksichtigen. Hier soll vorläufig nur eine Fußweganbindung an den Hofweg in ca. 2.5 m Breite entstehen.

Das gesamte Plangebiet umfaßt 58 Parzellen, davon 7 Parzellen im Mischgebiet (MI), und 51 Parzellen im allgemeinen Wohngebiet (WA).

Das Baugebiet wird im Süden von der 110 KV - Freileitung Passau - Regensburg der Bayernwerk AG taniert. In der südwestlichen Ecke endet eine Freileitung der Obag 20 KV, die in verkabelter Form bis zum Wasserwerk führt. Zur Versorgung des Baugebietes ist für die OBAG als Energieversorgungsunternehmen des Ortes eine Station im Bereich der Parzelle 1/2 (erreichbar vom Hofweg) und zwischen Parzelle 13+14 (Nähe Kinderspielplatz) vorgesehen. Diese sind bereits in den Plan aufgenommen und stehen der OBAG zur Wahl frei.

Die Auflagen der Leitungsträger sind bei den Parzellen 9/10 11/12/13/14 zu beachten, ansonsten ist der Geltungsbereich durch keine Leitungsrechte belastet.

Im Bereich der Freileitung ist im Südosten des Bauabschnittes ein Kinderspielplatz vorgesehen. Die im unmittelbaren Leitungsbereich liegende Grünzone mit Fußweg stellt in der Gesamtkonzeption eine zentrale Fußwegerschließung der Baugebiete "Am Wasserwerk" und "Hoffeld" dar und dient nach der weiteren Erschließung südlich liegender Flächen im Wesentlichen als Schulweg und Erholungsfreiraum mit der vorzusehenden Bepflanzung.

Der Unterhalt der Grünzone, des Fußweges und des Kinderspielplatzes ist Sache der Gemeinde. Die Herstellung ist Erschließungsaufwand.

Der Bebauungsplan "Am Wasserwerk" soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung dieses Ortsbereiches und soweit möglich, ein wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Er bildet die Grundlage für die erforderliche Erschließungskosten-Beitragssatzung und soll die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

#### IV. Gelände- und Bodenverhältnisse

Projektbereich im wesentlichen ebenes Gelände, im Mittel Höhe über NN 327.0 m. Untergrund Lehm Boden, Mächtigkeit ca. 4.00 m.

## V. Straßenbau

Anbindungen an übergeordnete Straßen sind nicht vorhanden bzw. außerhalb des Geltungsbereiches bereits existent (vorläufig nur B 8). Somit ist die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gewährleistet.

Die vorhandene Ortsverbindungsstraße Hofweg (Fl. Nr. 1126) wird auf die gesamte Länge auf 6.00 m aufgeweitet. Im Bereich des Baugebietes wird die Aufweitung 6.25 m betragen. Ein Grundstücksaustausch aller beteiligter Eigentümer wird durch Grenzverschiebung der Nordgrenzen der Parzellen 1129 + 1130 erreicht.

Diese Ortsverbindung soll den gesamten landwirtschaftlichen Verkehr und den sonstigen, das Baugebiet nicht unmittelbar betreffenden Durchgangsverkehr zwischen der SR 5 zur B 8 aufnehmen. Eine Staubfreimachung ist zur Vermeidung von Staub- und Lärmbelastigungen wünschenswert, ist jedoch nicht Teil des Erschließungsaufwandes.

Um den landwirtschaftlichen Verkehr im Bereich des Eichenweges nicht zu behindern, wird dieser Weg im Bereich des Bebauungsplanes "Am Wasserwerk" um 1.00 m, im Mastbereich um 2.00 m verbreitert. Diese Maßnahme fällt nicht in den Geltungsbereich und ist somit ebenfalls nicht Erschließungsaufwand.

## VI. Abwasserbeseitigung

Anbindung an die Kanalisation im Bereich der Lindenstraße/Hoffeld im Misch- bzw. Trennsystem je nach Möglichkeit. Leitungsführung ist noch durch gesonderte wirtschaftliche Planung festzustellen (Vorprojekt Elektroberatung Regensburg).

Die Großkläranlage im Ortsteil Irlbach ist bereits in Betrieb, Kleinkläranlagen sind somit nicht mehr erforderlich. Die Kanalisation im Baugebiet und die hierzu erforderlichen Leitungsführungen außerhalb des Geltungsbereiches sind Erschließungsaufwand.

## VII. Abfallbeseitigung

Zur Gewährleistung der reibungslosen Abfallbeseitigung haben die Grundstücks- bzw. Hausbesitzer die einschlägigen Bestimmungen des Zweckverbandes zu beachten. Die Gemeinde stellt bis auf div. Hinterlieger ein geeignetes Straßennetz zur Verfügung.

## VIII. Immissionsschutz

### a) Schallschutz

- 1) Notstromaggregat Wasserwerk  
Im Bereich von 100 m um die Lärmquelle Notstromaggregat sind die Schlafräume der Wohngebäude mit Schallschutzfenstern auszustatten (betroffene Parzellen 15 - 21, +

40 + 41), sofern am Tage 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) äquivalenter Dauerschallpegel überschritten werden. Dies ist einmalig durch Messung nachzuprüfen.

2) Schallimmission Bundesstraße

Bezüglich des Schallschutzes wird das in der Stellungnahme des Straßenbauamtes Deggendorf vom 11.2.1982 AZ 3113-C101/2 vorgelegte Formblatt Schallschutz im Städtebau und die darin für 1990 festgelegten Schallpegel von 51 dB(A) nachts durch die Inbetriebnahme der BAB Straubing - Deggendorf ab 1984 als überholt angesehen. Der danach tags anfallende Schallpegel für 1990 mit max. 57 dB(A) erfordert keinen Schallschutz am Tage. Ab 1984 beträgt der verbleibende äquivalente Dauerschallpegel nachts 48 dB(A).

Ein Verkehrsrückgang nachts von mind. 50 % wird seitens des Straßenbauamtes (BOR Bauer - Telefonat vom 20.1.1983) als dann gültig angenommen. Intensive Schallschutzmaßnahmen können somit entfallen. Die Fenster von Schlafräumen bei den Parzellen 1+2, 18 bis 27 sind mit schalldämmenden Fensterkonstruktionen auszustatten. Diese Festlegung ist im Bebauungsplan festzusetzen.

3) Lärmimmissionen seitens der Landwirtschaft (siehe Pkt. XII).

b) Geruchsimmissionen

1) Betriebe, die giftige Abgase produzieren, sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

2) Geruchsbelästigungen landwirtschaftlicher Natur  
siehe Punkt XII.

c) Staubimmissionen

siehe Punkt XII.

IX. Naturschutz

Die Belange des Naturschutzes sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Grundsätzlich im Bebauungsplan bezeichnete Pflanzungen bzw. Baumstandorte sind als Erschließungsaufwand durchzuführen, soweit öffentliche Flächen betroffen sind. In den Parzellen vorgesehene Strauchhecken bzw. Solitäräume und Baumgruppen sind als Auflage in die Baugenehmigungsbescheide des Landratsamtes mitaufzunehmen. Bereits die Gemeinde hat bei Weiterleitung der Baugesuche diese Auflage dem LA speziell mitzuteilen. Zur Pflanzung gelangen bodenständige Strauch- und Baumarten. Positivliste als Anlage.

Die Pflanz- bzw. Baumauswahl ist mit dem Naturschutzbeauftragten der Kreisverwaltungsbehörde abzustimmen und hat zur Information der Bauwerber in der Gemeinde aufzuliegen.

Im Bereich des Ortsrandes Parzelle 13 - 24 sind Windschutzpflanzungen an den Grundstücksgrenzen (Breite ca. 2 - 3.00 m) anzuordnen.

#### X. Energieversorgung

Die zukünftige elektrische Versorgung der geplanten Wohnsiedlung und des Mischgebietes wird durch die OBAG gesichert. Die zur Versorgung dienende Trafostation wird in Form eines erdgeschoßigen Flachbaues im Bereich der Parzellen 1 + 2 bzw. zwischen Parzelle 13 + 14 an öffentlichem Grund zu errichten sein.

Die niederspannungsseitigen Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude sind mittels Erdkabel geplant. Bei den zu errichtenden Gebäuden sind daher die Kabeleinführungen einzuplanen und die einschlägigen Vorschriften der OBAG zu beachten.

Die bestehenden, das Baugebiet tangierenden 110 kV und 20 kV - Leitungen (Bayernwerk / OBAG ) werden mit den notwendigen Sicherheitsstreifen berücksichtigt.

Alle zukünftig zur Versorgung notwendigen 20 kV-Energieträger werden als Erdkabel ausgeführt. Deren Lage wird sich auf öffentlichem Grund bewegen.

Liegen Gebäude oder Gebäudeteile im Bereich des Sicherheitsstreifens der Freileitungen, so sind die Baupläne hierfür der OBAG bzw. Bayernwerk AG vorzulegen. Im Schutzbereich der 110 kV-Leitung dürfen keine metallischen Spielgeräte aufgestellt werden.

#### XI. Rundfunk - Fernsehen

Für das gesamte Baugebiet besteht ein grundsätzliches Antennenverbot. D. h. jegliche Anordnung von Antennenanlagen zum Empfang von privaten + kommerziellen Rundfunk- und Fernsehprogrammen über Dach und im übrigen Grundstücksbereich sind nicht gestattet.

Die Bauwerber haben die Möglichkeit des Anschlusses an eine Gemeinschaftsantennenanlage der Deutschen Bundespost. Es besteht kein Anschlußzwang. Die Lage der Gemeinschaftsantenne wird auf öffentlichem Grund von der Bundespost an Abstimmung mit der Gemeinde festgelegt.

Über die Anschlußgebühren + Detailinformation informiert die Gemeindeverwaltung.

#### XII. Landwirtschaft

Um die Bearbeitung der landwirtschaftlichen Flächen Fl.St.Nr. 1129 sicherzustellen, sind die rückwärtigen Zäune der Parzellen 4 - 10 und 13 um 0.75 m ab Grenze einzurücken (lt. Gemeinderatsbeschluß).

Diese Regelung gilt hier bis Weiterführung der Bebauung im Bereich der Parzelle 1129. Ab diesem Zeitpunkt können die Zäune dann auf die Grenze gesetzt werden. Das vor dem Zaun liegende Land ist Teil der betroffenen Parzellen und auch mit diesen zu erwerben.

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zugesichert. Da sich das Baugebiet in einem intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich befindet, haben die Anlieger im Baugebiet folgende zeitweiligen Einschränkungen in Kauf zu nehmen:

1) Geruchsimmissionen besonders beim Ausbringen von biologischen Düngern, wie Stallmist, Jauche und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

2) Staubimmissionen vor allem beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und gegebenenfalls bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.

3) Lärmimmissionen durch den Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr auf dem Hofweg ( Fl. Nr. 1126). An den Grenzen der Bauparzellen zum Hofweg und zu den landwirtschaftlichen Grundstücken ist Abschirmung durch Strauchhecken festgelegt.

Über die Situation der anliegenden Feldwege gibt Punkt V. erschöpfende Auskunft.

### XIII. Festsetzungen

#### a) Planungsbezogen

Siehe Bebauungsplan - dort sind sowohl textliche Feststellungen, planliche Hinweise als auch planliche Festsetzungen dargestellt.

#### b) Allgemeiner Art

1.0) Maßnahmen im Bereich der 110 kV-Freileitung der Bayernwerk AG. Hier sind die Auflagen der Bayernwerk AG zu beachten, sie werden Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Dies sind:

1.1) Richtlinien und Bedingungen für die Errichtung von Gebäuden im Bereich der Hochspannungsleitungen der Bayernwerk AG.

1.2) Richtlinien und Bedingungen für den Neu- und Umbau von öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Hochspannungsleitungen der Bayernwerk AG.

1.3) Merkblatt "Schutzmaßnahmen gegen Hochspannungsbeeinflussung für das Baugebiet".

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Auflagen soweit sie die Planung des Baugebietes als ganzes betreffen. Die Bauwilligen haben ihre Bauvorhaben nach den Auflagen zu konzipieren und die baulichen Einrichtungen danach auszulegen. Insbesondere wird hingewiesen auf Pkt. 1.3 - Handwerkerpflichtung.

Diese Auflagen haben nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit aufzuliegen.

#### 2.1) Rechte der Deutschen Bundespost (DBP)

Diese Rechte basieren auf dem Telegrafenge-Gesetz. Die DBP behält sich das Recht vor, bei Bedarf Freileitungen zu errichten. Sollte die Gemeinde Verkabelung wünschen, ohne daß die DBP dies nicht von sich selbst aus vornimmt, hat die Gemeinde die Mehrkosten zu tragen. Dem zuständigen Fernmeldeamt Regensburg ist jeglicher Straßenbau im Baugebiet rechtzeitig zu melden, um Kabelverlegungen ohne Mehraufwand vornehmen zu können.

#### 3.1) Grundstückseigentümer

Die Gemeinde Straßkirchen hat die für den Bereich der Grünzone erforderlichen Grundflächen preisgünstig von dem Grundeigner zu erwerben, da diese Flächen ja, da nicht bebaubar, von vermindertem Wert sind.

Im übrigen erfolgt der Erwerb der Verkehrs- und sonstigen Gemeinflächen auf ortsübliche Weise durch die Kommune.

#### XIV. Ermittlung der Brutto- und Nettobauflächen

Fläche des augenblicklichen Baugebietes "Am Wasserwerk"	ca. 56.781 qm
Flächen innerhalb des Geltungsbereiches abzüglich überörtl. Straßen	56.781 qm
Bruttobaufläche (WA)	50.572 qm
Bruttobaufläche (MI)	6.209 qm
abzgl. gepl. Straßen u. Wege, Plätze	6.750 qm
abzüglich gepl. Grünflächen und Kinder- spielplätze	1.060 qm
Nettobauflächen (WA)	43.467 qm
Nettobauflächen (MI)	5.504 qm



XV. Ermittlung der Wohngebäude und der Einwohnerzahlen

47 Gebäude mit EG / je 1 WE	=	47 WE
11 Gebäude mit E + 1 / je 2-4 WE(i.M. 3WE)	=	33 WE
		<u>80 WE</u>
47 WE x 6 EW	=	282 Einwohner
33 WE x 4 EW	=	132 Einwohner
		<u>414 Einwohner</u>
<u>414 EW</u>		
5.05 + 0.62 ha Bruttobaulandfläche ( 5.67 )	=	73.02 EW/ha

Im Geltungsbereich sind somit ca. 80 Wohneinheiten geplant.  
Es können etwa 414 Personen angesiedelt werden, das sind  
ca. 73.02 EW/ha.

XVI. Ermittlung der Erschließungskosten nach BBauG

Erschließungsanlage	Größe	Herstellungskosten	
		DM/Einh.:	Gesamt:
2.00 m Fußweg in der Grünzone	80 lfdm	300.--	24.000.--
3.50 m öffentl. Wohnwege	70 lfdm	450.--	31.500.--
7.5 m Wohnstraße (Erschließungsstraße) (1.5 m Gehweg + 5.50 m Straße + 0.5 m Bankett)	295 lfdm	650.--	191.750.--
6.25 m Wohnstraße (1.25 m Gehweg + 5.0 m Straße)	437 lfdm	550.--	240.350.--
5.5 m Wohnweg (5.0 m Straße + 0.50 m Rinne 140 lfdm)		480.--	67.200.--
Parkierflächen und Kehren	1.070 qm	110.--	117.700.--
	Gesamt:		<u>DM 672.500.--</u>
=====			
Grunderwerb Straßengrund - 7.030 qm a DM 20.--		DM	140.600.--
Grunderwerb öffentl. Grünflächen/ Kinderspielflächen 1.060 qm a DM 20.--		DM	21.200.--
			<u>DM 161.800.--</u>
=====			

XVII. Erschließungskosten

Herstellungskosten der Straßen und Fußwege, sowie Parkierflächen (einschl. Straßenentwässerung u. Beleuchtung)	DM	672.500.--
Grunderwerb für Straßen und Fußwege	DM	140.600.--
Grunderwerb für öffentl. Grünflächen	DM	21.200.--
Bepflanzung der öffentl. Grünflächen	DM	20.000.--
Erschließungskosten insgesamt	DM	854.300.--
abzüglich 10 % Gemeindeanteil	DM	85.430.--
Beitragsfähige Erschließungskosten	DM	768.870.--
Überschlägiger Erschließungskostenaufwand - Bauland		
<u>768.870.--</u> -(Beitr.Erschl.Kosten		
48.700.--      Nettobauflächen	DM	15.80/qm
		=====

XVIII. Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung

Erschließungsaufwand:

47 WE x 180 qm x 7.-- DM/qm	DM	59.220.--
33 WE x 120 qm x 7.-- DM/qm	DM	27.720.--
48.700 qm Nettobaufläche x 1.-- DM/qm	DM	48.700.--
	DM	135.640.--
		=====

Überschlägiger Wasserversorgungsaufwand ohne Herstellung des Hausanschlusses:

<u>135.640.--</u> DM (Kosten d. Wasserversorgung)		
48.700.-- qm (Nettobaufläche)	DM	2.78/qm
		=====

Anmerkung:

Für die Herstellung des Hausanschlusses sind mind. ca. DM 1.000.--/Gebäude aufzuwenden.

XIX. Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung

a) Kanal im Wohngebiet - Ortsnetzanteil

lt. vorliegenden Angaben der Verwaltung  
(Basismittelwert)

47 WE x 11.000.-- DM/M.W.	=	DM	517.000.--
11 WE x 18.500.-- DM/M.W.	=	DM	203.500.--

b) Kläranlage - Anteile

47 WE x 2.500.-- DM/M.W.	=	DM	117.500.--
11 WE x 5.000.-- DM/M.W.	=	DM	55.000.--

---

DM	893.000.--
=====	

Durchschnittswert pro qm - Nettobauland:

$\frac{893.000.-- \text{ DM}}{48.700 \text{ qm}}$	=	DM 18.33/qm
		=====

XX. Voraussichtliche Kostenanteil-Erschließung  
pro qm - Nettobaulandfläche

---

15.80 + 2.78 + 18.33	=	DM 36.91/qm
		=====

Die genaue Festlegung der Abrechnungsbereiche hat durch den Gemeinderat zu erfolgen.

Die Kosten für Energieversorgung sind in diesen Beträgen nicht enthalten.

XXI. Flächenberechnung

Bebauungsplan "Am Wasserwerk"

Parzelle Nr.	ca. qm
1	915 qm
2	838 qm
3	876 qm
4	760 qm
5	730 qm
6	770 qm
7	797 qm
8	805 qm
9	813 qm
10	967 qm
11	1.061 qm
12	931 qm
13	980 qm
14	894 qm
15	805 qm
16	849 qm
17	859 qm
18	762 qm
19	724 qm
20	857 qm
21	872 qm
22	792 qm
23	836 qm
24	785 qm
25	610 qm
26	926 qm
27	1.096 qm
28	804 qm
29	724 qm
30	770 qm
31	746 qm
32	860 qm
33	850 qm
34	842 qm
35	807 qm
36	807 qm
37	722 qm
38	753 qm
39	809 qm
40	802 qm
41	805 qm
42	780 qm
43	815 qm
44	870 qm

Parzelle Nr.	ca. qm
45	916 qm
46	835 qm
47	854 qm
48	854 qm
49	907 qm
50	805 qm
51	1.014 qm
52	862 qm
53	804 qm
54	850 qm
55	820 qm
56	995 qm
57	916 qm
58	792 qm

gesamt:

48.700 qm

=====

XXII. Ergänzende Bestimmungen zum Bebauungsplan

Folgende Festsetzungen gelten als Teil des Bebauungsplanes und sind absolut einzuhalten. Dies gilt für die Grundeigentümer und Bauherren.

- 1) Die Höhe EG über Gelände hat sich auf die Straßenoberkante zu beziehen.
- 2) Sichtdreiecke der Straßen, im Plan ersichtlich, sind von Bepflanzung freizuhalten, sofern keine Pflanzung im Bebauungsplan vorgesehen wird.
- 3) Die Niederspannungs- und Telefonanschlüsse sind als Erdkabel geplant. Auskünfte erteilen hierzu die OBAG Deggendorf, Weinstraße 8 und die Oberpostdirektion Regensburg.
- 4) Die Bepflanzung der Grünflächen und Grundstücke hat im Einvernehmen mit dem Kreis-Fachberater für Gartenbau zu erfolgen.
- 5) Die als Anlage beigefügten Unterlagen der Bayern - werk AG und OBAG sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. ( Anlage 1/2/3)
- 6) Räumspflicht der Anlieger regelt sich nach den einschlägigen Ortssatzungen bzw. Rechtsgrundlagen der öffentlichen Hand. (Schneeräumspflicht, Streupflicht, Straßenreinigung).
- 7) Pflanzliste (Positivliste) (Anlage 4)

Straßkirchen, den 10. Febr. 1983  
ka/br

diplomingenieur wilfried m. kammerl  
architekt tub  
postfach 27 d-8444 strasskirchen



Kenntnis genommen:

Straßkirchen, den

.....

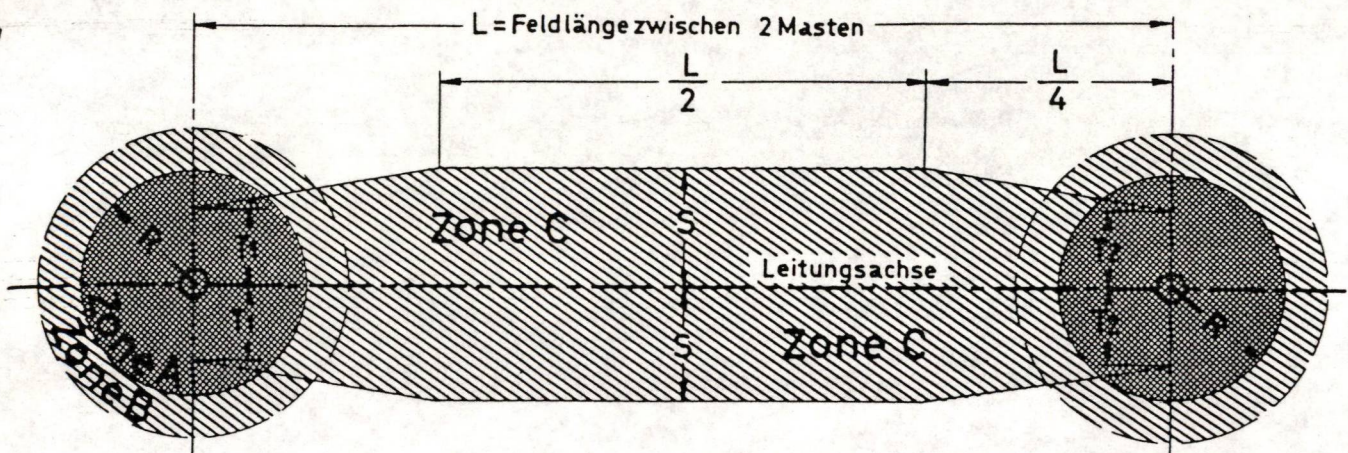
( 1. Bürgermeister )

Anlage zum Schreiben Bezirksleitung Amberg-..... gr-ba ..... vom 03.03.1982  
 an ..... Gemeinde Straßkirchen, Lindenstraße 1, 8444 Straßkirchen

Richtlinien und Bedingungen für die Errichtung von Gebäuden  
 im Bereich der Hochspannungsleitungen der Bayernwerk AG

Stand: Mai 1969

- 1) a) Schematische Darstellung der Bauverbots- und Baubeschränkungs-zonen für den Bereich eines Mastfeldes unserer Hochspannungsleitungen.



Zone A: Bauverbotszone  
 Zone B und C: Baubeschränkungszone

- b) Abmessungen der Bauverbots- und Baubeschränkungs-zonen im Bereich der ..... 110-  
 kV-Leitung ..... Passau - Regensburg ..... der BAG zwischen  
 Mast Nr. .... 292 ..... und Mast Nr. .... 294 .....

Mastfeld zwischen	L [m]	S [m]	T1 [m]	T2 [m]	R [m]
Mast Nr. .... 292 ..... und Mast Nr. .... 293 .....	179,6	16,0	13,0	14,5	18,0
Mast Nr. .... 293 ..... und Mast-Nr. .... 294 .....	171,9	16,5	14,5	14,5	18,0
Mast Nr. .... und Mast Nr. ....					
Mast Nr. .... und Mast Nr. ....					
Mast Nr. .... und Mast-Nr. ....					
Mast Nr. .... und Mast Nr. ....					
Mast Nr. .... und Mast Nr. ....					
Mast Nr. .... und Mast Nr. ....					

- 2) In Zone A, im Umkreis von 18,0 m um Mastmitte, dürfen keine Gebäude errichtet werden.
- 3) In Zone B (bis 40,0 m um Mastmitte) sind Zäune aus Holz oder in anderer nichtleitender Ausführung zu erstellen. Wasserleitungen sind in nichtleitenden Kunststoffrohren in die Gebäude einzuführen. Außerdem müssen wir überprüfen, welche weiteren Schutzmaßnahmen bei Gebäuden zur Vermeidung von Gefährdungsspannungen erforderlich sind und ob eine Änderung unserer Masterdungsanlagen notwendig ist. Die Baupläne sind uns rechtzeitig vorzulegen.
- 4) Die schraffierte Zone C soll möglichst von einer Bebauung freigehalten werden.  
In besonderen Fällen dürfen in der Baubeschränkungszone Gebäude errichtet werden, wenn die in der VDE-Vorschrift 0210/5.69 geforderten Mindestabstände zwischen den ungünstigst gelegenen Gebäudeteilen und den Leiterseilen eingehalten werden und die Bedachung feuerhemmend nach DIN 4102 ausgeführt wird. Die somit begrenzte zulässige Bauhöhe ist je nach der Lage des Bauvorhabens verschieden groß, so daß wir erst nach Vorlage genauer Baupläne entscheiden können, ob es zulässig ist, die betreffenden Gebäude zu errichten.
- 5) Für den Bau von Gebäuden außerhalb der vorgenannten Zonen A, B und C bestehen von unserer Seite keine Auflagen.

#### Zur Beachtung

Eine rasche Entscheidung über die Genehmigung zur Errichtung von Gebäuden im Bereich unserer Hochspannungsleitungen kann nur dann erfolgen, wenn die Baupläne u.a. folgende verbindliche Angaben enthalten:

- 6) a) Waagrechte Entfernung des ungünstigst gelegenen Gebäudeteiles vom nächstgelegenen Mast, parallel zur Leitungsachse gemessen.
- b) Abstand des ungünstigst gelegenen Gebäudeteiles rechtwinklig zur Leitungsrichtung gemessen.
- c) Höhendifferenz zwischen Unterkante der unteren Traverse und FOK des Gebäudes.

Die Höhenübertragung darf nur trigonometrisch erfolgen. Das Besteigen der Maste ist verboten.

Ohne diese Angaben sind Ermittlungen und Rückfragen notwendig, die eine endgültige Stellungnahme zu dem Bauvorhaben sehr verzögern.



Anlage zum Schreiben Bezirksleitung Amberg- ..... gr-ba ..... vom 03.03.1982  
an ..... Gemeinde Straßkirchen, Lindenstraße 1, 8444 Straßkirchen .....

**Richtlinien und Bedingungen für den Neu- oder Umbau von  
öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Hochspannungs-  
leitungen der Bayernwerk AG**

Stand: Mai 1969

- 1) Nach der VDE-Bestimmung 0210/5.69 müssen bei der Unterkreuzung einer Hochspannungsleitung durch Straßen die nachstehend aufgeführten lotrechten Mindestabstände zwischen der Straßenoberfläche und den Leiterseilen eingehalten werden.

	20-kV-Ltg.	110-kV-Ltg.	220-kV-Ltg.	380-kV-Ltg.
Mindestabstand bei + 40° C	7 m	7 m	7,74 m	8,80 m
Mindestabstand bei ungleicher Eislast im Kreuzungsfeld der Hochspannungsleitung	5 m	5 m	5,74 m	6,80 m

Um überprüfen zu können, ob die erforderlichen lotrechten Mindestabstände eingehalten werden, sind uns rechtzeitig vor Beginn der Straßenbauarbeiten genaue Lage- und Profilpläne des Kreuzungsabschnittes zwischen der Hochspannungsleitung und der geplanten bzw. umzubauenden Straße vorzulegen.

- 2) Entsprechend der VDE-Bestimmung 0210/5.69 muß bei der Unterkreuzung von Straßen das Kreuzungsfeld der Hochspannungsleitung mit erhöhter Sicherheit ausgerüstet sein. Die zur Einhaltung dieser Bedingung möglicherweise erforderlichen Umbaumaßnahmen werden gegen Erstattung der Kosten von uns durchgeführt.
- 3) Es darf nur soweit an die Maste unserer Hochspannungsleitungen herangebaggert werden, daß eine genügend große Fläche des ursprünglichen Geländes um die Maste erhalten bleibt. Ausreichende Standsicherheit der Maste und ungehinderte Durchführung von Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten an den Masten muß gewährleistet sein. Zulässige Abstände für Böschungen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit uns abzusprechen. Ein Böschungswinkel von mindestens 1:1,5 ist einzuhalten.  
Auf die zulässigen Mindestabstände nach dem Bundesfernstraßengesetz bzw. Bayerischem Straßen- und Wegengesetz wird verwiesen.  
Masterdungsanlagen ( Erdbänder ) dürfen weder beschädigt noch selbständig entfernt werden. Eine Verlegung darf nur im Einvernehmen mit der Bezirksleitung Amberg, Postfach 159, 8450 Amberg / Opf. Tel. 09521 / 81011, durchgeführt werden.  
Die Kosten für alle erforderlichen Maßnahmen sind vom Veranlasser zu übernehmen.

BAYERNWERK AKTIENGESELLSCHAFT  
Abteilung Netzbetrieb u. Elektrotechnik

München, den 13.4.1971  
NB/St-Di/Bg

M e r k b l a t t  
-----

Schutzmaßnahmen gegen Hochspannungsbeeinflussung  
für das Bebauungsgebiet

der Gemeinde Straßkirchen  
.....  
"Beim Wasserwerk"

1.) Niederspannungsnetze

Verwendung der Schutzmaßnahme "Fehlerstrom (FI)-Schutzschaltung" gemäß VDE 100 § 13 N in den Niederspannungsanlagen des gesamten beeinflussten Bereiches. Das bedingt die Mitverlegung eines eigenen Schutzleiters in den betroffenen Hausinstallationen. In den FI-Schaltern muß der Nulleiter mitabgeschaltet werden. Eine Erdung des Nulleiters darf nur außerhalb der Beeinflussungszone erfolgen. Rücksprache mit dem zuständigen EVU erforderlich!

2.) Erdung in den Gebäuden

Einbringung von untereinander leitend verbundenen Baustahlgeweben in die Fundamentböden zur Erzielung des Potentialausgleiches in sämtlichen Gebäuden. Die Baustahl-

gewebe sind mit evtl. vorhandenen Fundamenterdern und dem metallischen Rohrleitungen und Kabelmänteln innerhalb des Gebäudes sowie dem Schutzleiter der FI-Schutzschaltung, nicht aber mit dem Nulleiter zusammenzuschließen.

3.) Rohrleitungen

Der Wasserleitungsanschluß der einzelnen Gebäude darf nur mittels PVC-Rohren ausgeführt werden. Elektrisch leitende Gas- und Heizungsrohre und dergl. müssen vor der Hauseinführung durch Isolierstücke getrennt werden. Isolierstücke sind im Handel für Druckwasser bis 120° C erhältlich.

4.) Kabel

Verwendung von Hoch-, Niederspannungs- und Fernmeldekabeln im beeinflussten Bereich nur mit PVC-Außenmantel. Ggf. sind Kabel mit erhöhter Isolationsfestigkeit zu verlegen. Es muß sichergestellt sein, daß weder über die Kabelmäntel noch über die Kabeladern eine Verbindung vom Nulleiter oder von außerhalb des betreffenden Gebäudes liegenden Erdungsanlagen zur Gebäudeerdung hergestellt wird.

5.) Straßenbeleuchtung

Die Lichtmaste der Straßenbeleuchtung sollen aus Beton hergestellt sein oder eine PVC-Ummantelung besitzen.

6.) Fernmeldeanlagen

Für Fernmeldeanlagen der Post wie auch für evtl. vorgesehene interne Fernmelde- oder Steueranlagen sind besondere Maßnahmen vorzusehen, die im Einzelfall gesondert festzulegen sind.

7.) Einzäunungen

Umfriedungen sollen aus Holz oder PVC-ummanteltem Maschendraht hergestellt sein.

8.) Straßen, Wege und Plätze

Verkehrsflächen, wie Straßen, Fuß- und Radwege, Autoabstellplätze und dergl. sind im Beeinflussungsgebiet zu asphaltieren.

9.) Vorkehrungen während der Bauzeit

Während der Bauzeit sind durch die im Leitungsbereich aufgestellten Baumaschinen besondere Gefährdungsmöglichkeiten gegeben.

Zur Vermeidung von Schrittspannungen an Kranbahnen im Erdkurzschlußfall sollten die Geleise auf ein Schotter- oder Kiesbett verlegt werden, das so weit vorzuziehen ist, daß weder die Geleise noch der Kran selbst mit 1 Schritt vom gewachsenen Boden aus zu erreichen ist.

10.) Vorschriften

An einschlägigem Vorschriftenmaterial ist zu beachten:

- VDE 0100 Starkstromanlagen bis 1000 V (FI-Schutzschaltung)
- VDE 0105 Teil 1/8.64 § 7c 4.33 Kabel im Einflußbereich sternpunktgeerdeter Hochspannungsnetze
- VDE 0141 Erdungen in Anlagen über 1 kV
- VDE 0228 Beeinflussung von Fernmeldeanlagen

ferner die Technischen Empfehlungen der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen

- TE Nr. 1 Berechnung beeinflusster Fernmeldeleitungen
- TE Nr. 3 Schutzmaßnahmen für beeinflusste Fernmeldeleitungen
- TE Nr. 7 Maßnahmen beim Bau und Betrieb beeinflusster Rohrleitungen

Die angegebenen Maßnahmen und Vorschriften sollen einen Überblick über die Problematik beim Bau derartiger Anlagen speziell im Bereich von Hochspannungsleitungen und Stationen geben, die mit Sternpunkterdung betrieben werden. Die Aufstellung kann jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

In Sonderfällen wird sich stets eine direkte Fühlungnahme zwischen den Partnern empfehlen.

Name der abgebenden Behörde	Datum und Aktenz. d. Stellungnahme	Kurze Schilderung der Bedenken und Anregungen	Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderates
Wasserzweckverbände	28.09.1981 III/6-IEAPL 610	Leitungsführung Versorgungssicherung Lärm-Notstromaggregat Giftiger Abgase v. Gewerbebetrieben	Die Leitungsführung und Versorgung kann in den geplanten Straßen problemfrei erfolgen, die Lage der Hydranten ist mit dem örtl. Feuerwehrkommandanten abzusprechen. Im Bereich von 100 m um die Lärmquelle Notstromaggregat sind die Schlafräume der Wohngebäude mit Schallschutzfenstern auszustatten (betroffene Parzellen 15 - 21 + 40 + 41), sofern am Tage 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)äquivalenter Dauerschallpegel überschritten werden. Dies ist einmalig durch Messung nachzuprüfen. Betriebe, die giftige Abgase produzieren, sind im gesamten Baugebiet unzulässig.
Zweckverband Abfallbeseitigung Straubing	22.01.1982 Schr/ge	Gewährleistung reibungsloser Müllbeseitigung	Zur Gewährleistung der reibungslosen Abfallbeseitigung haben die Grundstücks- bzw. Hausbesitzer die einschlägigen Bestimmungen des Zweckverbandes zu beachten. Die Gemeinde stellt bis auf div. Hinterlieger ein geeignetes Straßennetz zur Verfügung.
Staatl. Gesundheitsamt Straubing	25.01.1982 PS	Trinkwasserversorgung Abwasserkanalisation Kinderspielplatz unter 110 kV-Leitung	Da der Kinderspielplatz bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes nach Süden zu verlegen ist, wird die vorläufig als ungünstig bezeichnete Lage hingenommen. Spielgeräte nur in Holz bzw. Kunststoffausführung.
Industrie- und Handelskammer für NDB in Passau	2.2.1982 30381/6	keine Einwendungen	Es wird zur Kenntnis genommen, daß weder Anregungen noch Bedenken seitens der IHK bestehen.
Staatl. Schulamt Straubing-Bogen	01.02.1982 139/se	keine Einwendungen	Es wird zur Kenntnis genommen, daß keine Einwendungen des Schulamtes bestehen, daß schulische Belange nicht berührt werden.

Name der abgebenden Behörde	Datum und Aktenz. d. Stellungnahme	Kurze Schilderung der Bedenken und Anregungen	Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderates
Bayr. Landesamt f. Denkmalpflege Abt. Frühgeschichte	3.02.1982 L 136/82 Eng/P1  22.10.1982 L 1945/82 Eng/P1	Kartierung von Bodendenkmälern  Erdaufschlüsse - Bodendenkmäler - Bergung	Da dem Landesamt aus der Umgebung oberirdische nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler in gleicher topographischer Situation bekannt sind, ist das Landesamt rechtzeitig vor Beginn des Humusabtrages für Wegebauten und Gebäude zu verständigen, um die entstehenden Erdaufschlüsse auf Bodendenkmäler hierdurchsehen zu können. Bei Auffinden solcher ist dem Landesamt die notwendige Zeit zur sachgerechten Bergung zu geben. Diese Einschränkungen werden Teil des Bebauungsplanes.
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf	3.02.1982 4121-G3	Trinkwasserversorgung Abwasseranlage	Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen, daß die Trinkwasserversorgung und die Entwässerung gewährleistet werden müssen. Konkrete Möglichkeiten, das Baugebiet zu entwässern, sind zu erarbeiten (bereits durch EBB erfolgt).
Staatl. Forstamt Mitterfels	12.2.1982 83-RL200	keine Bedenken	Es wird zur Kenntnis genommen, daß das staatl. Forstamt keine Bedenken vorbringt.
Bayr. Landesamt f. Denkmalpflege München	5.2.1982 AZ-Hm-vd	keine Bedenken Abt. Vor- und Frühgeschichte nimmt gesondert Stellung	Es wird zur Kenntnis genommen, daß das Bayr. LA für Denkmalpflege, München keine Bedenken vorbringt. Zu beachten ist, daß die Abt. Vor- und Frühgeschichte -Außenstelle Landshut- mit Schreiben v. 3.2.1982 AZ L 13b/82 Eng/P1 Anregungen u. Bedenken vorgebracht hat, die im ges. Punkt behandelt sind.
Deutsche Bundesbahn, Nürnberg	15.02.1982 43 A T114LWb 14/82 P	keine Bedenken	Es wird zur Kenntnis genommen, daß die DB keine Bedenken gegen die Bauleitplanung vorbringt.
Straßenbauamt Deggendorf	11.2.1982 3113-C 101/2  19.10.1982 2-3113-C 1953	keine Bedenken bezüglich Anbindung an B 8  Schallschutzmaßnahmen	Es wird z.K. genommen, daß das Straßenbauamt bez. der verkehrsmäßigen Anbindung des Baugebietes an die B 8 keinerlei Bedenken vorbringt. Bezüglich des Schallschutzes wird das mitvorgelegte Formblatt Schallschutz im Städtebau und die darin für 1990 festgelegten Schallpegel von 51 dB(A) nach durch die Inbetriebnahme der Autobahn ab 1984 als überholt angesehen.

Name der abgebenden Behörde	Datum und Aktanz. d. Stellungnahme	Kurze Schilderung der Bedenken und Anregungen	Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderates
Straßenbauamt Deggendorf		Fortsetzung von - 2 -	Ein Verkehrsrückgang nachts von mind. 50 % wird seitens des Straßenbauamtes (BOR Bauer - Telefonat vom 20.1.1983) als dann gültig angenommen. Intensive Schallschutzmaßnahmen können somit entfallen. Die Fenster von Schlafräumen bei den Parzellen 1 +2, 18 bis 27 sind mit schalldämmenden Fensterkonstruktionen auszustatten. Diese Festlegung ist im Bebauungsplan festzusetzen. Das korrigierte Formblatt Schallschutz im Städtebau ist in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufzunehmen (Dat. 1983).
Flurbereinigungs- direktion Landau	19.2.1982 621/435/B-C	keine Einwände	Es wird zur Kenntnis genommen, daß seitens der Flurbereinigungsdirktion keine Einwendungen bestehen, soweit durch die Ausweisung die Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen nicht beeinträchtigt wird.
Bayr. Geolog. Landesamt	2.3.1982 409.1.4-IV/4b	keine Einwände	Es wird zur Kenntnis genommen, daß seitens des Bayr. Geol. LA keinerlei Einwände bestehen.
OBAG Landshut	4.3.1982 n5-mei-ma	Trafostation Anschlüsse der Wohngebäude	Gegenüber dem zur Begutachtung vorgelegten Entwurf wurde als möglicher Standort einer Trafo-Station eine Grundstücksfläche in Garagengröße zwischen den neu festgelegten Parzellen 1 +2 der Entwurfsplanung vom 27.7.1982 angeboten, erreichbar vom sog. Hofweg. Die Obag wird voraussichtlich die vorhandene Trafo-Station (Straßkirchen 3) in ihr unterhaltspflichtiges Eigentum übernehmen und somit diesen alternativen Standort nutzen. Trafostation könnte somit im Bereich des Kinderspielplatzes zur Errichtung kommen. Dieser alternative Standort ist in den Bebauungsplan mitaufzunehmen. Die Anschlüsse der Wohngebäude erfolgt mittels Erdkabel. Die einschlägigen Vorschriften der OBAG sind bei Kabeleinführungen in Gebäude zu beachten. Die Bauwilligen sind dahingehend zu informieren.



Name der abgebenden Behörde	Datum und Aktenz. d. Stellungnahme	Kurze Schilderung der Bedenken und Anregungen	Beschreibung oder Stellungnahme des Gemeinderates
OBAG Landshut		Fortsetzung von - 3 -	Zur Koordination der Kabelverlegungsarbeiten mit dem Bau der Erschließungswege ist die Nebenstelle Deggendorf, Wiesen Str. 8, rechtzeitig vor Durchführung zu verständigen.
Bayernwerk AG Augsburg	3.3.1982 gr-ba	Informationsunterlagen verschiedene Anregungen und Vorgaben zum Bauen in Schutzzonen, Kinderspielplatz	<p>Die Unterlagen</p> <p>a) Richtlinien und Bedingungen für die Errichtung von Gebäuden im Bereich der Hochspannungsleitungen der Bayernwerk AG.</p> <p>b) Richtlinien und Bedingungen für den Neu- und Umbau von öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Hochspannungsleitungen der Bayernwerk AG</p> <p>c) Merkblatt "Schutzmaßnahmen gegen Hochspannungsbeeinflussung"</p> <p>sind als Anlagen zur Begründung in den Bebauungsplan mitaufzunehmen.</p> <p>Da der Standort des Kinderspielplatzes eine Übergangslösung darstellt und die VDE-Vorschriften hier keinerlei Richtlinien vorsehen, wird dieser beibehalten.</p> <p>Zur Verwendung gelangen Spielgeräte aus Holz und Kunststoffkonstruktionen.</p>
Wehrbereichsverwaltung IV	24.02.1982 IVB4-A2 45.60-00	keine Einwände	Es wird zur Kenntnis genommen, daß seitens der Wehrbereichsverwaltung keinerlei Einwände bestehen.
Kreisjugendring Straubing-Bogen	24.02.1982	keine Einwände	Es wird zur Kenntnis genommen, daß der KJR keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhebt.
Oberpostdirektion REgensburg	25.02.1982 44-1-B5128-1	grundsätzliches Einverständnis Rechte der DBP	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, daß die DBP grundsätzlich mit dem Bebauungsplan einverstanden ist. Rechte zur Verlegung von oberirdischen Leitungen bleiben unberührt.</p> <p>Die DBP ist vorab zur Koordination Straßenbau - Leitungsverlegung zu verständigen (bereits seitens der Gemeinde erfolgt).</p>

Name der abgebenden Behörde	Datum und Aktenz. d. Stellungnahme	Kurze Schilderung der Bedenken und Anregungen	Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderates
Handwerkskammer NDB - Oberpfalz Passau	23.3.1982 Ia-1/PS/MÖ	keine Bedenken	Es wird zur Kenntnis genommen, daß die Handwerkskammer keine Bedenken erhebt.
Regionaler Planungs- verband Donau - Wald	25.03.1982 Nr. 1.5	keine Einwände	Es wird zur Kenntnis genommen, daß der Reg. Planungsverband keine Bedenken erhebt.
Eingabe 27 Landwirte	12.2.1982	Beibehaltung Hofweg Belange der Landwirtschaft	Lt. Gemeinderatsbeschluß vom 30.8.1982 berücksichtigt der Bebauungsplan-Entwurf die Anregungen und Bedenken der Landwirte in annehmbarer Weise. Die Vorplanung wurde insoweit geändert, daß der landwirtschaftliche Verkehr auf dem bestehenden Hofweg beibehalten werden kann. Das Recht der Landwirte auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen wird zugesichert und in der Begründung zum Bebauungsplan verankert.
Bay. Bauernver- band Straubing	27.10.1982 B/S 12.2.1982 B/S	Lage des Baugebietes -Alternativ-Flächen Widersprüche aus der Sicht der Landwirtschaft	Der Bebauungsplanentwurf (1. Änderung) v. 27.7.1982 berücksichtigt die Anregungen und Bedenken des Bayr. Bauernverbandes in angemessener Weise. Der Hofweg wird unverändert geführt, jedoch im Bereich seines Angrenzens an das Baugebiet "Am Wasserwerk" auf 6.25m verbreitert. Eine Verlegung des Baugebietes ist aus privatrechtlichen Gründen nicht erreichbar.
Amt f. Landwirtschaft	11.02.1982 L 1-AA58-84 Ve-Kie 19.10.1982 L 1- AA 58 re/wu	Lage des Bebauungsgebietes Alternativ-Flächen Verschmutzung, Geruchsbe- lästigung	Trotz ablehnender Haltung des A.f. Landwirtschaft kann das Baugebiet aus privatrechtlichen Gründen nicht verlegt werden. Planungshoheit liegt bei der Gemeinde. In die Begründung zum Bebauungsplan werden folgende Punkte mit aufgenommen: Da sich das Baugebiet in einem intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich befindet, haben die Anlieger folgende zeitweilige Einschränkungen in Kauf zu nehmen:

Name der abgebenden Behörde	Datum und Aktenz. d. Stellungnahme	Kurze Schilderung der Bedenken und Anregungen	Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderates
Amt f. Landwirtschaft		Fortsetzung von - 5 -	<p>1) Geruchsimmissionen besonders beim Ausbringen von biologischen Düngern, wie Stallmist, Jauche und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.</p> <p>2) Staubimmissionen vor allem beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und gegebenenfalls bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.</p> <p>3) Lärmimmissionen durch den Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr auf dem Hofweg (Fl. Nr. 1126). An den Grenzen der Bauparzellen zum Hofweg und zu den landwirtschaftlichen Grundstücken ist Abschirmung durch Strauchhecken festgelegt.</p>
Ortsplanungsstelle für Niederbayern	<p>10.3.1982 425-8/82-223</p> <p>7.4.1982 425-8/82-226</p>	<p>Städtebauliche Lösung ERschließung</p> <p>Gebietsausweisung Flächennutzungsplan</p>	<p>Durch Anregung und Einwände der Ortsplanungsstelle ist bei der Erarbeitung und Beschlußfassung zum Bebauungsplanentwurf v. 28.7.1982 in den örtl. Gegebenheiten und Entscheidungen des Gemeinderates angemessener Weise Rechnung getragen. Deckblatt zum Flächennutzungsplan sowie Flächennutzungsplanfortschreibung sind bereits in Erarbeitung.</p> <p>Den berechtigten Interessen der Landwirtschaft wird in angemessener Weise entsprochen.</p> <p>Die städtebauliche Lösung berücksichtigt die Gelände-, Verkehrs- und Landwirtschaftssituation als Abrundung des Ortsbildes mit möglicher Ausweitung nach Süden als Fortsetzung des angrenzenden Baugebietes Hoffeld. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p>Auf intensive Eingrenzung und dichte Heckenpflanzung als Abschluß zur freien Natur und zu staubintensiven WEgen wird durch Festsetzung gedacht.</p>

Name der abgebenden Behörde	Datum und Aktenz. d. Stellungnahme	Kurze Schilderung der Bedenken und Anregungen	Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderates
Landratsamt Straubing-Bogen	7.6.1982 IV/2-610	Flächennutzungsplan Isoliertes Baugebiet Tauschlösung	Das geforderte Deckblatt ist bereits wie auch die Flächennutzungsplanfortschreibung in Auftrag gegeben. Durch die später mögliche Ausweitung des Baugebietes nach Süden ist das Baugebiet nicht isoliert zu betrachten. Tausch im Bereich Ziegelei nicht möglich.
	19.08.1982 IV/2-610	Festsetzungen: Lärmbelästigung B 8 Fachgutachten	Den Vorschlägen zur Änderung bzw. Ergänzung der Festsetzungen wurde im Gemeinderat breiter Raum zur Diskussion gegeben. Die gefundenen Lösungen stellen das Ergebnis der engen Zusammenarbeit mit der Ortsplanungsstelle und dem Kreisbauamt dar. Die z. T. überzogenen Anforderungen der Stellungnahme vom 7.6.1982 kann aus Gründen der wirtschaftlichen Erschließung und Unterhaltung nur insoweit Berücksichtigung gewährt werden, als daß die Attraktivität des Baugebietes nicht darunter leidet. Bezüglich der Lärmbelästigung im Baugebiet wird auf die Stellungnahme und Aussage des Straßenbauamtes hingewiesen. Schallschutzmaßnahmen in Form von Sekundärmaßnahmen (schalldämmende Fenster bei den Schlafräumen) werden in die Festsetzungen aufgenommen.
	8.6.1982 V/2-610	Erschöpfende Erläuterung der Festsetzungen Gebäudegestaltung Anbindung an B 8	Die Anbindung an die B 8 wird vom Straßenbauamt gewünscht. Die Einschränkungen und Behinderungen durch den Betrieb der Raststätte sind auf Dauer gesehen unbegründet, da fast der gesamte Schwerlastverkehr nach Fertigstellung der Autobahn Regensburg- Passau und auch der Ferienreiseverkehr entfällt - der wirtschaftliche Bestand der Raststätte auf Dauer gesehen in Frage zu stellen ist. Die Festlegungen bezüglich der Begrünung und Bepflanzung werden in die endgültige Fassung des Bauungsplanes mit aufgenommen, jedoch können hierfür nur bedingt öffentl. Flächen zur Verfügung gestellt werden. Der private Bauherr wird die festgelegten Bepflanzungen zu erbringen haben. Im Bereich der Straßen und Wege vorgesehene Grün ist zum Zuge der Erschließung mit zu erstellen.

Name der abgebenden Behörde	Datum und Aktenz. d. Stellungnahme	Kurze Schilderung der Bedenken und Anregungen	Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderates
G. Sagstetter Eisenstorf	22.10.1982	Änderung der textl. u. planerischen Festsetzungen	Der Gemeinderat wird nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde die Anregung soweit mach- bar in den Bebauungsplan mit aufnehmen. Parzellen 1 - 9 + 27/28 - E + 1  "Dachgeschoßausbau im Rahmen der BayBo bei Gebäudetiefen von mehr als 12.00 m zu abgeschl. Wohneinheiten zulässig!"

Aufgestellt, Straßkirchen, den 21. Jan. 1983  
ka/br