

# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG WA „HIEBÄCKER II“ IN STRASSKIRCHEN

## BEGRÜNDUNG

GEMEINDE STRASSKIRCHEN

Lindenstraße 1 \* 94342 Straßkirchen



### ENTWURFSBEARBEITUNG

Entwurf Fassung 11. September 2018  
Satzung Fassung 03. Dezember 2018

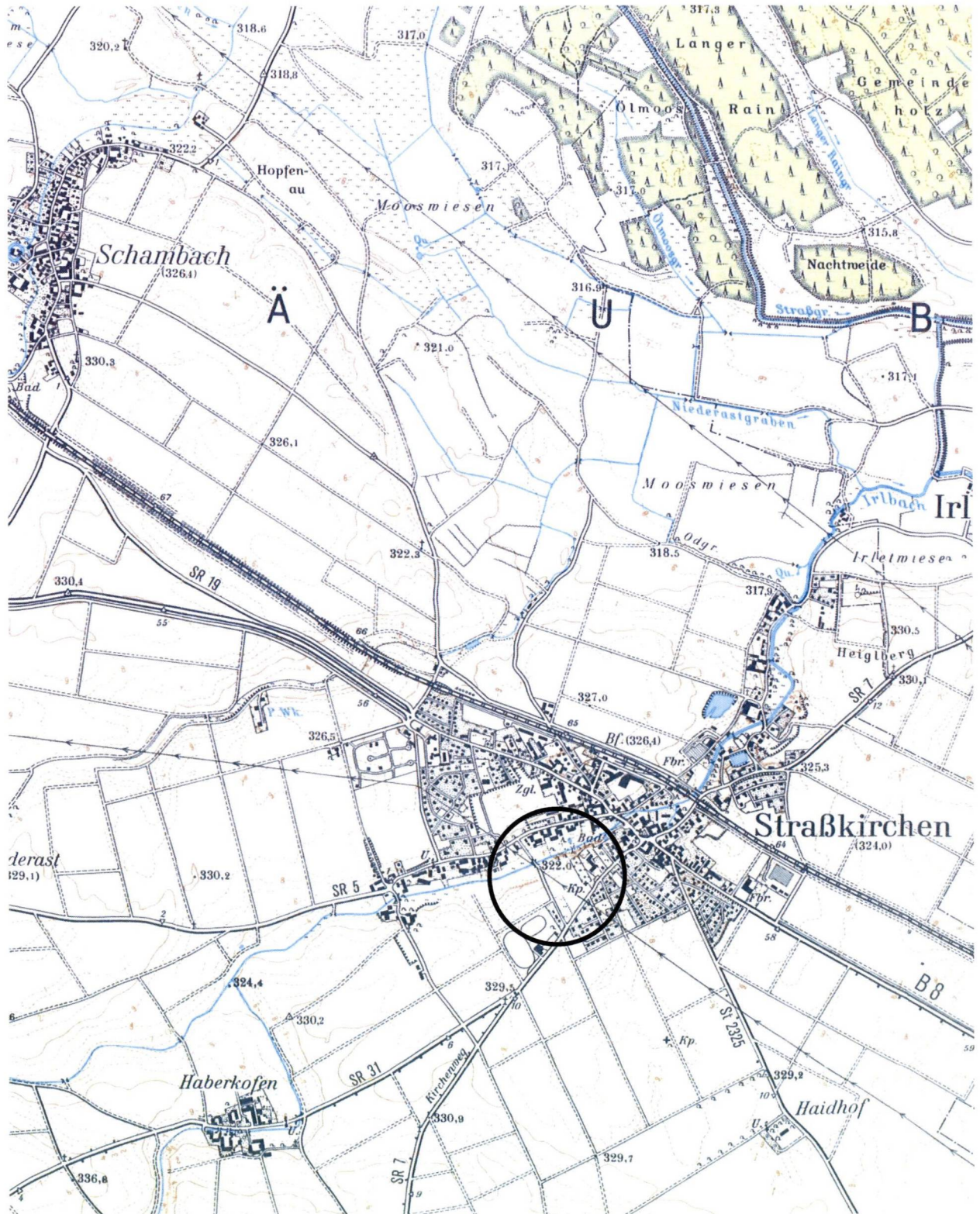


*Willi Schlecht*  
Willi Schlecht  
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner

### 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	3
1.1.	Lage	3
1.2.	Räumliche Ausdehnung des Baugebietes	3
1.3.	Derzeitige Nutzung	4
1.4.	Topographie	4
1.5.	Klima	5
1.6.	Boden- und Grundwasserverhältnisse	5
II.	BAUGEBIETSAUSWEISUNG / PLANUNGSDATEN	5
2.1.	Aufstellungsbeschluss	6
2.2.	Planungsauftrag	6
2.3.	Vorgaben und Bindungen	7
2.4.	Planungsanlass und -ziel	9
III.	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	10
3.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.	Sonstige Festsetzungen	11
IV.	ERSCHLIESSUNG	12
4.1.	Straßen- und Wegeanbindung, ÖPNV	12
4.2.	Wasserversorgung	13
4.3.	Abwasserbeseitigung	14
4.4.	Stromversorgung	15
4.5.	Abfallentsorgung	16
4.6.	Telekommunikation	17
4.7.	Erdgasversorgung	17
4.8.	Alternativenergien	17
V.	GRÜNORDNUNG	19
5.1.	Rechtliche Grundlagen	19
5.1.1.	Bestandteile der Planung	19
5.2.	Bestandsaufnahme	19
5.2.1.	Schutzgebiete	19
5.2.2.	Vorhandene Grünstrukturen	23
5.2.3.	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)	25
5.3.	Planung	26
5.3.1.	Festsetzungen Grünordnung	26
5.3.2.	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen	26
5.3.3.	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen	27
VI.	LANDWIRTSCHAFT	28
VII.	HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE UND ERHALTUNG VON BODENDENKMÄLERN	28

## **I. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

### **1.1. Lage**

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

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

Das Baugebiet liegt 330 m südwestlich des Ortskerns (Kirche) von Straßkirchen. Das geplante Baugebiet WA „Hiebäcker II“ liegt zentrumsnah zwischen dem bestehenden Sportplatz am westlichen Ortsrand und dem Friedhof, sowie der Grund- und Mittelschule Straßkirchen. Die Planungsfläche schließt im Westen und Süden an bestehende Wohnbebauung an. Diese ist lediglich durch die Erschließungsstraße „Hiebweg“ und Gemeindeverbindungsstraße „Paitzkofener Straße“ getrennt.

Im Norden läuft der Irlbach am Baugebiet vorbei. Der bestehende Fußweg vom „Hiebweg“ entlang des Irlbachs zur Schule Straßkirchen (Gebäuderückseite) liegt innerhalb des geplanten Geltungsbereichs und wird als Schulweg genutzt.

### **1.2. Räumliche Ausdehnung des Baugebietes**

Das Plangebiet des WA „Hiebäcker II“ erstreckt sich in Ost-West-Richtung mit einer Länge von i. M. 360 m und erreicht in Nord-Süd-Richtung eine Breite von ca. 410 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes WA „Hiebäcker II“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,6 ha. Der Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flur-Nummern der Gemarkung Straßkirchen:

Flur-Nr. 265

Flur-Nr. 265/4

Flur-Nr. 265/10 TF

Flur-Nr. 361/3 TF (Straße „Hiebweg“)

Flur-Nr. 346/21 TF (Straße „Paitzkofener Straße“).



### **1.3. Derzeitige Nutzung**

Die Planungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im südlichen Geltungsbereich befand sich der Bolzplatz, welcher inzwischen im Zuge der archäologischen Grabungen auf der Planungsfläche aufgelöst wurde. Im Norden befindet sich der Fußweg entlang des Irlbachs. Im Westen ist die Fläche durch den „Hiebweg“ und im Süden durch die „Paitzkofener Straße“ begrenzt. Im Osten befinden sich der alte und neue Friedhof mit öffentlichen Parkplätzen.



Luftbildausschnitt ohne Maßstab

### **1.4. Topographie**

Das Gelände fällt von Süden bzw. Südosten von 328,0 m ü. NN. auf 325,0 m ü. NN. im Norden beim Gehweg hin ab. Hier schließt in Richtung „Hiebweg“ eine steilere Böschung bis 322,5 m ü. NN. an.

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



### **1.5. Klima**

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

Den kleinklimatischen Wirkungen einer Bebauung soll im Baugebiet hauptsächlich durch eine leistungsfähige Durchgrünung, eine Begrenzung der Bodenversiegelung, eine Ortsrandeingrünung und durch den Grünfläche entlang der inneren Gebietserschließung entgegengewirkt werden.

### **1.6. Boden- und Grundwasserverhältnisse**

Der beiliegende Geotechnische Bericht Nr. B1808303 vom 17.09.2018 erstellt von der GeoPlan GmbH aus Osterhofen ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

#### **Beschreibung der Bodenschichten:**

Im Bereich des geplanten Wohngebietes im Westen von Straßkirchen liegen oberflächennah zunächst holozäne Löß- und Auenlehme des Quartärs vor, welche eine Mächtigkeit von bis zu mehreren Metern aufweisen und im Tieferen von Kiessanden der würmzeitlichen Terrassenschotter (ebenfalls Quartär) unterlagert werden. Im Tieferen von  $\geq 6,0$  m unter Gelände erfolgt ein Übergang in die Sedimentablagerungen des Tertiärs (Miozän). Diese Schichten stehen im Baufeldbereich als wechselgelagerte Tone, Schluffe, Sande und Kiese an.

#### **Grundwasserverhältnisse:**

Im Rahmen der Erkundungsarbeiten konnte in keiner der durchgeführten Bohrungen bis zu den jeweiligen Endteufen von maximal 4,10 m u. GOK (= 323,51 m ü. NN. – 321,99 m ü. NN.) ein Grund- oder Schichtwasserspiegel ein-



gemessen werden. Ein geschlossener Grundwasserspiegel ist im Baufeldbereich gemäß vorliegender hydrogeologischer Kartenwerke (Geodatenviewer BGR Hannover) erst in größeren Tiefen entsprechend etwa Kote 320,50 m ü. NN. in den Kiessandschichten der Terrassenschotter ausgebildet. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Grundwasserstände im Baufeldbereich auch eng mit dem Pegelstand des ca. 30 m nördlich verlaufenden Irlbachs korrelieren. Als Grundwasserstauhorizont fungieren bei diesem regional verbreiteten und ergiebigen Aquifer die i.d.R. bindigen Sedimente des Tertiärs, die ab frühestens ca. 320 m ü. NN. zu erwarten sind. Die Grundwasserfließrichtung ist dabei als Irlbach-parallel nach Nordosten zur Donau hin anzusetzen, das mittlere Grundwassergefälle beträgt ca. 2,0 ‰.

#### **Versickerung:**

Gem. dem beiliegenden Geotechnischen Bericht Nr. B1808303 vom 17.09.2018 erstellt vom der GeoPlan GmbH aus Osterhofen ist eine Versickerung im Geltungsbereich grundsätzlich möglich.

#### **Altlasten:**

Im Bodenaufbau des Planareals sind Altlasten nicht bekannt. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

## **II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG / PLANUNGSDATEN**

### **2.1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat Straßkirchen hat am 11.09.2018 die Aufstellung des Bauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung für das Baugebiet WA „Hiebäcker II“ in Straßkirchen beschlossen.

### **2.2. Planungsauftrag**

Der Gemeinderat Straßkirchen hat das Ingenieurbüro Willi Schlecht Planungs GmbH aus 94342 Straßkirchen mit der Erstellung eines Entwurfes für den Bauungsplan WA „Hiebäcker II“ beauftragt. Der Grünordnungsplan wird

vom Büro Jocham + Kellhuber Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH aus Iggenbach erstellt. Die Baugrunduntersuchung mit dem Geotechnischen Bericht Nr. B1808303 vom 17.09.2018 wurde von der GeoPlan GmbH aus Osterhofen durchgeführt.

### **2.3. Vorgaben und Bindungen**

#### **Regionalplan und Landesentwicklung:**

Die Gemeinde Straßkirchen gehört nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen zur Region 12 – Donau-Wald als Kleinzentrum im ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, ausgewiesen. Zudem liegt es auf einer Entwicklungsachse.

Der Regionalplan der Region 12 sieht folgende Ziele vor:

- Sicherung der Leben- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Siedlungstätigkeit im Rahmen einer organischen Entwicklung (Z)
- räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung (G)

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Straßkirchen für den hier in Frage stehenden Raum die notwendigen Wohnbauflächen zu schaffen.

#### **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 Wohnbaugebiet im Anschluss an bereits vorhandene Wohnbebauung ausgewiesen. Östlich davon befindet sich der Friedhof. Der Bebauungsplan wird aus dieser vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

Durch den Rückbau der 110 kV-Freileitungstrasse im Jahre 2017 und des damit verbundenen und ausgewiesenen Grünkorridors als Schutzstreifen kann dieses Flächenareal überplant werden.

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.



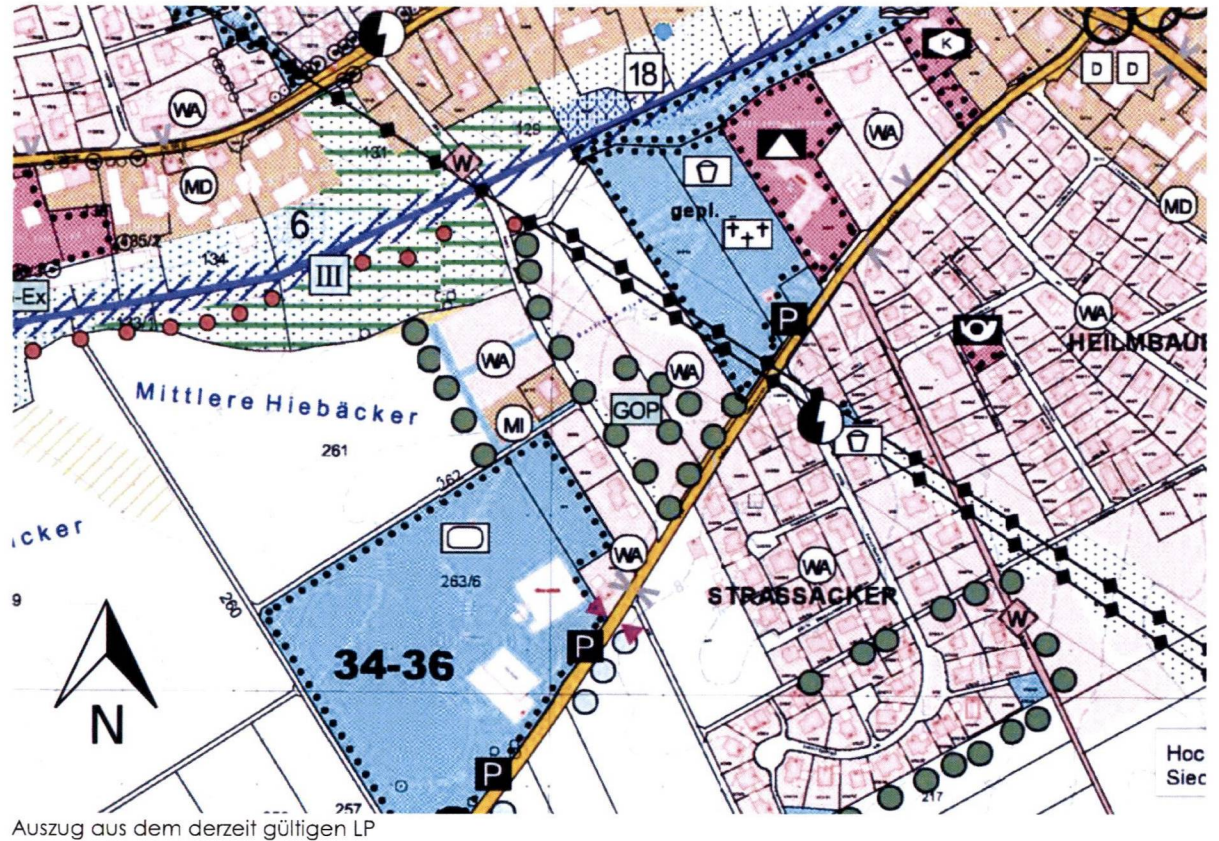


Auszug aus dem derzeit gültigen FNP

### **Landschaftsplan:**

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Landschaftsplan, genehmigt am 16.09.2003 bereits als Wohnbaugebiet im Anschluss an bereits vorhandene Wohnbebauung ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird aus dieser vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.





#### **2.4. Planungsanlass und -ziel**

In der gesamten Gemeinde Straßkirchen ist eine anhaltende Nachfrage an Bauland festzustellen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird die Bereitstellung geeigneter Flächen für eine attraktive und wirtschaftliche Wohnsiedlungsentwicklung überwiegend am Hauptort angestrebt. Die Funktion der Gemeinde Straßkirchen als Wohn- und Wirtschaftsstandort soll gestärkt werden.

Die Gemeinde Straßkirchen hat gem. § 1 Abs. 5 BauGB die städtebaulichen Anforderungen und das Wohl der Allgemeinheit untereinander gerecht abzuwägen. Somit sollen Bauflächen für überwiegend Ortsansässige geschaffen werden, sofern ein Anschluss an die bestehende Bebauung und Infrastruktur es ermöglichen.

Die Bedarfseinrichtungen, wie die zentrale Wasserversorgungsanlage, Schmutzwasserentsorgung, Erschließungsstraßen und die Strom- und Telekommunikationsversorgung, sind in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden.



Die vorgesehene Bebauung stellt eine sinnvolle Erweiterung von Straßkirchen dar. Gerade die Ausweisung von Bauland als Lückenschluss innerorts an bereits vorhandenen Straßen mit angrenzender Bebauung ist eine sinnvolle städtebauliche Bodennutzung.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO für die benötigten Wohnbauflächen. Es soll damit ein Angebot zur bestehenden Nachfrage nach Bauland geschaffen werden.

### **III. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

#### **3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet WA „Hiebäcker II“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan sieht eine Einteilung in 23 bebaubare Parzellen vor. Das geplante Wohnbaugebiet stellt einen sinnvollen Lückenschluss der bestehenden angrenzenden Wohnbebauung und den sozialen Einrichtungen wie Schule, Friedhof, Sportplatz und somit einen attraktiven Wohnstandort dar. Auf Parzelle 23 ist die Errichtung eines Behindertenwohnheimes geplant. Daher wurde die Parzellengröße auf ca. 3.000 m<sup>2</sup> festgelegt.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung 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 freien Gebäudestellung. Entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenzen entlang der bestehenden Straßen und entlang der geplanten Erschließungsstraße ist ein Straßenbegleitgrün mit Alleebäumen vorgesehen. Im Osten der Parzellen 19, 20 und 23 ist ein privater Grünstreifen vorgesehen. Dieser entfällt bei den Parzellen 16 bis 18, da hier die Grünflächen des Friedhofs und des zugehörigen Parkplatzes anschließen.

#### **Art der baulichen Nutzung:**

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ist die Ausprägung des gesamten Geltungsbereichs auf eine wohnliche Nutzung ausgerichtet.

Zugelassen werden dabei entsprechend § 4 BauNVO Nutzungen für Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen

für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke unter dem Aspekt einer Nutzung des Gebietes für Wohnbebauung. Sonstige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Bei den Parzellen ist eine breite Auswahl von Baugrundstücken zwischen 670 m<sup>2</sup> und 780 m<sup>2</sup> berücksichtigt, so dass den unterschiedlichen Ansprüchen künftiger Bauwerber Rechnung getragen wird. Die Parzellengröße für das Behindertenwohnheim auf der Parzelle 23 liegt bei 3.000 m<sup>2</sup>.

Maß der baulichen Nutzung:

Für die Parzellen werden folgende Höchstmaße für die Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt:

GRZ	(Grundflächenzahl)	0,4
GFZ	(Geschoßflächenzahl)	0,8
E	nur Einzelhäuser zulässig	
WH	(max. traufseitige Wandhöhe)	6,5 m

Die traufseitige Wandhöhe gemessen in der Gebäudemitte des Hauptgebäudes darf max. 6,5 m über der mittleren Höhenlage der geplanten bzw. angrenzenden Erschließungsstraße bei der Zufahrt betragen. Dies ermöglicht eine 2-geschossige Bauweise.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante bei der Zufahrt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder Attika.

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

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.

### **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.



## **IV. ERSCHLIESSUNG**

### **4.1. Straßen- und Wegeanbindung, ÖPNV**

#### **Äußere Erschließung:**

Die äußere Erschließung des Baugebietes WA „Hiebäcker II“ erfolgt von Süden her über die innerörtliche Gemeindeverbindungsstraße „Paitzkofener Straße“.

#### **Innere Erschließung:**

Die innere Erschließung erfolgt über eine neu geplante Erschließungsstraße mit einseitigem Straßenbegleitgrün für die Parzellen 7 bis 23. Die Parzellen 1 bis 6 liegen am „Hiebweg“ und können über die Grundstückszufahrten, die das geplante Straßenbegleitgrün mit Alleepflanzung unterbrechen, erschlossen werden.

Die geplante Erschließungsstraße erhält im Norden zwei Wendehämmer, um eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge einschließlich der Müllfahrzeuge zu ermöglichen. Zur Reduzierung der Durchfahrgeschwindigkeit wird die Erschließungsstraße in der Geltungsbereichsmittle verschwenkt.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und somit entlang des Irlbachs verläuft ein bestehender Gehweg vom „Hiebweg“ bis zur Ortsmitte. Dieser führt an der Rückseite der Grund- und Mittelschule Straßkirchen vorbei und wird als Schulweg genutzt. Ein fußläufiger Anschluss der Erschließungsstraße an den fußläufigen Weg ist vorgesehen.

#### **Öffentliche Parkmöglichkeiten:**

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

#### **ÖPNV:**

Straßkirchen ist durch die öffentlichen Buslinien Linie 19 Irlbach-Straßkirchen-Aiterhofen-Straubing, Linie 20 Peinkofen-Straßkirchen-Irlbach-Straubing, Linie 29 Aiterhofen-Oberschneiding-Straßkirchen-Bogen und Linie 34 Münchshöfen-Straßkirchen-Irlbach-Bogen an das öffentliche Personennahverkehrssystem angebunden, eine direkte Verbindung an das Oberzentrum Straubing ist somit gegeben. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich an der Lindenstraße ca. 220 m nordwestlich des Baugebiets (Linie 34), an der Schule

Paitzkofener Straße ca. 140 m östlich des Baugebiets (Linien 29,34) und an der Bundesstraße B8 in der Ortsmitte ca. 400 m östlich des Baugebiets (Linien 19,20,34).

Der Bahnhof Straßkirchen liegt ca. 600 m vom geplanten Baugebiet entfernt. Der Bahnhof liegt auf der Bahnstrecke zwischen Regensburg und Passau. Mehrmals täglich halten Züge Richtung Straubing, Regensburg, Plattling, Osterhofen, Vilshofen und Passau.

#### **Wirtschaftswege:**

Die bestehende landwirtschaftliche Fläche im Geltungsbereich wird durch die Planung aufgelöst. Zur Pflege des Irlbachs wird seitens der Gemeinde nach wie vor der bestehende Gehweg an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze genutzt. Auswirkungen auf weitere Wirtschaftswege sind nicht vorhanden.

#### **Spielplatz:**

Die Errichtung eines zusätzlichen Spielplatzes für den Geltungsbereich mit 23 Parzellen wird seitens der Gemeinde als nicht erforderlich erachtet, da sich unmittelbar in der Nähe die Schule und der Sportplatz befinden.

### **4.2. Wasserversorgung**

#### **Trink- und Brauchwasser:**

Die trinkwassertechnische Erschließung erfolgt über die bestehenden Wasserleitungen in den ausgebauten Erschließungsstraßen „Hiebweg“ und „Paitzkofener Straße“. Die Versorgungsanlage wird an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen. Dieses ist dem „Zweckverband zur Trinkwasserversorgung der Irlbachgruppe“ mit Sitz in Straubing zugeordnet.

Weiterführende Untersuchungen bezüglich der Wasserversorgung (Wassermenge, Druckverhältnisse usw.) wurden vom Ingenieurbüro Schlecht nicht durchgeführt und obliegen der Gemeinde Straßkirchen. Sollte durch die Baugebietsausweisung ein gesteigerter Wasserbedarf bestehen, ist dies im Rahmen der Erschließungsplanung zu regeln.



### **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.

Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 405, S. 7. Tabelle 1). Der Abstand der Löschwasserhydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen.

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe übernimmt die Aufgabe der Bereitstellung des leistungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DVGW, soweit die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird und nur innerhalb der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Wasserversorgungsanlage (Wasserleitungsnetz). Die Löschwasserversorgung, die über die Leistungsfähigkeit der Wasserbereitstellung des Zweckverbands zur Trinkwasserversorgung der Irlbachgruppe hinaus geht, wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, den Stadtwerken und der Feuerwehr Straßkirchen geregelt. Seitens der Feuerwehr Straßkirchen sind 2 Löschfahrzeuge mit 2.500 l und 1.200 l vorhanden. Eine Saugstelle am Irlbach, der ca. 25 m vom Baugebiet entfernt vorbei führt, kann bei Bedarf eingerichtet werden.

### **4.3. Abwasserbeseitigung**

#### **Schmutzwasser:**

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den bereits vorhandenen kommunalen Schmutzwasserkanal in den ausgebauten Erschließungsstraßen „Hiebweg“ und „Paitzkofener Straße“ und wird weiter zur vorhandenen kommunalen Kläranlage zugeführt.

Zur Entwässerung sanitärer Einrichtungen in Kellergeschossen ist zu beachten, dass die Rückstauenebene mindestens die Straßenhöhe an der Anschlussstelle ist, sofern von der örtlichen, zuständigen Behörde nichts anderes (Ortssatzung) festgelegt wurde (siehe DIN EN 12 056 Schutz gegen Rückstau).

### **Regenwasser:**

Das Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen der Erschließungsstraßen und das auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser kann auf Grund der Bodenbeschaffenheit versickert werden (sh. beiliegender Geotechnischer Bericht von GeoPlan GmbH aus Osterhofen). Im nordwestlichen Geltungsbereich wird ein Regenwassersickerbecken in Erdbauweise vorgesehen.

Das Sickerbecken, der Sandfang, die Sammelleitungen und der Überlauf in den Irlbach sind gemäß den derzeit gültigen Bemessungsvorschriften im Rahmen der Erschließungsplanung zu dimensionieren. Für die Einleitung in den Untergrund (Versickerung) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auf die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das BayWG und auf die dazugehörigen technischen Regeln wird hingewiesen.

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

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.

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

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

### **4.4. Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Wohngebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Straubing gewährleistet. Die notwendigen Leitungstrassen werden unter öffentlichen Straßen und Wegen verlegt.

Gem. dem Planfeststellungsbeschluss vom 19. März 2014 zum Planfeststellungsverfahren für die geplante Hochspannungsfreileitung zwischen Rottersdorf und Straubing wurde die bestehende 110 kV-Freileitungstrasse (Versorger Bayernwerk AG) einschl. Maststandorten, die bis 2017 über den Geltungsbereich geführt hat, entfernt. Somit konnte der Geltungsbereich komplett überplant werden.



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

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.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m 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. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft bei dem Spartenträger einzuholen.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird verwiesen.

#### **4.5. Abfallentsorgung**

Durch die Anordnung von Wendehämmern im Norden der geplanten Erschließungsstraße ist das Straßennetz für die Müllfahrzeuge geeignet.

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

Weiterhin ist ein Wertstoffhof am Ortseingang von Straßkirchen an der Bundesstraße B8 angesiedelt. Hier können Wertstoffe entsorgt und wenn möglich, einem Recyclingprozess zugeführt werden. In der Nachbargemeinde Aiterhofen befindet sich zudem ein Kompostwerk.

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.

#### **4.6. Telekommunikation**

Das Plangebiet kann durch Erweiterung des vorhandenen Telekommunikationsnetzes der Telekom und Vodafone in den ausgebauten Erschließungsstraßen „Hiebweg“ und „Paitzkofener Straße“ problemlos angebunden bzw. erweitert werden. Die Verlegung neuer Anschlussleitungen im und außerhalb des Plangebiets werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit den jeweiligen Sparten-trägern abgestimmt.

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.

#### **4.7. Erdgasversorgung**

Ein Anschluss des Baugebietes an die Gasversorgung der Erdgas Südbayern (ESB) GmbH ist möglich und geplant. Die Verlegung neuer Anschlussleitungen im und außerhalb des Plangebiets werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit den jeweiligen Sparten-trägern abgestimmt.

#### **4.8. Alternativenergien**

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

Für die Heiztechnik sind Solarkollektoren oder Grundwasser-/Luft- oder Erdwärmeressourcen zu nutzen, für die Unterstützung von Strom Photovoltaikanlagen. Strom zur Wärmeherzeugung 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. GRÜNORDNUNG**

### **5.1. Rechtliche Grundlagen**

#### **5.1.1. Bestandteile der Planung**

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Durch das vereinfachte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB werden weitere Bestandteile wie Umweltbericht und Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

### **5.2. Bestandsaufnahme**

#### **5.2.1. Schutzgebiete**

##### **Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000):**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete gemäß Europarecht. <sup>1</sup>



Abb. 1: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht, unmaßstäblich (FINWeb 2018)

Blau: SPA-Gebiet „Donau zwischen Straubing und Vilshofen“

<sup>1</sup> (FIN Web, 2018)



### **Schutzgebiete gemäß nationalem Recht:**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete gemäß nationalem Recht.<sup>2</sup>

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



Abb. 2: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; in der Abbildung sind keine vorhanden; unmaßstäblich (FINWeb 2018)

---

<sup>2</sup> (FIN Web, 2018)



### Biotopkartierung Bayern:

Im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.<sup>3</sup> Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht beeinflusst.



Abb. 3: Darstellung der amtlich kartierten Biotope (FINWeb 2018)

Rot schraffiert: amtlich kartierte Biotope

---

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, Bodengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung WA „Hiebäcker II“ in Straßkirchen sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

### **5.2.2. Vorhandene Grünstrukturen**

Das Planungsgebiet besteht ausschließlich aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die tatsächliche Nutzung der Flächen ist zum Großteil Ackerland. Eine Teilfläche im Südwesten ist als Grünland eingetragen.

Es befinden sich keine vorhandenen Gehölze im Planungsgebiet.

In den angrenzenden privaten Grundstücken, den Friedhofsflächen und dem dazugehörigen Parkplatz sind Gehölze und Vegetationsstrukturen vorhanden. Hierbei sind Gehölze vor allem im Bereich des neuen Friedhofs sowie des Parkplatzes anzutreffen. Aus diesem Grund wird entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches hier keine Eingrünung festgesetzt, sondern nur im Bereich des alten Friedhofs wo im Bestand keine Eingrünung vorhanden ist.



Abb. 4: Landwirtschaftlich genutzte Fläche; Blickrichtung nach Südwesten über das Planungsgebiet Richtung neuer Friedhof (Foto: Jocham + Kellhuber, September 2018)



alter Friedhof

neuer Friedhof



Abb. 5: Blick auf den alten und neuen Friedhof (Foto: Jocham + Kellhuber, September 2018)

Im Norden des Planungsgebietes, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich eine Gehölzfläche die sich entlang des Irlbachs fortsetzt. Dadurch ist eine Eingrünung von der Nordseite her gegeben.



Abb. 6: Gehölzflächen nördlich des Planungsgebietes (Foto: Jocham + Kellhuber, September 2018)

### **5.2.3. Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)**

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

Es könnte lediglich auf diesen Flächen ein potentieller Lebensraum für Wiesen- und Feldvögel verloren gehen. Bei einem Verlust an ca. 2,6 ha Acker- und Grünlandfläche an potentiellen Lebensraum für Wiesen- und Feldbrüter kann davon ausgegangen werden, dass kein nennenswerter funktionaler Verlust durch den Eingriff in den potentiellen Lebensraum der Wiesen- und Feldbrüter erfolgt. Da 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.

Bezüglich des speziellen Individuenschutzes für die Wiesen- und Feldvögel ist ebenso nicht von einem Tötungstatbestand auszugehen, da auf Grund der umliegenden Nutzungen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass mögliche „Reviere“ auf der unbebauten Fläche nicht besetzt sind. Die Ackerfläche liegt in einer Insellage umgeben von dörflichen Nutzungen (Friedhof, Wohnbebauung Bolzplatz) die auf Grund ihrer Störwirkung eine Nutzbarkeit der Ackerfläche für die Vogelarten ausschließt. Nachdem die Ackerfläche auch nur eine Flächengröße von ca. 2,6 ha aufweist, verbleibt bei der Ausdehnung des Plangebietes in einem langgezogenen Rechteck keine „innere“ störungsfreie Restfläche, die für die Vögel als ungestörter Brutplatz geeignet wäre. Zusätzlich wirkt die im Norden angrenzende Gehölzkulisse als zusätzlicher Störfaktor.

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.



### **5.3. Planung**

#### **5.3.1. Festsetzungen Grünordnung**

Durch die entsprechenden Festsetzungen für Pflanzungen auf privatem und öffentlichem Grund wird die Einbindung des Baugebietes sichergestellt.

Die Erschließung erfolgt von der „Paitzkofener Straße“ in nordwestlicher Richtung in das Planungsgebiet und endet in zwei Wendeflächen. Entlang der geplanten öffentlichen Straßenerschließung sowie entlang des bestehenden „Hiebwegs“ sind in einem straßenbegleitenden öffentlichen Grünstreifen Straßenbäume I. Ordnung gemäß Artenliste der textlichen Festsetzungen zu pflanzen. Auf Grund der schmalen Straßenbreiten wird hier auf schmalkronige Zuchtformen zurückgegriffen. Lagemäßige Standortverschiebungen um bis zu fünf Meter sind unter Einhaltung der genannten Anzahl erlaubt. An beiden Enden der Erschließungsstraße sind jeweils öffentliche Grünflächen mit Baumpflanzungen festgesetzt. Entlang der bestehenden „Paitzkofener Straße“ werden Bäume I. Ordnung festgesetzt. Durch diese Maßnahmen wird die Durchgrünung des Baugebietes auf öffentlichem Grund gegeben.

Am östlichen Rand zum alten Friedhof hin wird eine Eingrünung auf privatem Grund festgesetzt. Parallel zum Geltungsbereich mit einer Tiefe von fünf Meter sind diese Flächen mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Auswahl der Pflanzen erfolgt gemäß Pflanzliste der textlichen Festsetzungen.

Weiter ist pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter und befestigter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Durch diese textlichen Festsetzungen zur Grünordnung auf den privaten Baugrundstücken wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes und des zukünftigen Ortsrandes erreicht.

Richtung Norden hin wird das Baugebiet durch das bestehende Gehölz eingegrünt.

Durch die Neuausweisung der Pflanzflächen und Pflanzgebote werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 (6) Nr. 7) ausreichend berücksichtigt.

#### **5.3.2. Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Arten und Lebensräume durchgeführt:

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Einzelbäume, Obstgehölze bzw. Bäumen I. und II. Ordnung, Heckenstrukturen)

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Ortsrandeingrünung im Osten entlang des alten Friedhofs
- Straßenbegleitende Baumpflanzungen

Für das Schutzgut Wasser werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Versickerung des Niederschlagswassers über ein Regenwassersickerbecken in Erdbauweise

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Boden durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung kompakter Baugrundstücke

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild werden minimiert durch:

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Einzelbäume, Obstgehölze bzw. Bäumen I. und II. Ordnung, Heckenstrukturen)
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:

- Eingrünung des Baugebietes in Form von Grünflächen mit Gehölzpflanzungen
- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen. Die Eingriffe werden durch die Vermeidungsmaßnahmen und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert. Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

### **5.3.3. Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen**

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB<sup>4</sup> ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser

---

<sup>4</sup> (BauGB, 2013)



Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.

Wie bereits erwähnt, benötigt die Gemeinde Straßkirchen dringend Wohnbauflächen zur Weiterentwicklung des Hauptortes. 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 wird von zwei Seiten von bestehender Bebauung umgeben. Somit unterliegt diese Fläche bereits in den Randbereichen der städtebaulichen Überprägung der Ortschaft.

Die Gemeinde Straßkirchen erachtet den Verlust an landwirtschaftlich genutzten Flächen durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur als verträglich.

## **VI. LANDWIRTSCHAFT**

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 Nutzungsmöglichkeiten kann ausgeschlossen werden.

Die westlich vom Planungsgebiet liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit temporären Beeinträchtigungen hinsichtlich von Lärmimmissionen beim Einsatz der landwirtschaftlichen Nutzgeräte und Ernteverkehr ist zu rechnen. Eventuelle Geruchsbelästigungen (Ausbringen von Gülle, Mist und Pflanzenschutzmitteln usw.) und Staubentwicklungen (wie z.B. bei Bodenbearbeitung, Dreschen und Düngerausbringung) aus der Landwirtschaft müssen, wie die bei der Bewirtschaftung entstehenden Lärmimmissionen, von den Anliegern des Baugebietes in Kauf genommen werden.

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe.

## **VII. HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE UND ERHALTUNG VON BODENDENKMÄLERN**

### **Bodendenkmäler:**

Im oben genannten Planungsgebiet ist lt. Denkmalatlas folgendes Bodendenkmal kartiert:

D-2-7142-0329 - Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Mittelneolithikums (Münchshöfener Kultur), der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit sowie Körpergräber des Neolithikums und verebnete Grabhügel mit Kreisgräben vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Bereits im Vorfeld wurden jedoch im Geltungsbereich der Flur- Nr. 265, 264/4 und 265/10 (TF) Gemarkung Straßkirchen vollumfänglich archäologische Untersuchungen durch die Untere Denkmalschutzbehörde durchgeführt. Seitens der Kreisarchäologie bestehen keine Bedenken gegen eine Überplanung.

Unabhängig davon ist es nicht auszuschließen, dass sich im Geltungsbereich des geplanten WA "Hiebäcker II" oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden.

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 Bayr. Landesamt für Denkmalpflege Archäol. Außenstelle Regensburg zu melden.

#### **Baudenkmäler:**

In östlicher Richtung, ca. 370 m entfernt vom Planungsgebiet, befinden sich in der Ortsmitte folgende Baudenkmäler:

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

Da sich zwischen den Baudenkmälern und dem geplanten Wohnbaugebiet eine dichte innerörtliche Bebauung und der hohe Baukörper der Grund- und Mittelschule Straßkirchen befindet, ist eine Sichtverbindung der Bebauung zu den Baudenkmälern nicht gegeben.



**Diese Auflagen werden Bestandteil des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Hiebäcker II“ in Straßkirchen und haben nach Inkrafttreten des BBP mit aufzuliegen.**

Entwurfsbearbeitung:  
Entwurf Fassung 11. September 2018  
Satzung Fassung 03. Dezember 2018

Für den Antragsteller:  
Straßkirchen, den

**09. Jan. 2019**

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

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

Iggensbach,  
Entwurf Fassung 11. September 2018  
Satzung Fassung 03. Dezember 2018

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