

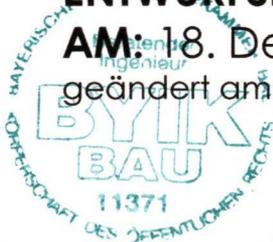
**DECKBLATT-NR. 1**  
**ZUM**  
**EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET**  
**„OST III“**

**Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB**

**BEGRÜNDUNG**

**ENTWURFSBEARBEITUNG**

**AM: 18. Dezember 2000**  
geändert am: 10. Februar 2003



**INGENIEURBÜRO**

WILLI

**Schlecht**

DIPLOMINGENIEUR (FH)

HIEBWEG 7

POSTFACH 49

94342

STRASSKIRCHEN

TELEFON

(09424) 9414 - 0

TELEFAX

(09424) 9414 - 30

# B E G R Ü N D U N G

zum Deckblatt Nr. 1  
des Bebauungsplanes

## EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET "OST III"

GEMEINDE:	STRASSKIRCHEN
LANDKREIS:	STRAUBING-BOGEN
REGIERUNGSBEZIRK:	NIEDERBAYERN

### 1. Allgemeines

Die Gemeinde Straßkirchen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 04.07.1988 den Bebauungsplan „Ost III“ gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

### 2. Inhalt der Änderung

Im Anschluß an das bestehende Gewerbegebiet mit Beschränkung „Ost III“ wird im Bereich der Flur-Nr. 494 ein ca. 63 m breites Teilstück entlang der bestehenden „Ohmstraße“ als Gewerbegebiet mit Beschränkung beantragt.

Diese geplante Baugebietserweiterung umfaßt eine Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup>. Entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein 5,00 bzw. 10,00 m breiter privater Grünstreifen errichtet.

Es wird ebenso ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von  $LW_{(Tag)} = 55 \text{ dB (A)/m}^2$  und  $LW_{(Nacht)} = 40 \text{ dB (A)/m}^2$ , die Grundflächenzahl von 0,8 und die Geschoßflächen von 1,6 festgesetzt.

Für den hier neu ausgewiesenen Teilbereich werden drei zulässige Vollgeschosse (derzeit zwei) und eine damit höhere zulässige traufseitige Wandhöhe von 8,00 m (derzeit 7,00 m) festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Deckblattes wird hinsichtlich der max. zulässigen Nutzungsfestsetzungen mit einem Planzeichen entsprechend Ziffer 4.2 der Planzeichenverordnung abgetrennt.

Für die Einfriedungen des Gewerbegrundstückes gilt ein Verbot von Sockelmauern.

**Deckblatt-Nr. 1 zum Bebauungsplan „Ost III“ in Straßkirchen / BEGRÜNDUNG**

Erforderliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Pflaster oder in Schotterbauweise auszuführen und zusätzlich einzugrünen.

In Abhängigkeit der Wüchsigkeit je 3-5 m fensterloser Fassade an Gebäuden sind Kletterpflanzen entsprechend den textlichen Festsetzungen vorzusehen.

Die von der vorhandenen Erschließungsstraße getrennten Gewerbeflächen mit Beschränkung gliedern sich in die Teilflächen GEmB<sub>1</sub> (bestehender Bebauungsplan) und GEmB<sub>2</sub> (Bereich Deckblatt).

Die entlang der Ohmstraße festgesetzte Baumreihe in der Teilfläche GEmB<sub>2</sub> soll bei einer zukünftigen Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Nordosten fortgesetzt werden.

Die bestehenden Auflagen und Festsetzungen für das bestehende Gewerbegebiet mit Beschränkung „Ost III“ gelten ebenso für die geplante Baugebietserweiterung (Deckblatt-Nr. 1), sofern hierfür keine besonderen Vorgaben gemacht werden.

### **3. Begründung der Änderungen**

Der im bestehenden eingeschränkten Gewerbegebiet „Ost III“ angesiedelte Betrieb „Mikes electronic GmbH“ soll erweitert werden. Da im ausgewiesenen Bereich des Bebauungsplanes „Ost III“ keine weiteren Bauflächen zur Verfügung stehen, ist eine Baugebietserweiterung nötig.

Eine Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes mit Beschränkung wird durch die 5,00 bzw. 10,00 m breiten privaten Grünstreifen entlang der südlichen bzw. östlichen Geltungsbereichsgrenze, der zugleich als Ortsrandeingrünung dient, errichtet. Die Bepflanzung ist entsprechend den Textlichen Festsetzungen zur Grünordnung des Bebauungsplanes „Ost III“ vom 13.01.1988 auszuführen.

Um die Auswirkungen der geplanten Baugebietserweiterung auf die im Nordwesten liegende Wohnsiedlung so gering als möglich zu halten, wird ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von  $LW_{(Tag)} = 55 \text{ dB (A)/m}^2$  und  $LW_{(Nacht)} = 40 \text{ dB (A)/m}^2$  festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 und der Geschößflächenzahl von 1,6 erfolgt, um eine optimale Bebauung für die geplante Baugebietserweiterung zu erzielen. In Verbindung mit dieser geringfügig höheren Grund- und Geschößflächenzahl wird die Zahl der Vollgeschosse mit drei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Trotz der vorläufigen Ortsrandlage kann sich die mögliche höhere Bebauung aufgrund der festgesetzten privaten Randeingrünung in das Landschaftsbild einfügen.

Da für den Geltungsbereich des Deckblattes eine geringfügig höhere Grundflächen- und Geschößflächenzahl, sowie eine größere zulässige Anzahl an Vollgeschossen und damit größere traufseitige Wandhöhe zulässig sind, wird die Fläche des Deckblattes entsprechend Ziffer 4.2 der Planzeichenverordnung von den übrigen Gewerbeflächen mit Beschränkung abgegrenzt (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung).

Das Verbot von Sockelmauern bei Einfriedungen begründet sich in der für das Deckblatt durchgeführten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und den damit verbundenen Festsetzungen in der Bauleitplanung in Sinne von Ausgleichsmaßnahmen. Entsprechendes war Veranlassung für die Festsetzungen hinsichtlich der Stellplatzbefestigung und der Begründung von fensterlosen Fassaden.

Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen für die Teilflächen der Gewerbeflächen mit Beschränkung werden diese in GEmB<sub>1</sub> und GEmB<sub>2</sub> zur besseren Orientierung gegliedert.

#### **4. Erschließung der Bauflächen**

##### **4.1 Verkehrstechnische Erschließung (Straße)**

Die Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes sind durch die bestehende „Ohmstraße“ erschlossen. Diese bindet im Norden an die Bundesstraße 8 und im Süden an die Staatsstraße 2325 an.

##### **4.2 Abwasserentsorgung**

Anfallendes Schmutzwasser ist über geeignete Einrichtungen (z.B. Pumpstation) in die kommunale Kläranlage der Gemeinde Straßkirchen in Irlbach einzuleiten.

Auf den privaten Bauflächen anfallendes Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen privaten Flächen weitestgehend dezentral zu versickern (z.B. Sickerteich). Wild abfließendes Oberflächenwasser und anfallendes Sickerwasser darf nicht gefaßt und einer Kanalisation angeschlossen werden.

Das auf den privaten Bauflächen anfallende Oberflächenwasser darf unter keinen Umständen den öffentlichen Verkehrswegen zugeführt werden; ggf. sind geeignete Entwässerungseinrichtungen vorzusehen.

Die Oberflächenwasserableitung der bestehenden Erschließungsstraße ist bereits vorhanden und damit geregelt.

##### **4.3 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch die Erweiterung der Versorgungseinrichtungen der Stadtwerke Straubing problemlos möglich.

##### **4.4 Telekommunikation**

Durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes der Telekom AG ist die Erschließung im Telekommunikationswesen gesichert.

##### **4.5 Wasserversorgung**

Im Bereich der bestehenden Erschließungsstraße sind in einem Teilbereich bereits Versorgungsleitungen des zuständigen Zweckverbandes zur Wasserversorgung im Rahmen der Erschließung des bereits vorhandenen Gewerbebetriebes vorhanden. Durch Erweiterung dieses Versorgungsnetzes ist die Erschließung der weiteren Gewerbeflächen hinsichtlich des Brauch- und Trinkwasserbedarfes gesichert. Da die Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes erst bei Bedarf durch eine konkrete Bebauung durchgeführt wird, sind die Belange des baulichen Brandschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens noch zu berücksichtigen.

##### **4.6 Erdgas**

Die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Erschließung der Bauflächen mit Erdgas wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vor Durchführung der weiteren Erschließungsarbeiten geprüft.

**5.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in die Bauleitplanung**

Nachweis gemäß Regelverfahren des Leitfadens  
Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft  
„Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

**5.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)**

Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter (gemäß Listen 1a bis 1c) und Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7)

Bestandsaufnahme:

Ackerflächen:  $64,0 \times 63,0 - \frac{1}{2} \times 7,0 \times 7,0 = 4.007 \text{ m}^2$   
ca.  $4.000 \text{ m}^2$

=> Kategorie I  
Gebiete geringer Bedeutung

**5.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung**

Maßnahmen die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnfeldgestaltung (gemäß Liste 2) und Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7)

festgesetzte Grundflächenzahl GRZ =  $0,8 > 0,35$

=> Typ A  
hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen gemäß Liste 2 zur Reduzierung des Kompensationsfaktors

Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung z. B. Sickerteich  
Verbot von Sockelmauern bei Zäunen  
Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf  
Reduzierung des Versiegelungsgrades  
Eingrünung der Stellplätze und zusätzlich Einzelbäume  
Fassadenbegrünung bei langen fensterlosen Fassaden  
Intensive Eingrünung entlang der südöstlichen und südwestlichen Grenze  
festgesetzte Bäume I. Ordnung als Baumreihe entlang der Ohmstraße

**5.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Festlegung der Kompensationsfaktoren gemäß Matrix (Abb. 7)“

Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung  
Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

=> Feld A I  
(Kompensationsfaktor  $0,3 - 0,6$ )

=> auf Grund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (siehe Punkt 5.2) kann der **Kompensationsfaktor mit 0,4** (in Absprache mit Herrn

**Deckblatt-Nr. 1 zum Bebauungsplan „Ost III“ in Straßkirchen / BEGRÜNDUNG**

Schmidbauer, LRA Straubing – Bogen) festgesetzt werden.

Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen

vorhandene Fläche des Bebauungsgebietes ca. 4.000 m<sup>2</sup>

Kompensationsfaktor 0,4

$$\Rightarrow \text{erforderliche Ausgleichsfläche} = 4.000 \text{ m}^2 \times 0,4 \\ = 1.600 \text{ m}^2$$

#### 5.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

erforderliche Ausgleichsfläche: ca. 1.600 m<sup>2</sup>

Alle grünordnerischen Maßnahmen (intensive Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen, Ausweisung von Wiesenflächen) werden als Vermeidungsmaßnahmen angesetzt, um eine Reduzierung des Ausgleichsfaktors auf 0,4 zu erreichen. Deshalb ist die gesamte zu erbringende Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr.:1 GE Ost III zu erbringen. Der Flächennachweis der Ausgleichsfläche mit den entsprechenden Maßnahmen für die Aufwertung ist im beiliegendem Ausgleichsbauungsplan dargestellt. Die Maßnahmen sind durch textliche Festsetzungen festgelegt.

In allen nicht angesprochenen Punkten gilt für die geplante Baugebietserweiterung die Begründung und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes GEMB „Ost III“.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen werden im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

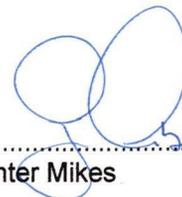
Straßkirchen, den 18.12.2000  
geändert am: 10. Februar 2003

Der Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro  
**Willi Schlecht**  
DIPLOMINGENIEUR (FH)  
HIEBWEG 7 POSTFACH 49  
94340 STRAßKIRCHEN  
Tel: 09424/9414-0 Fax 09424/9414-30

Willi Schlecht, Dipl.-Ing. (FH)

Der Antragsteller:



Günter Mikes

Straßkirchen, den .....

.....  
Eduard Grotz, 1. Bürgermeister  
(Gemeinde Straßkirchen)