Unterlage: 1

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

WA „Am Wasserwerk BA2“

in Straßkirchen

BEGRÜNDUNG

Antragsteller:

GEMEINDE STRASSKIRCHEN

Lindenstraße 1 * 94342 Straßkirchen

ENTWURFSBEARBEITUNG

AM: 07. Dezember 2015

GEÄNDERT AM: 16. Februar 2016

INGENIEURBÜRO

WILLI Schlecht PLANUNGS GMBH

HIEBWEG 7 POSTFACH 49

94342 STRASSKIRCHEN

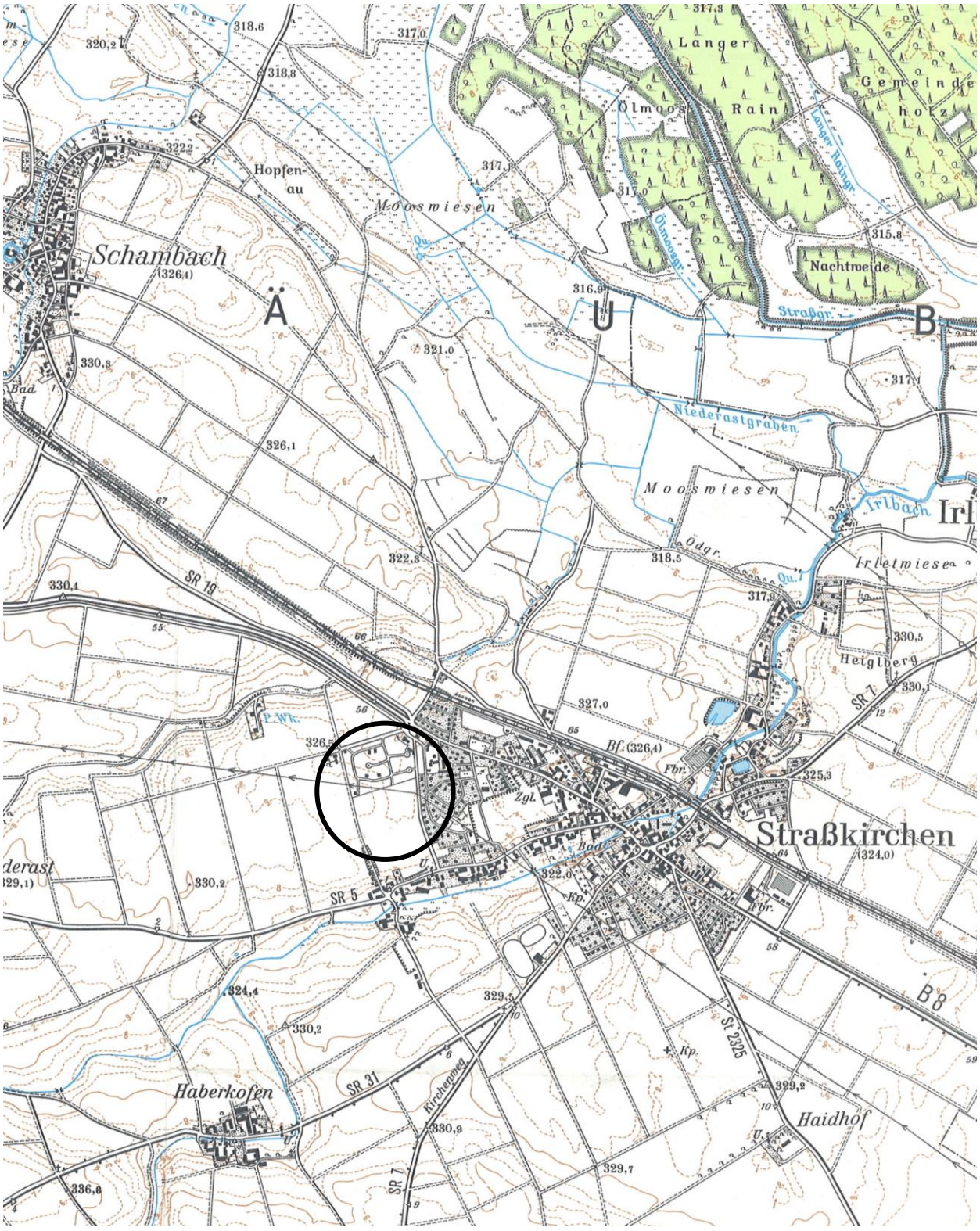
TELEFON (0 94 24) 94 14- 0

TELEFAX (0 94 24) 94 14-30

e-mail: willi.schlecht@ib-w-schlecht.de

Internet: www.ib-w-schlecht.de

Übersichtslageplan M: 1/25.000



BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN MIT
INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

WA „AM WASSERWERK BA2“
IN STRASSKIRCHEN

GEMEINDE: **STRASSKIRCHEN**

LANDKREIS: **STRAUBING-BOGEN**

REGIERUNGSBEZIRK: **NIEDERBAYERN**

I. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

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 1.100 m westlich des Ortskerns (Kirche) von Straßkirchen. Das geplante Baugebiet WA „Am Wasserwerk BA2“ liegt am westlichen Ortsrand von Straßkirchen und schließt direkt an das bestehende Wohnbaugebiet „Am Wasserwerk“ im Norden und an das bestehende Wohnbaugebiet „Am Hoffeld“ im Osten

an. Im Süden schließen landwirtschaftliche Ackerflächen an die geplanten Bauflächen an, ebenfalls im Westen. Diese sind jedoch hier durch einen landwirtschaftlichen Weg vom geplanten Baugebiet getrennt.

Zwischen dem geplanten Baugebiet und der Siedlung „Am Hoffeld" führt ebenfalls ein nicht ausgebauter Weg als Verlängerung des Tannwegs von Süd nach Nord. Dieser Weg ist als Gemeindeverbindungsstraße gewidmet.

Eine spätere Erweiterung des Baugebiets nach Süden hin ist vorgesehen.

2. RÄUMLICHE AUSDEHNUNG DES BAUGEBIETES

Das Plangebiet des WA „Am Wasserwerk BA2" erstreckt sich in Ost-West-Richtung mit einer Länge von i. M. 275 m und erreicht in Nord-Süd-Richtung eine Breit von ca. 150 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes WA „Am Wasserwerk BA2" umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,8 ha. Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Flur-Nr. 1129, Gemarkung Straßkirchen.

3. DERZEITIGE NUTZUNG

Die Planungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Die Fläche setzt sich als freie Flur nach Westen hin fort. Im Süden befindet sich eine ebenfalls intensiv genutzte Ackerfläche.

Luftbildausschnitt ohne Maßstab

4. TOPOGRAPHIE

Die durchschnittliche Höhe des Planungsgebietes liegt bei ca. +328,25 m ü.NN. Das Gelände hängt im Norden ca. 2,40 m nach Osten hin ab. Entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs ist es bei 327,00 m ü.NN. relativ eben.
Das Planareal gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des Dungau. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keinerlei Gehölzstrukturen. Naturschutzfachlich wertvolle Vegetationsbestände fehlen, ebenso sind keinerlei geschützte Flächen oder Schutzgebiete, sowie wasserwirtschaftliche Schutzzonen betroffen.

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 Grünkorridor entlang der inneren Gebietserschließung entgegengewirkt werden.

6. BODEN- UND GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE

Unter einer Mutterbodenauflage mit einer Mächtigkeit von ca. 40-60 cm befindet sich ein Lehmboden mit einer Mächtigkeit von ca. 4,0 m. Eine Sickerfähigkeit des Bodens ist somit nicht gegeben (sh. beiliegende Baugrunderkundung durch das Büro für Baustoffprüfungen Hantke vom 09.02.2016). Bei Geländeanschnitt muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

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.

In ca. 210 m Entfernung befindet sich der Bereich der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets des Fassungsbereichs Irlbachgruppe.

Die mit einer Bebauung unvermeidbar einhergehende Versiegelung des Bodens mit dem zusätzlichen Verlust natürlicher Speicherfähigkeit soll mittels der Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung soweit als möglich begrenzt bzw. kompensiert werden. Ein Defizit zu Lasten des Schutzgutes Boden verbleibt jedoch auch bei Berücksichtigung der Tatsache, dass auch eine intensive landwirtschaftliche Bodennutzung nicht ohne nachteilige Wirkung für die ökologischen Funktionen des Bodens betrieben werden kann.

Im Bodenaufbau des Planareals sind Altlasten lt. Eintrag in das Altlastenkataster nicht kartiert und auch nicht bekannt.

Vor Durchführung der Erschließung der freien ausgewiesenen Bauflächen wird jedoch empfohlen, die vorherige Beschreibung der Bodenverhältnisse und des Grundwasserstandes durch repräsentative Bodenerkundigungen bestätigen zu lassen, um evtl. Unsicherheiten ausschließen zu können. Die Gründungen der Bauwerke sind auf den vorhandenen Baugrund (überwiegend bindiger Boden) abzustimmen.

II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG / PLANUNGSDATEN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Straßkirchen hat am 12.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung, sowie die Abänderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 19 und des Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 10 für das Baugebiet WA „Am Wasserwerk BA2“ in Straßkirchen beschlossen.

2. PLANUNGSAUFTRAG

In der Gemeinderatssitzung vom 12.10.2015 hat der Gemeinderat Straßkirchen das Ingenieurbüro Willi Schlecht Planungs GmbH aus 94342 Straßkirchen mit der Erstellung eines Entwurfes für den Bebauungsplan WA „Am Wasserwerk BA2 und mit der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans beauftragt. Die Grünordnungspläne und der Umweltbericht werden vom Büro Jocham + Kellhuber Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH aus Iggensbach erstellt.

3. 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. Der Bebauungsplan wird aus dieser vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

Auszug aus dem derzeit gültigen FNP

Durch den Wegfall der 110 kV-Freileitungstrasse und des damit verbundenen und ausgewiesenen Grünkorridors wurde nach Rücksprache mit dem Landratsamt Straubing-Bogen beschlossen, dieses Flächenareal durch ein Deckblatt zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan zu überplanen.

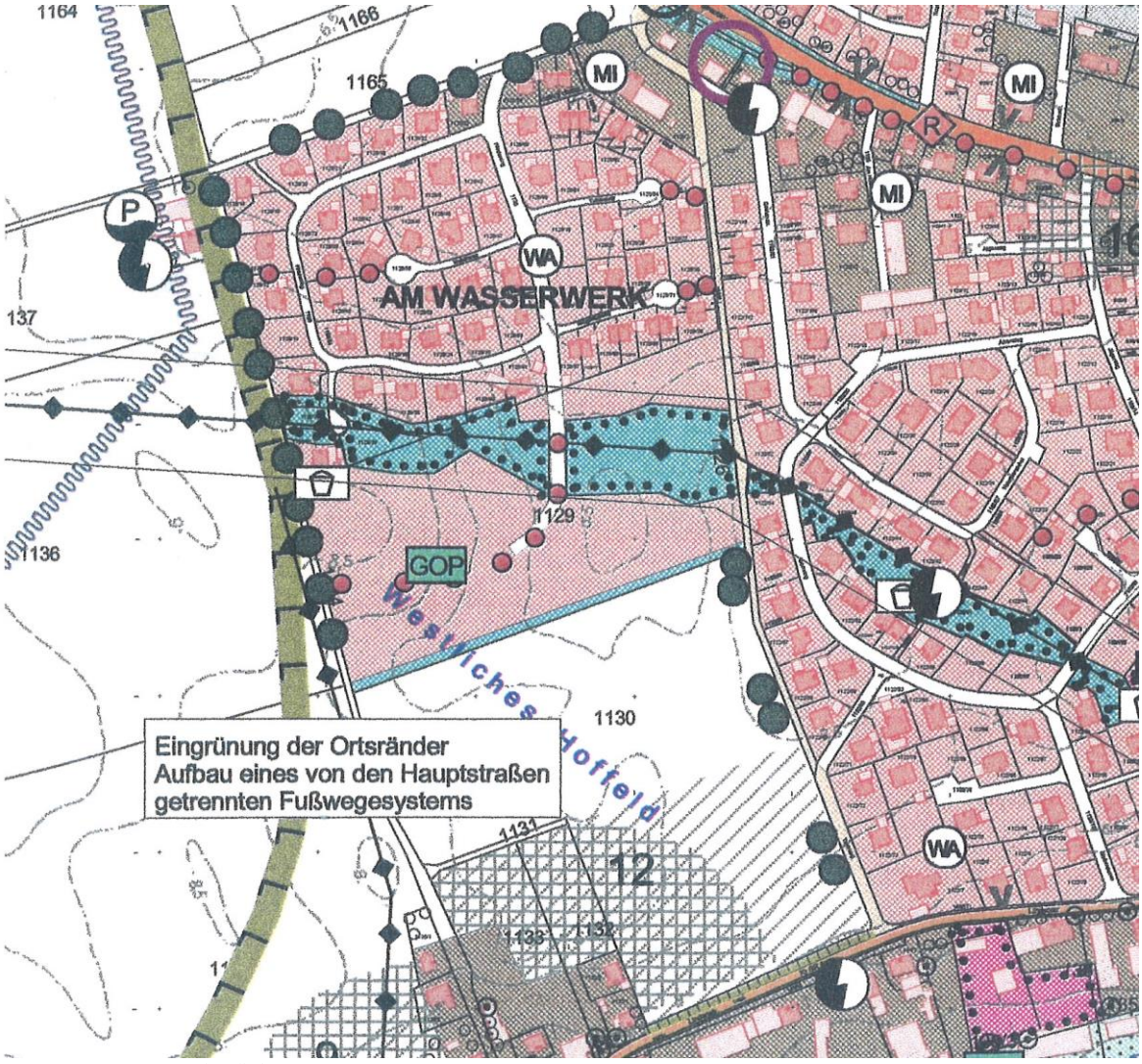
Die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnung trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 3, Abs. 2 bis 5 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

Die hier geplanten Bauflächen sind inhaltlich im geplanten Deckblatt-Nr. 19 (Planfertiger Ingenieurbüro Willi Schlecht Planungs GmbH) zum Flächennutzungsplan und Deckblatt-Nr. 10 zum Landschaftsplan der Gemeinde Straßkirchen enthalten und werden dem Landratsamt Straubing-Bogen in einem parallelen Verfahren zur Genehmigung vorgelegt.

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

4. 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.



Auszug aus dem derzeit gültigen LP

5. PLANUNGSANLASS

In der Gemeinde Straßkirchen, v.a. am Hauptort 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 angestrebt. Die Funktion der Gemeinde Straßkirchen als Wohnstandort soll gestärkt werden.

Im Flächennutzungsplan wurde bereits der Geltungsbereich als Wohngebiet vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan WA „ Am Wasserwerk BA2" wird auch die bauliche Lücke zwischen den bestehenden Siedlungsflächen in einem weiteren Bauabschnitt geschlossen.

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

6. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG / STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Baugebiet WA „ Am Wasserwerk BA2" wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan sieht eine Einteilung in 44 bebaubare Parzellen vor. Das geplante Wohnbaugebiet stellt eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden angrenzenden Wohnbebauungen „Am Wasserwerk" und „Am Hoffeld" und somit einen attraktiven Wohnstandort dar.

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 Ein- und Mehrfamilienhausbebauung bei weitestgehender freien Gebäudestellung. Entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenzen sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen.

Die Straßenraumgestaltung mit der entsprechenden Grünordnung stellt das Grundgerüst für die Aufteilung der Parzellen dar.

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 600 m² und 870 m² berücksichtigt, so dass den unterschiedlichen Ansprüchen künftiger Bauwerber Rechnung getragen wird. Die Parzellengröße darf 400 m² bei Einzelhausgrundstücken jedoch nicht unterschreiten.

Maß der baulichen Nutzung:

Für die Parzellen Nr. 1+2, sowie Nr. 8 bis 44 werden folgende Höchstmaße für die Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt:

GRZ	(Grundflächenzahl)	0,35
GFZ	(Geschoßflächenzahl)	0,7
WH	(max. traufseitige Wandhöhe) ab OK. angrenzende Erschließungsstraße bei der, der Straße zugewandten Fassadenmitte des Hauptgebäudes	6,50 m
E/D	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

Für die Parzellen Nr. 3 bis 7 werden folgende Höchstmaße für die Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt:

GRZ	(Grundflächenzahl)	0,4
GFZ	(Geschoßflächenzahl)	0,8
WH	(max. traufseitige Wandhöhe) ab OK. angrenzende Erschließungsstraße bei der, der Straße zugewandten Fassadenmitte des Hauptgebäudes	6,50 m

Dadurch wird im nordwestlichen Geltungsbereich auch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in mittlerer Größe ermöglicht.

Durch die großzügigen „Baufenster“ innerhalb der festgesetzten Baugrenzen kann eine weitestgehend flexible Parzellenaufteilung und Stellung der Gebäudekörper ermöglicht werden. Auf Grund der Topografie und der umgebenden bestehenden Bebauung ist keine Regelung von unterschiedlichen Bautypen (Gebäudehöhe, Gebäudekubatur) erforderlich.

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

Die Festsetzung der Wandhöhe auf max. 6,50 m ermöglicht eine 2-geschossige Bauweise. Die Wandhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist zu messen von

der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bei der, der Straße zugewandten Fassadenmitte des Hauptgebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Örtliche Bauvorschriften:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften unter den Textlichen Festsetzungen stellen ergänzende Maßnahmen für die Bebauung der Grundstücke dar, 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.

III. ERSCHLIESSUNG

1. STRASSEN- UND WEGEANBINDUNG, ÖPNV

Äußere Erschließung:

Die äußere Erschließung des Baugebietes WA „ Am Wasserwerk BA2" erfolgt über innerörtliche Straße „Fliederring". Die innere Erschließung erfolgt über eine neu geplante Sammelstraße „Lilienstraße" mit einseitigem Gehweg und Straßenbegleitgrün als Fortführung des „Fliederrings". Diese soll bei einer zukünftigen Baugebietserweiterung in Richtung Süden an den „Tannweg" anschließen.

Innere Erschließung:

Um innerhalb des Baugebiets verkehrsberuhigte Zonen zu schaffen, führen von der Sammelstraße nach Westen und Osten mit straßenbegleitendem Grün zwei ringförmige Erschließungsstraßen ab (Westen "Dahlienweg" bzw. Osten "Narzissenweg"). Innenliegende Parzellen werden durch je eine Anliegerstraße mit Begleitgrün erschlossen. Hier werden keine Wendeplatten für Müllfahrzeuge errichtet, so dass die betroffenen Parzellen den Restmüll zu den Abfahrtagen an den Erschließungsstraßen abstellen müssen.

Im Nordwesten führt ein eingegrünter Geh- und Radweg auf den angrenzenden Wirtschaftsweg, sowie im Norden zum unmittelbar angrenzenden Spielplatz auf Flur-Nr. 1128/36. Im Südosten ist ebenfalls ein eingegrünter Geh- und Radweg mit Anschluss an den bestehenden Wirtschaftsweg vorgesehen. Somit ist eine Fußläufigkeit von West nach Ost und von Süd nach Nord gegeben und die angrenzenden Wohnbausiedlungen sind vernetzt.

Öffentliche Parkmöglichkeiten:

Öffentliche Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans WA „ Am Wasserwerk BA2“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. 520 m südöstlich des Baugebiets (Linien 34), an der Schule Paitzkofener Straße ca. 920 m südöstlich des Baugebiets (Linien 29,34)und an der Bundesstraße B8 in der Ortsmitte ca. 650 m östlich des Baugebiets (Linien 19,20,34).

Der Bahnhof Straßkirchen liegt ca. 900 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.

2. SPIELPLATZ

Die Errichtung eines zusätzlichen Spielplatzes für den Geltungsbereich mit 44 Parzellen wird als nicht erforderlich erachtet, da sich unmittelbar im Nordwesten auf der Flur-Nr. 1128/36 ein Spielplatz befindet. Dieser wird durch einen eingegrünten Geh- und Radweg von der geplanten Erschließungsstraße „Dahlienweg“ her erschlossen.

3. WASSERVERSORGUNG

Trink- und Brauchwasser:

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

Die Kapazität der vorhandenen Leitungen reicht für diese Maßnahme aus. Die notwendigen Leitungstrassen werden unter öffentlichen Straßen und Wegen verlegt.

Abwehrender Brandschutz und Löschwasserversorgung:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Zufahrt zu den geplanten Bauobjekten muss laut den Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ für den gesamten Bebauungsplan gesichert sein.

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

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

4. ABWASSERBESEITIGUNG

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird dem gemeindlichen Kanal in der Lindenstraße über den Tannweg zugeführt.

Regenwasser:

Das Niederschlagswasser aus den Verkehrs- und Grundstücksflächen (versiegelte Flächen) wird dem gemeindlichen Kanal zugeführt und mit geregelter Ableitung in den Vorfluter Irlbach abgeleitet.

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs wird ein unterirdisches Entlastungsbauwerk, sowie ein Regenrückhaltebecken angeordnet, um das anfallende, nicht versickernde Oberflächenwasser aufzunehmen und an den Vorfluter Irlbach gemäßigt abzuführen. Das Regenrückhaltebecken ist in Erdbauweise zu errichten.

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

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

Es wird empfohlen, das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen zu sammeln und für die Freiflä-

chenbewässerung bzw. Toilettenspülung zu verwenden. Es muss gewährleistet sein, dass kein Verbund mit dem Trinkwasserkreislauf besteht.

5. STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Gewerbegebietes 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 wird die bestehende 110 kV-Freileitungstrasse (Versorger Bayernwerk AG) einschl. Maststandorten ersatzlos wegfallen. Somit kann der Geltungsbereich komplett überplant werden. Die Maßnahme zum Abbau der Stromtrasse ist voraussichtlich für März 2016 vorgesehen.

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

Die Bauwilligen sind auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hinzuweisen.

6. ABFALLENTSORGUNG

Die innenliegenden Parzellen Nr. 14, 38 und 39 werden durch je eine Anliegerstraße erschlossen. Hier werden keine Wendeplatten für Müllfahrzeuge errichtet, so dass die betroffenen Parzellen die Restmülltonnen zu den Abfahrtagen an den jeweiligen Erschließungsstraßen abstellen müssen. Durch die Ring- und Sammelstraße 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 Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

7. TELEKOMMUNIKATION

Das Plangebiet kann durch Erweiterung des vorhandenen Fernmeldenetzes der Deutschen Telekom und Kabel Deutschland problemlos angebunden werden.

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.

8. ERDGASVERSORGUNG

Ein Anschluss des Baugebietes an die Gasversorgung der Erdgas Südbayern (ESB) GmbH ist möglich, jedoch zum Zeitpunkt der Planung nicht geplant und vorgesehen.

9. ALTERNATIVENERGIEN

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

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

IV. GRÜNORDNUNG, NATUR UND UMWELT

1. BESTANDTEILE DER PLANUNG

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

2. FACHLICHE ZIELE NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ab.
Eine kurze Einschätzung der Baufenster, der Lage der Erschließungsstraße und der Eingrünung im Rahmen des Bebauungsplanes ergibt, dass durch die Festsetzungen bezüglich der Grünordnung und damit der Eingriffsminimierung, ein weiterer Kompensationsbedarf gegeben ist. Durch die Einbeziehung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im unbeplanten Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Eingriff in den Naturhaushalt auf diesen Flächen gegeben, so dass ein Ausgleichserfordernis besteht.

3. ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN MASSNAHMEN

Entlang der Grenze des südlichen Geltungsbereiches wird zur optischen Einbindung des geplanten allgemeinen Wohngebietes die Pflanzung eines 2-3- reihigen Gehölzstreifen aus Sträuchern auf 75% der Grundstückslänge bzw. ersatzwiese pro 10 lfm. Grundstückslänge ein Obstbaum festgesetzt.
Zudem werden am westlichen Randbereichen des geplanten allgemeinen Wohngebietes folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, wodurch unterschiedlichen Lebensgemeinschaften neue Lebensräume zur Verfügung gestellt werden:
Ein Streifen in einer Breite von 8m entlang des westlichen Geltungsbereiches wird als interne Ausgleichsfläche festgesetzte. Innerhalb dieser Fläche ist die Entwicklung einer Sukzessionsfläche mit verschiedenen Gehölzpflanzungen festgesetzt.
Durch diese Maßnahmen kann ein ökologisch wirksamer Ortsrand aufgebaut werden. Zudem wird der Straßenraum des gesamten Planungsgebietes mit Straßenbäumen überstellt.
Dem Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes entsprochen. Die Fläche wird im Anschluss an bestehende Wohnbauflächen auf einer bisher als Acker genutzten Fläche ohne jeglichen Strukturen ausgewiesen.

V. 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.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein 75 cm breiter öffentlicher Grünstreifen vorgesehen, um die Bewirtschaftung des angrenzenden Feldes nicht zu beeinträchtigen (Schwengelrecht). Zusätzlich wird ein 3 m breiter Schutzstreifen entlang dieser südlichen Grundstücksgrenze gegen nachbarliche Konflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnen (z.B. Beschädigung von Zäunen, Einsatz von Spritzmitteln) durch die Gemeinde gepachtet und mit Wiesenansaat begrünt. Dieser Schutzstreifen liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist nicht dargestellt.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ebenfalls ein 75 cm breiter öffentlicher Grünstreifen als Bankett vorgesehen, damit die landwirtschaftlichen Fahrzeuge ungehindert den Weg benutzen können.

Die westlich und südlich an das Plangebiet WA „Am Wasserwerk BA2" angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ziehen augenscheinlich keine Beeinträchtigungen auf das geplante Baugebiet nach sich. Jedoch verpflichtet sich die Gemeinde Straßkirchen, die Bauwerber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darauf hinzuweisen, dass den Landwirten die bisherige, ortsübliche Bewirtschaftung der Grundstücke, wie z.B. das Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie der für eine ertragreiche Bewirtschaftung notwendige Einsatz von zugelassenen Handelsdüngern und Spritzmitteln zur Unkraut- und Schädlingsbekämpfung auch zukünftig uneingeschränkt gestattet werden muss.

Eventuelle Geruchsbelästigungen und Staubentwicklungen müssen, wie die bei der Bewirtschaftung entstehenden Lärmimmissionen, von den Anliegern des Baugebietes WA „Am Wasserwerk BA2" in Kauf genommen werden.

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

VI. HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE UND ERHALTUNG VON BODENDENKMÄLERN

Bodendenkmäler:

Bereits im Vorfeld wurden im Geltungsbereich der Flur- Nr. 1129 Gemarkung Straßkirchen archäologische Untersuchungen durch die Untere Denkmalschutzbehörde

durchgeführt. Seitens der Kreisarchäologie bestehen keine Bedenken gegen eine Überplanung. Die Freigabe wurde mit Schreiben vom 18.09.2015, AZ: 41-324 vom Landratsamt Straubing-Bogen erteilt.

Unabhängig davon ist es nicht auszuschließen, dass sich im Geltungsbereich des geplanten WA "Am Wasserwerk BA2" 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 Dingolfing-Landau oder dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege Archäol. Außenstelle Landshut zu melden.

Baudenkmäler:

Über 1 km entfernt vom Planungsgebiets 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 korbbogige Hofeinfahrt, bez. 1816, Kirchplatz 1

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

VII. HINWEISE ALLGEMEINER ART

1. Richtlinien und Bedingungen der Bayernwerk AG für die Erstellung und bei Umbaumaß-nahmen an öffentlichen Verkehrsflächen.

2. Merkblatt für die "Schutzmaßnahmen gegen Hochspannungsbeeinflussung für das Baugebiet".

3. Rechte der Deutschen Bundespost-Unternehmen Telekom: Diese basieren auf dem Telegraphenwegegesetz.
   Dem zuständigen Fernmeldeamt Regensburg ist jeglicher Straßenbau im Baugebiet rechtzeitig zu melden, um Kabelverlegungen ohne Mehraufwand vornehmen zu können.

Der Bebauungsplan WA „Am Wasserwerk BA2“ berücksichtigt diese Auflagen, soweit sie die Planung des Baugebietes tangieren.

Diese Auflagen werden Bestandteil des Bebauungsplanes WA „Am Wasserwerk BA2“ und haben nach Inkrafttreten des BBP mit aufzuliegen.

Entwurfsbearbeitung:
Straßkirchen, den 07. Dezember 2015
Geändert am 16. Februar 2016

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

Für den Antragsteller:
Straßkirchen, den .....

.....
1. Bürgermeister
Dr. Christian Hirtreiter

Iggensbach, den 07. Dezember 2015
Geändert am 16. Februar 2016

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