

# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG WA „Hochfeldweg“ in Schambach

nach § 13 a BauGB

## BEGRÜNDUNG

### GEMEINDE STRASSKIRCHEN

Lindenstraße 1 \* 94342 Straßkirchen



ENTWURFSBEARBEITUNG

Entwurf Fassung 23. April 2018



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

INGENIEURBÜRO

Willi **SCHLECHT**

PLANUNGS GMBH

HIEBWEG 7 POSTFACH 49

94342 Straßkirchen

Telefon (09424) 9414-0

Telefax (09424) 9414-30

## Übersichtslageplan M: 1/25.000



## Inhaltsverzeichnis

I.	Beschreibung des Planungsgebietes .....	4
1.1.	Lage.....	4
1.2.	Räumliche Ausdehnung .....	4
1.3.	Derzeitige Nutzung .....	5
1.4.	Topographie .....	5
1.5.	Klima .....	6
1.6.	Boden- und Grundwasserverhältnisse .....	6
II.	Baugebietsausweisung / Planungsdaten .....	8
2.1.	Aufstellungsbeschluss .....	8
2.2.	Planungsauftrag.....	8
2.3.	Vorgaben und Bindungen .....	8
2.4.	Planungsanlass .....	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, Stellplätze .....	12
4.2.	Wasserversorgung.....	13
4.3.	Schmutzwasserbeseitigung.....	14
4.4.	Niederschlagswasserbeseitigung .....	14
4.5.	Stromversorgung .....	15
4.6.	Abfallentsorgung.....	16
4.7.	Telekommunikation .....	16
4.8.	Erdgasversorgung .....	16
4.9.	Alternativenergien .....	17
V.	Immissionsschutz.....	17
5.1.	Lärm.....	17
5.2.	Staub- und Geruchsmissionen.....	17
5.3.	Lichtmissionen .....	17
VI.	Grünordnung, Natur und Umwelt .....	18
6.1.	Rechtliche Grundlagen zum vereinfachten Verfahren .....	18
6.2.	Bestandsaufnahme .....	21
6.2.1.	Schutzgebiete.....	21

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

Entwurf Fassung vom 23. April 2018

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

## **I. Beschreibung des Planungsgebietes**

### **1.1. Lage**

Die Ortschaft Schambach liegt im Nordwesten der Gemeinde Straßkirchen in ca. 3,5 km Entfernung. Die Gemeinde Straßkirchen befindet sich im Landkreis Straubing-Bogen und liegt an der Bundesstraße 8 inmitten des fruchtbaren „Gäubodens“, der sich südlich der Donau von Regensburg bis Plattling hinzieht.

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

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

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

### **1.2. Räumliche Ausdehnung**

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

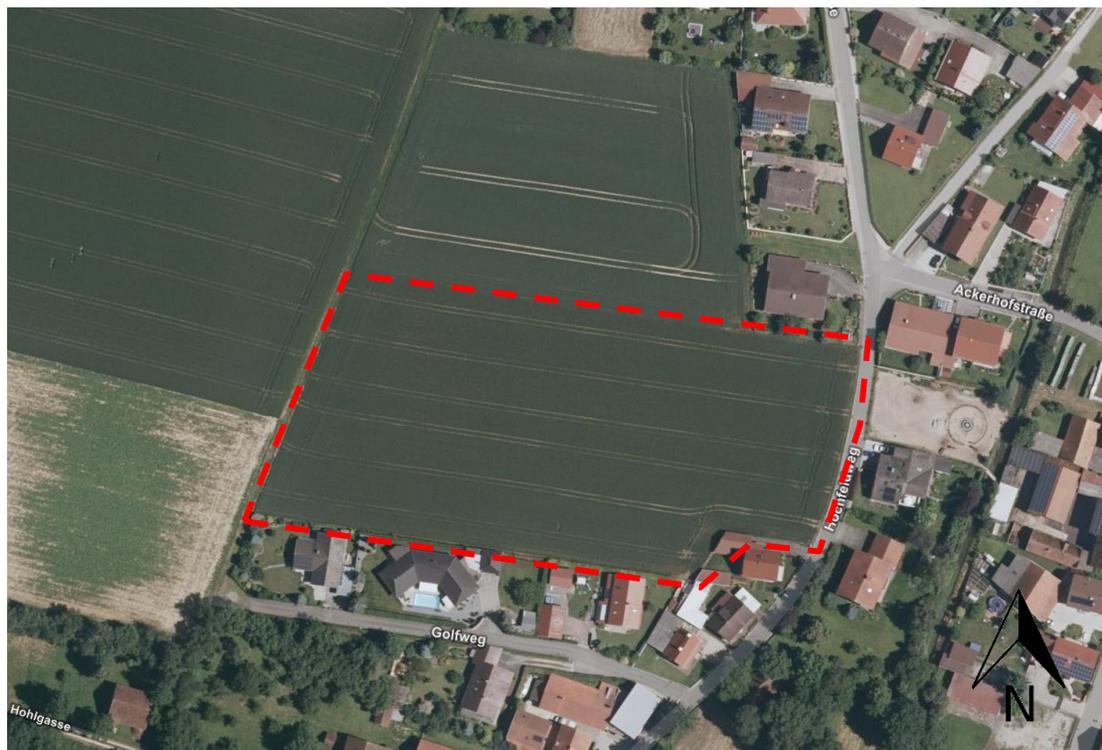
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Hochfeldweg“ in Schambach umfasst eine Gesamtfläche von ca. 13.568 m<sup>2</sup>.

Die überplante Flur-Nummer liegt in der Gemarkung Schambach:

Flur-Nr. 136

### 1.3. Derzeitige Nutzung

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



Luftbildausschnitt ohne Maßstab

Innerhalb der geplanten Bauflächen befinden sich keinerlei Gehölzstrukturen.

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

### 1.4. Topographie

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

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

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

### **1.5. Klima**

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

Den kleinklimatischen Wirkungen einer Bebauung soll im Baugebiet hauptsächlich durch eine leistungsfähige Durchgrünung und einer Begrenzung der Bodenversiegelung entgegengewirkt werden.

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

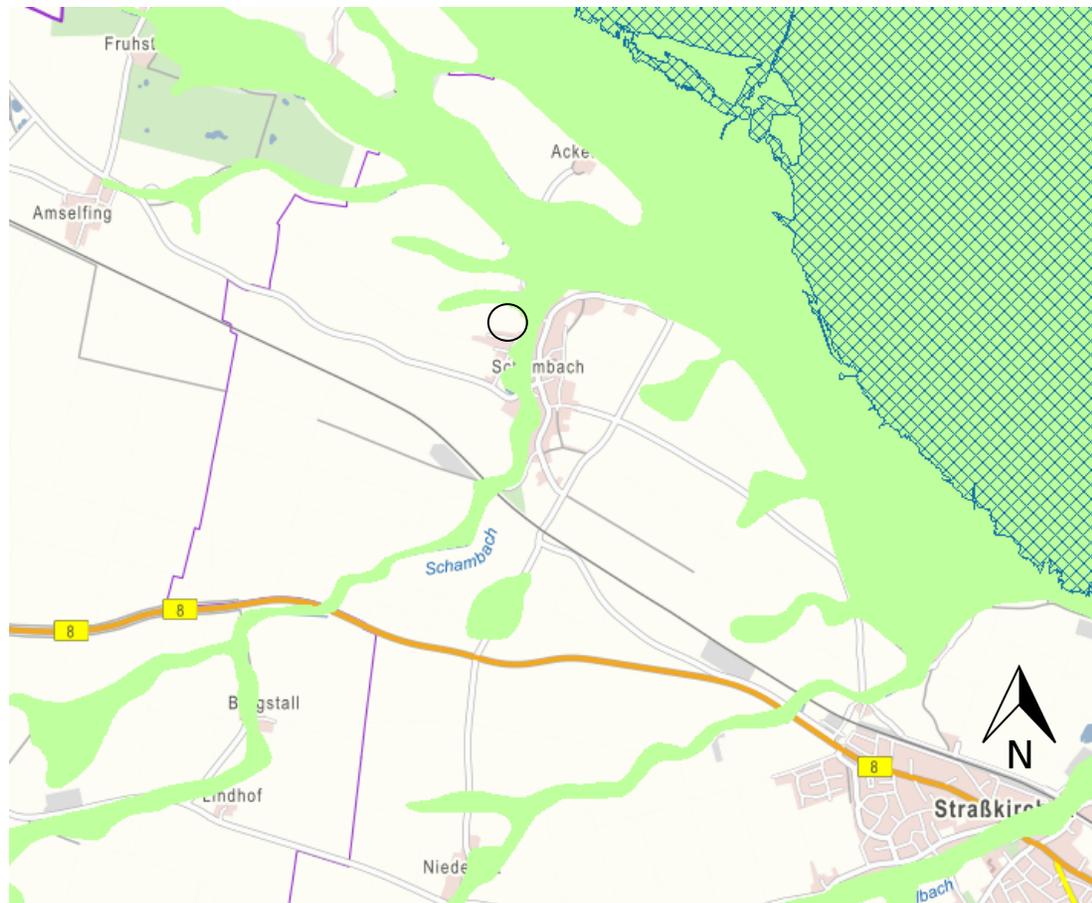
Grundlage der Bodenbildung sind v.a. Löß und Lößlehm, vereinzelt Hochterrassenschotter (an den Talrändern des Schambachs), Moore (Moorwiesen nordöstlich von Schambach) und Schotter (nördlich von Schambach). Vorherrschend sind Lehme und Lehmlössen, nur im Norden und Nordosten von Schambach dominieren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

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

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

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

Entwurf Fassung vom 23. April 2018



Auszug Geoportal Bayern

Flächen grün: wassersensible Bereiche

Flächen blau schraffiert: Hochwasserbereiche

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

Im Bodenaufbau des Planareals sind Altlasten nicht bekannt.

## **II. Baugebietsausweisung / Planungsdaten**

### **2.1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat Straßkirchen hat am 23.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Hochfeldweg“ in Schambach im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

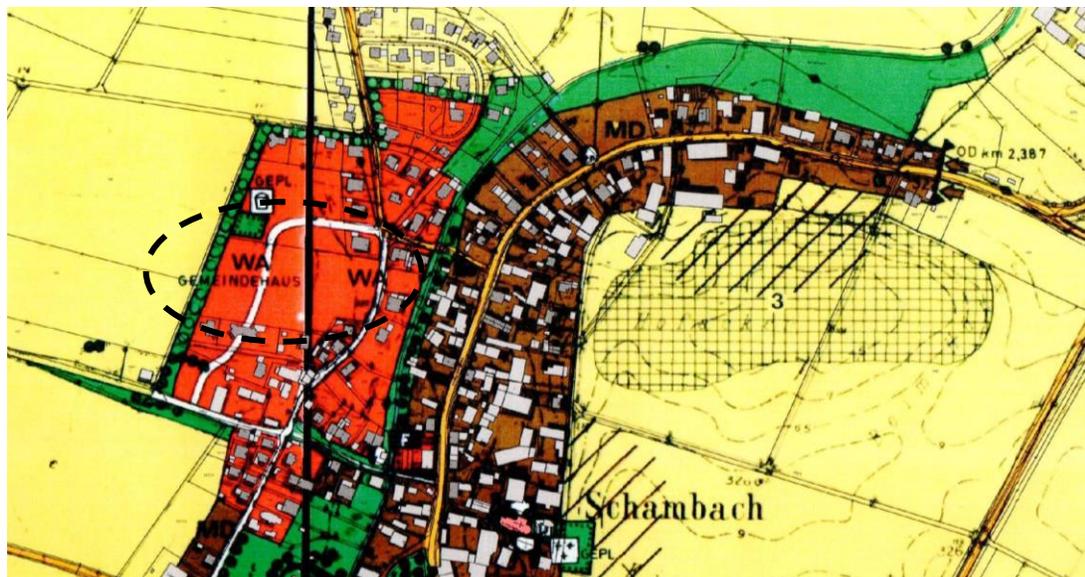
### **2.2. Planungsauftrag**

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

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

#### **Flächennutzungsplan:**

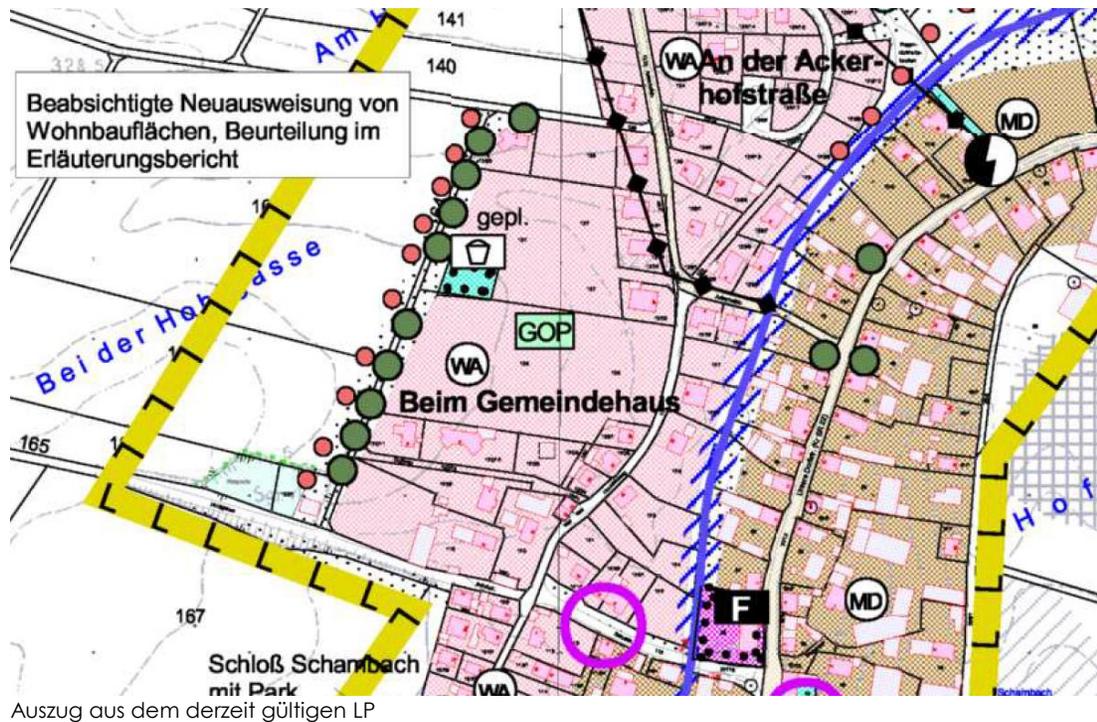
Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, genehmigt am 16.01.1994 unter Nr. 420-4621/934.0 vom Landratsamt Straubing-Bogen bereits als Allgemeines Wohngebiet im Anschluss an ein bereits vorhandene Wohnbaugebiete dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dieser vorbereitenden Bauleitplanung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



Auszug aus dem derzeit gültigen FNP (ohne Maßstab)

#### **Landschaftsplan:**

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



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

## 2.4. Planungsanlass

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

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

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

### **III. Geplante bauliche Nutzung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Festsetzung der traufseitigen Wandhöhe auf max. 6,5 m ermöglicht eine 2-geschossige Bauweise. Die traufseitige Wandhöhe darf max. 6,5 m ab der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Mitte Zufahrt) bei der, der Straße zugewandten Fassadenmitte des Hauptgebäudes betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von OK. Straße bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

### **3.2. Sonstige Festsetzungen**

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

Die verschiedenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sollen insgesamt eine auf die umgebenden Bereiche abgestimmte „Ortstypik“ sicherstellen. Gleichzeitig soll den zukünftigen Grundstückseigen-

tümern ein höchstmögliches Maß an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

## **IV. Erschließung**

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

#### **Äußere Erschließung:**

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

#### **Innere Erschließung:**

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

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

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

#### **Parkplätze:**

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

#### **Spielplatz:**

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

**Wirtschaftswege:**

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

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

Die Wasserversorgung wird an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen. Dieses ist dem „Zweckverband zur Trinkwasserversorgung der „Irlbachgruppe“ mit Sitz in Straubing zugeordnet. Die Kapazität der vorhandenen Leitungen reicht für das Planungsgebiet derzeit aus. Die bestehende Leitungstrasse des Versorgers ist im „Hochfeldweg“ verlegt.

Die notwendigen Leitungstrassen werden unter öffentlichen Straßen und Wegen, sowie öffentlichen Grünflächen verlegt. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Wasserleitung nicht behindert werden.

**Abwehrender Brandschutz und Löschwasserversorgung:**

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

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

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

### **4.3. Schmutzwasserbeseitigung**

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

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

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

### **4.4. Niederschlagswasserbeseitigung**

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

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

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

#### **Niederschlagswasser – Zisternen:**

Es wird empfohlen, das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück mittels ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen zu sammeln und für die Freiflächenbewässerung bzw. Toilettenspülung zu verwenden. Es muss gewährleistet sein, dass kein Verbund mit dem Trinkwasserkreislauf besteht.

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

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

#### **4.5. Stromversorgung**

##### **Allgemein:**

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

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

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

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

Die Bauwilligen sind auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Be-

triebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hinzuweisen.

#### **4.6. Abfallentsorgung**

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

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

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

#### **4.7. Telekommunikation**

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

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### **4.8. Erdgasversorgung**

Eine Erdgasversorgung ist nicht vorhanden und auch nicht geplant.

#### **4.9. Alternativenergien**

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

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

### **V. Immissionsschutz**

#### **5.1. Lärm**

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

#### **5.2. Staub- und Geruchsimmissionen**

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

#### **5.3. Lichtemissionen**

Zur Minimierung der Störwirkung durch Außen- und Straßenbeleuchtung sind Zahl und Höhe der Lampen möglichst gering zu halten. Um nur dort auszu-

leuchten wo es unbedingt notwendig ist, ist der Abstrahlwinkel durch Blenden oder Ähnliches zu minimieren.

Um den „Staubsaugereffekt“ der Lichteinwirkung für Insekten zu minimieren, sind als Lampentypen energiesparende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder UV-arme LED-Technik und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe im Außenbereich zu verwenden.

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

## **VI. Grünordnung, Natur und Umwelt**

### **6.1. Rechtliche Grundlagen zum vereinfachten Verfahren**

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Die Gemeinde Straßkirchen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Hochfeldweg“ in Schambach im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahrens nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 13.568 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl ist mit 0,35 festgelegt. Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche, die weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt. Somit ist eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die Planungsfläche bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

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

Entwurf Fassung vom 23. April 2018

- a. die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b. wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben:

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Mit dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Hochfeldweg“ in Schambach ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter: Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG). Mit dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Hochfeldweg“ in Schambach werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung WA „Hochfeldweg“ in Schambach kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist somit gegeben.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird

abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m<sup>2</sup> (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht anzuwenden.

## **6.2. Bestandsaufnahme**

### **6.2.1. Schutzgebiete**

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

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



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

---

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

### Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

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

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



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

---

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

### **Biotopkartierung Bayern**

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



Darstellung der amtlich kartierten Biotope (FINWeb)  
Rosa: amtlich kartierte Biotope  
Lila: Ökoflächenkataster  
Grün: ökologische Grundeinheiten (FOVH)

---

<sup>3</sup> (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, Borsgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Bodden- gewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenme- gafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

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

### **6.2.2. Vorhandene Grünstrukturen**

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

### **6.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)**

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

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

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

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

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

## **6.3. Planung**

### **Festsetzungen Grünordnung**

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

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

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

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

#### **Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Arten und Lebensräume durchgeführt:**

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

#### **Für das Schutzgut Wasser werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:**

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

#### **Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Boden durchgeführt:**

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

#### **Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild werden minimiert durch:**

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

**Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:**

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

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

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

**VII. Landwirtschaft**

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB<sup>4</sup> ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.

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

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

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

---

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

zungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereichs kann ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde Straßkirchen bzw. der Investor verpflichtet sich, die Bauwerber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darauf hinzuweisen, dass den Landwirten die bisherige, ortsübliche Bewirtschaftung der Grundstücke, wie z.B. das Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie der für eine ertragreiche Bewirtschaftung notwendige Einsatz von zugelassenen Handelsdüngern und Spritzmitteln zur Unkraut- und Schädlingsbekämpfung auch zukünftig uneingeschränkt gestattet werden muss.

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

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

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

## **VIII. Bodenschutz/Aushub**

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

### **8.1. Baugrubenaushub**

Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen.

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

## **8.2. Schutz des Mutterbodens**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

## **8.3. Schutz gegen Grund- und Schichtenwasser**

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

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

## **8.4. Altlasten**

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

## **IX. Hinweise zur Denkmalpflege und Erhaltung von Bodendenkmälern**

### **9.1. Bodendenkmäler**

Im Baugebiet ist das Bodendenkmal D-2-7142-0278 kartiert. Hierbei handelt es sich um eine vermutete Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der mittleren und späten Latènezeit sowie der frühen römischen Kaiserzeit. Daher ist es nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden.

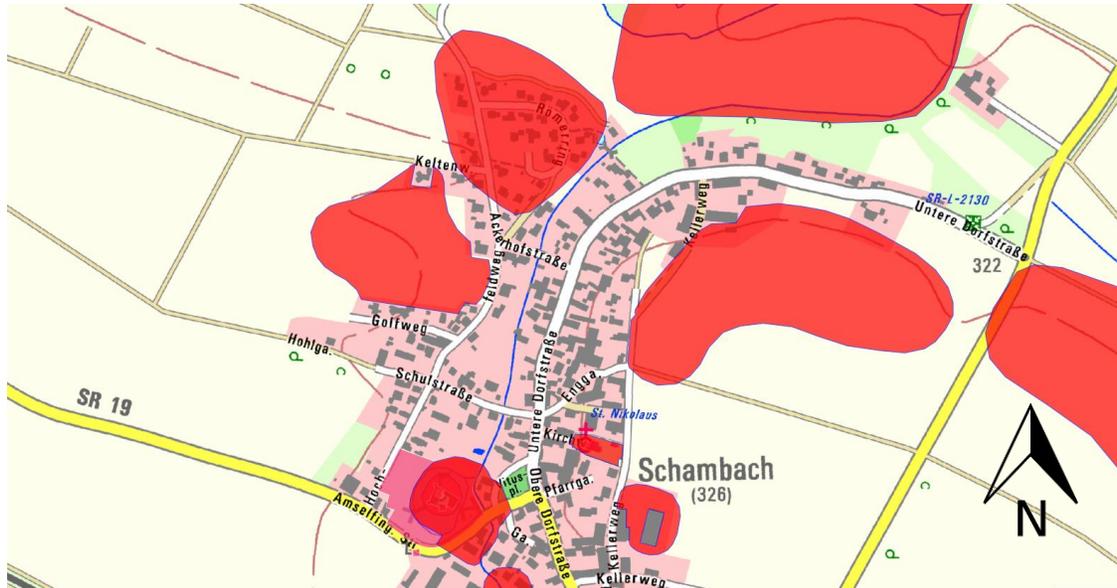
Im gesamten genannten Planungsgebiet bedürfen deshalb Bodeneingriffe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG, welche bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen ist. Einer Überbauung kann nur zugestimmt werden, wenn der Oberbodenabtrag im von baubedingten Bodeneingriffen betroffenen Bereich frühzeitig vor geplantem Baubeginn im Einvernehmen mit der Kreisarchäologie mittels eines Baggers mit ungezählter Humusschaufel unter fachlicher Betreuung einer archäologisch qualifizierten Fachkraft durchgeführt wird. Bei Aufdeckung archäologischer Befunde muss die fachgerechte Vermessung, Ausgrabung und Dokumentation der archäologischen Befunde erfolgen.

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

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

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

Entwurf Fassung vom 23. April 2018



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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik,- oder Knochenfunde sind umgehend beim Landratsamt Straubing-Bogen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Archäologische Außenstelle Regensburg zu melden.

## 9.2. Baudenkmäler

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

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

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

Entwurf Fassung vom 23. April 2018

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

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

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

Entwurfsbearbeitung:  
Entwurf Fassung vom 23. April 2018

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

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

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