

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATT-NR. 21

## GEMEINDE STRASSKIRCHEN

# BEGRÜNDUNG

## GEMEINDE STRASSKIRCHEN

Lindenstraße 1 \* 94342 Straßkirchen



### ENTWURFSBEARBEITUNG

Vorentwurf Fassung 11. September 2018



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

### INGENIEURBÜRO

Willi **SCHLECHT**

PLANUNGS GMBH

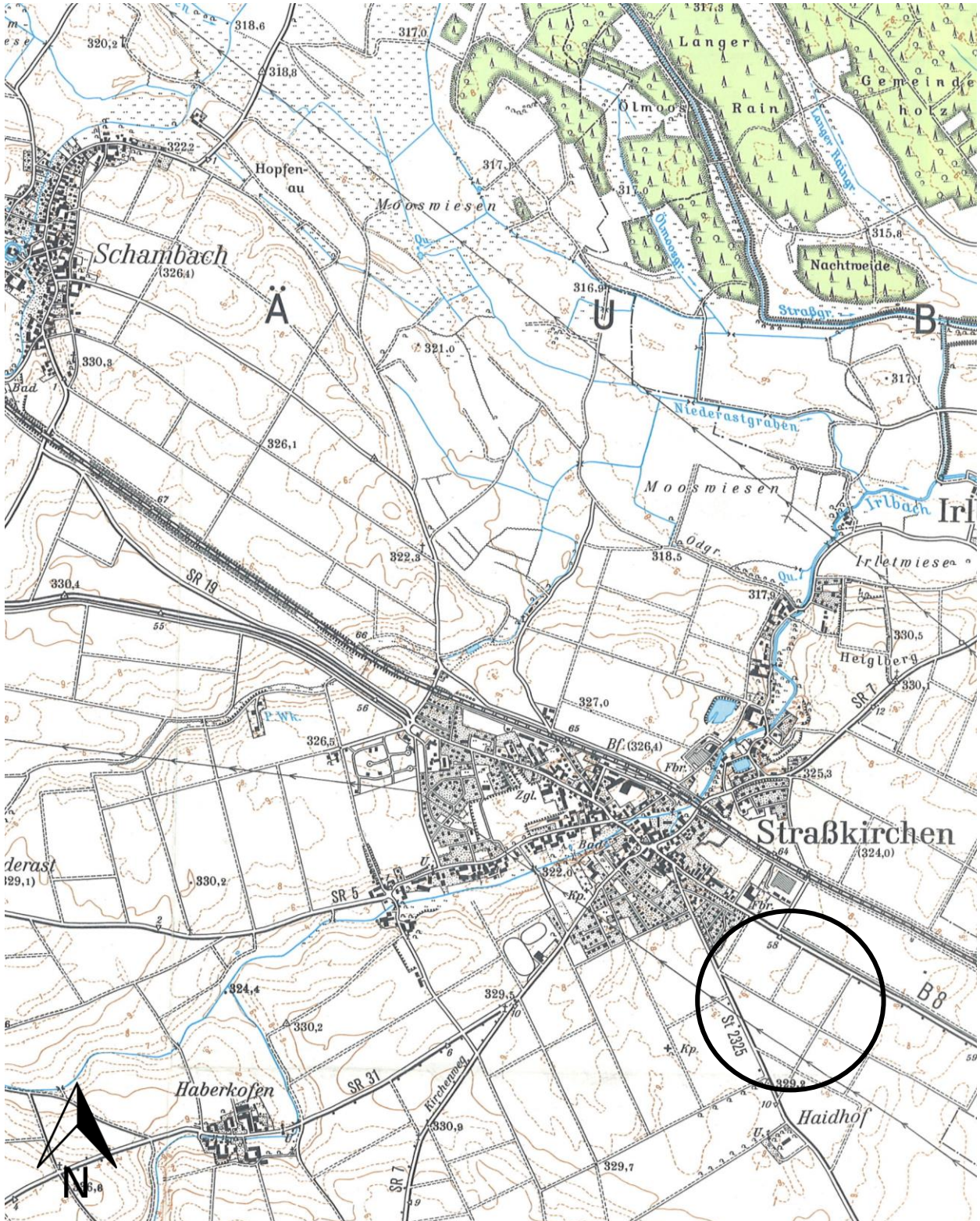
HIEBWEG 7 POSTFACH 49

94342 Straßkirchen

Telefon (09424) 9414-0

Telefax (09424) 9414-30

## Übersichtslageplan M: 1/25.000



**INHALTSVERZEICHNIS**

1.	ALLGEMEINES .....	3
1.1.	ANLASS UND ERFORDERNISS .....	3
1.2.	LAGE .....	4
1.3.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....	5
1.4.	PLANUNGSAUFTRAG .....	5
1.5.	PLANUNGSVORGABEN .....	5
1.6.	PLANUNGSINHALTE .....	7
2.	ERSCHLIESSUNG.....	8
2.1.	STRASSEN- UND WEGEANBINDUNG .....	8
2.2.	WASSERVERSORGUNG.....	8
2.3.	ABWASSERBESEITIGUNG.....	9
2.4.	STROMVERSORGUNG .....	10
2.5.	ABFALLENTSORGUNG .....	10
2.6.	TELEKOMMUNIKATION.....	10
2.7.	ALTERNATIVENERGIEN .....	11
3.	HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE UND ERHALTUNG VON BODENDENKMÄLERN .....	11
4.	GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN .....	13



## **1. ALLGEMEINES**

**In nachfolgender Begründung ist sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 21, sowie die Änderung des Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 14 der Gemeinde Straßkirchen beschrieben, da es sich um die selbe Planungsfläche handelt.**

### **1.1. ANLASS UND ERFORDERNISS**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 21, sowie die Änderung des Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 14 umfasst ein Gebiet, das am östlichen Ortsrand von Straßkirchen liegt. Die Gemeinde Straßkirchen beabsichtigt eine Nutzungsänderung im Bereich des östlichen Ortsrandes von Straßkirchen vorzunehmen. Eine ca. 12 ha große, bislang als Acker genutzte Fläche soll zukünftig als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt werden.

Der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Straßkirchen wurde am 16.01.1994 vom Landratsamt Straubing-Bogen genehmigt. Der derzeit rechtsverbindliche Landschaftsplan wurde am 16.09.2003 genehmigt.

Das Planungsgebiet ist in der vorbereitenden Bauleitplanung als landwirtschaftliche Fläche im Anschluss an bereits vorhandene gewerbliche Bebauung ausgewiesen.

Auf Grund der dringend in der Gemeinde Straßkirchen benötigten neuen Gewerbeflächen wurde nach Rücksprache mit der Regierung von Niederbayern und dem Landratsamt Straubing-Bogen beschlossen, dieses Flächenareal durch ein Deckblatt zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan zu überplanen.

Die Planungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Die Fläche setzt sich als freie Flur nach Osten und Süden hin fort. Im Norden wird die Planungsfläche von der Bundesstraße B8 beschränkt. Im Westen liegt das bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet „Ost III“ mit der Erschließungsstraße „Ohmstraße“. Im Norden und Osten führen am Geltungsbereich landwirtschaftliche Wege vorbei. Weiter im Süden bzw. Südwesten führt die Staatsstraße St 2325 „Altenbacher Straße“ am Planungsgebiet vorbei.

In der Gemeinde Straßkirchen sind kaum gewerbliche Flächen in mittelgroßer oder großer Größe vorhanden. V.a. am Hauptort Straßkirchen, ist eine gestiegene Nachfrage an gewerblichem Bauland festzustellen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird die Bereitstellung geeigneter Flächen für eine wirtschaftliche Gewerbeentwicklung angestrebt. Die Funktion der Gemeinde Straßkirchen als Gewerbestandort soll gestärkt werden.

Alternativstandorte in der näheren Umgebung stellen sich derzeit nicht.

Vor diesem Hintergrund soll die derzeitige landwirtschaftliche Fläche im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) dargestellt werden, um der Baulandnachfrage gerecht zu werden.

Innerhalb der geplanten Bauflächen befinden sich keinerlei Gehölzstrukturen.



Luftbildausschnitt ohne Maßstab

## 1.2. LAGE

Die Gemeinde Straßkirchen befindet sich im Landkreis Straubing-Bogen und liegt an der Bundesstraße B8 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 600 m südöstlich des Ortskerns (Kirche) von Straßkirchen. Die Planungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Die Fläche

setzt sich als freie Flur nach Osten und Süden hin fort. Im Norden wird die Planungsfläche von der Bundesstraße B8 beschränkt. Im Westen liegt das bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet „Ost III“ mit der Erschließungsstraße „Ohmstraße“. Im Norden und Osten führen am Geltungsbereich landwirtschaftliche Wege vorbei. Weiter im Süden bzw. Südwesten führt die Staatsstraße St 2325 „Altenbacher Straße“ am Planungsgebiet vorbei. Nördlich der Bundesstraße B8 sind auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes bereits Gewerbeflächen dargestellt, die jedoch für die Gemeinde nicht verfügbar sind.

Eine spätere Erweiterung des geplanten Gewerbegebiets nach Osten und Süden ist möglich.

Das Plangebiet der Deckblätter zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan erstreckt sich in Ost-West-Richtung mit einer Länge von i. M. 500 m und erreicht in Nord-Süd-Richtung eine Breite von ca. 270 m.

Der Geltungsbereich der Deckblätter zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12 ha.

### **1.3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Gemeinderat Straßkirchen hat am 11.09.2018 die Abänderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 21 und des Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 14 für das zukünftig auszuweisende Gewerbegebiet GE „Ost VI“ bzw. GE „Ost VII“ in Straßkirchen beschlossen. Diese Aufstellung des Bebauungsplans wird jedoch erst im Anschluss an das Verfahren erfolgen.

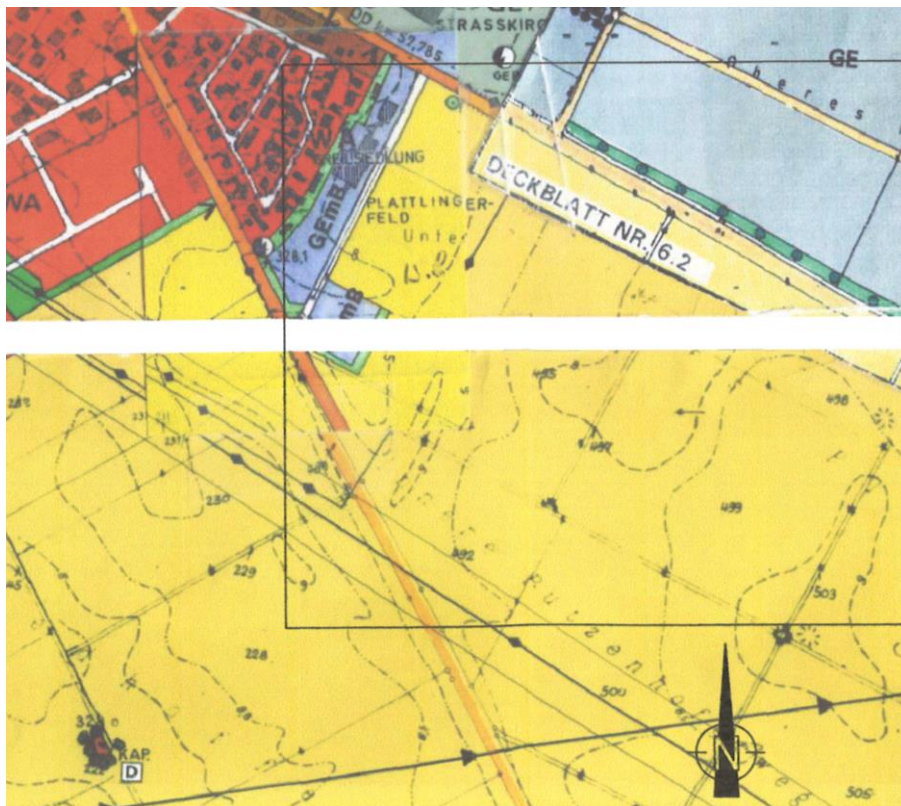
### **1.4. PLANUNGSAUFTRAG**

Das Ingenieurbüro Willi Schlecht Planungs GmbH aus 94342 Straßkirchen ist mit der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans beauftragt. Das Deckblatt zum Landschaftsplan und der Umweltbericht werden vom Büro Jocham + Kellhuber Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH aus Iggenbach erstellt.

### **1.5. PLANUNGSVORGABEN**

Flächennutzungsplan:

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, genehmigt am 16.01.1994 unter Nr. 420-4621/934.0 vom Landratsamt Straubing-Bogen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



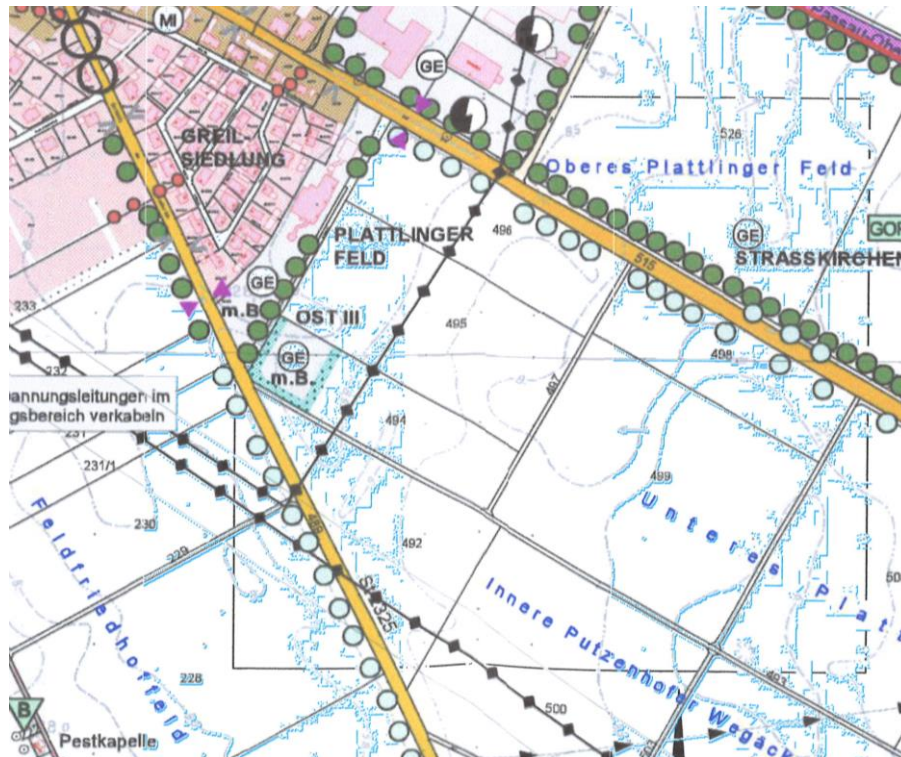
Auszug aus dem derzeit gültigen FNP

Auf Grund der dringend in der Gemeinde Straßkirchen benötigten neuen Gewerbeflächen wurde nach Rücksprache mit der Regierung von Niederbayern und dem Landratsamt Straubing-Bogen beschlossen, dieses Flächenareal durch ein Deckblatt zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan zu überplanen.

#### Landschaftsplan:

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Landschaftsplan, genehmigt am 16.09.2003, als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.





Auszug aus dem derzeit gültigen LP

### Sonstige Bindungen:

Biotope sind gem. Biotopkartierung Bayern (Flachland, 1987) im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsraum Unteres Isartal. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete oder NATURA 2000-Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

### **1.6. PLANUNGSINHALTE**

Die Gemeinde Straßkirchen beabsichtigt eine Nutzungsänderung im Bereich des östlichen Ortsrandes von Straßkirchen vorzunehmen. Eine ca. 12 ha große, bislang als Acker genutzte Fläche soll zukünftig als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt werden.

Im Norden, Süden und Osten des Geltungsbereichs wird eine abschirmende Grünfläche als Ortsrandeingrünung dargestellt um eine Eingliederung in das Landschaftsbild zu ermöglichen. Entlang der Bundesstraße B8 werden ortsrandsingrünende Baumpflanzungen dargestellt.



In der vorbereitenden Bauleitplanung sollen die Entwicklungsziele der Gemeinde Straßkirchen in Abstimmung mit den Fachbehörden (Träger öffentlicher Belange) aufgezeigt werden und dann in einem nachgeschalteten Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden.

## **2. ERSCHLIESSUNG**

### **2.1. STRASSEN- UND WEGEANBINDUNG**

#### Äußere Erschließung:

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die innerörtliche Straße „Ohmstraße“ von Westen her und über die Staatsstraße 2325 „Altenbucher Straße“ von Nordwesten her. Eine Zufahrt von der Bundesstraße B8 wird nach den Recherchen der Gemeinde Straßkirchen derzeit seitens des Staatlichen Bauamts nicht gebilligt.

#### Innere Erschließung:

Innerhalb des Gewerbegebiets werden je nach Parzellierung der Fläche innere Erschließungsstraßen angeordnet. Diese werden im Rahmen des zukünftigen Bebauungsplanes dargestellt.

#### Wirtschaftswege:

Die landwirtschaftlichen Flächen südlich und östlich des Geltungsbereichs können nach wie vor über die bestehenden umgebenden Wirtschaftswege angefahren werden. Am Wegesystem außerhalb des Geltungsbereichs wird demnach nichts verändert.

### **2.2. 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.

Der Ausbau des Leitungsnetzes und die Festlegung der benötigten Kapazität wird mit dem Versorgungsträger im Rahmen der zukünftigen Erschließungsplanung festgelegt.

#### 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 Irlbachgruppe „Zweckverband zur Trinkwasserversorgung 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).

### **2.3. ABWASSERBESEITIGUNG**

#### Schmutzwasser:

Der Ausbau des Leitungsnetzes und die Festlegung der benötigten Kapazität wird mit der Gemeinde Straßkirchen im Rahmen des Bebauungsplanes und der zukünftigen Erschließungsplanung festgelegt. Eine Ableitung über den gemeindlichen Kanal in der Altenbucher Straße (Richtung Ortsmitte) oder in Richtung Norden direkt zur Kläranlage über eine neu zu verlegende Druckleitung sind möglich.

#### Regenwasser:

Für den Geltungsbereich liegen derzeit keine Baugrundkenntnisse vor. Im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung werden Baugrundaufschlüsse über den Untergrund, den Grundwasserstand und die Versickerungsmöglichkeiten erstellt.

Ist der Baugrund sickertfähig und der Grundwasserstand mit ausreichendem Flurabstand, muss das anfallende Niederschlagswasser aus den Verkehrs- und Grundstücksflächen (versiegelte Flächen) innerhalb des Geltungsbereichs versickert werden. Auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von ge-

sammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) und auf die dazugehörigen technischen Regeln wird hingewiesen.

Sollte der Baugrund nicht sickertfähig sein, muss das anfallende Regenwasser aus den Straßen und einzelnen Bauparzellen in geeigneten Volumina zurückgehalten und gepuffert werden. Erst dann ist eine gedrosselte Ableitung in bestehende bzw. neu zu verlegende Regenwasser-Kanäle möglich.

## **2.4. 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. Der Ausbau des Leitungsnetzes und die Festlegung der benötigten Kapazität wird mit dem Versorgungsträger im Rahmen der zukünftigen Erschließungsplanung festgelegt.

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

## **2.5. ABFALLENTSORGUNG**

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.

## **2.6. TELEKOMMUNIKATION**

Das Plangebiet kann durch Erweiterung des vorhandenen Fernmeldenetzes der Deutschen Telekom und Kabel Deutschland problemlos angebunden werden. Der Ausbau des Leitungsnetzes und die Festlegung der benötigten Kapazitäten werden mit dem Versorgungsträger im Rahmen der zukünftigen Erschließungsplanung festgelegt.



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.

## **2.7. 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 Erdwärmere-sourcen zu nutzen, für die Unterstützung von Strom Photovoltaikanlagen. Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen schlechter Energieeffizienz nicht verwendet werden. Energieeffiziente Brennwertheizungen oder Holzpellettheizungen sind zu bevorzugen.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder mindestens KfW-Energieeffizienzhäusern entsprechen.

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

### Bodendenkmäler:

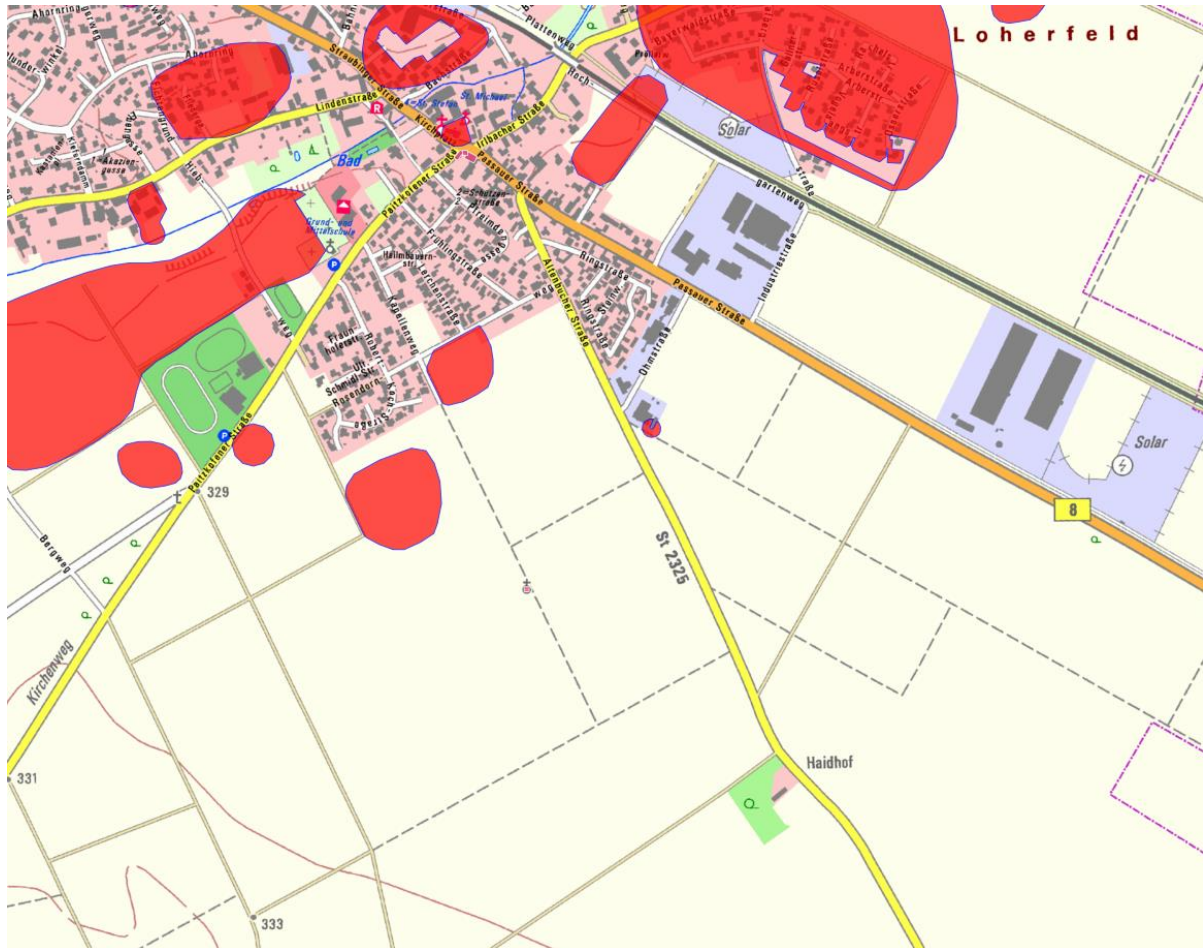
Im Planungsareal selbst sind keine Bodendenkmäler kartiert. In unmittelbarer Nähe im Südwesten befindet sich das kartierte Bodendenkmal D-2-R142-0440, eine vermutete Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Weitere Siedlungsreste werden weiter westlich (D-2-7142-0349 und D-2-7142-0349) vermutet.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden. Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden müssen diese tachimetrisch von einer archäol. Fachfirma aufgemessen und dokumentiert werden und anschließend hat eine Ausgrabung zu erfolgen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller.

Vor Beginn der Erdarbeiten muss eine Ausgrabungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises nachgesucht werden.

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 Dingol-

ding-Landau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Archäol. Außenstelle Landshut zu melden.



Ausschnitt Bayernviewer Denkmal

### Baudenkmäler:

Ca. 600 m westlich 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 Gewerbegebiet eine dichte innerörtliche Bebauung befindet, ist eine Sichtverbindung der Bebauung zu den Baudenkmälern nicht gegeben.

#### 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.

#### **4. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN**

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung im geplanten Gebiet zu einer Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne der § 14 BNatSchG.

Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist überschlüssig die Eingriffsregelung abzuhandeln. Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden<sup>1</sup> (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle:

Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

Geplante Nutzung:	Gewerbegebiet
Im Plan:	Östlicher Ortsrand von Straßkirchen, direkt südlich der B8
Flurnummer(n):	Flur-Nrn. 496 (TF), 495/1, 495, 494, 497, 498, 499, Gemarkung Straßkirchen
Größe des Deckblattes in ha:	ca. 12 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	über 0,35 (Typ A hoher Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I (geringe Bedeutung)
Begründung:	Der Änderungsbereich besteht derzeit ausschließlich aus intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen. Durch die bestehende Bebauung sowie die überörtlichen Straßen

<sup>1</sup> (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2013)



	(B8 und St2325) besteht bereits eine Vorbela- stung.
Erwarteter durchschnittl. Kompensationsfaktor:	0,3 – 0,6
Erwarteter Kompensations- bedarf (in ha):	3,6 ha – 7,2 ha
Empfohlenes Kompensati- onsmodell:	Die erforderliche Ausgleichsfläche wird in der weiterführenden Bauleitplanung ausgewie- sen.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich, ebenso wie die Zuordnung des Ausgleichsfaktors aus der angegebenen Faktorenspanne, die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die flächenscharfe Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.


Entwurfsbearbeitung:  
Vorentwurf Fassung 11. September 2018

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

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

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

Iggensbach,  
Vorentwurf Fassung 11. September 2018

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