

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATT-NR. 21

## GEMEINDE STRASSKIRCHEN

### BEGRÜNDUNG

## GEMEINDE STRASSKIRCHEN

Lindenstraße 1 \* 94342 Straßkirchen



#### ENTWURFSBEARBEITUNG

Vorentwurf Fassung 11. September 2018  
Entwurf Fassung 11. Dezember 2018  
Entwurf Fassung 20. Januar 2020



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

#### INGENIEURBÜRO

Willi **Schlecht**

PLANUNGS GMBH

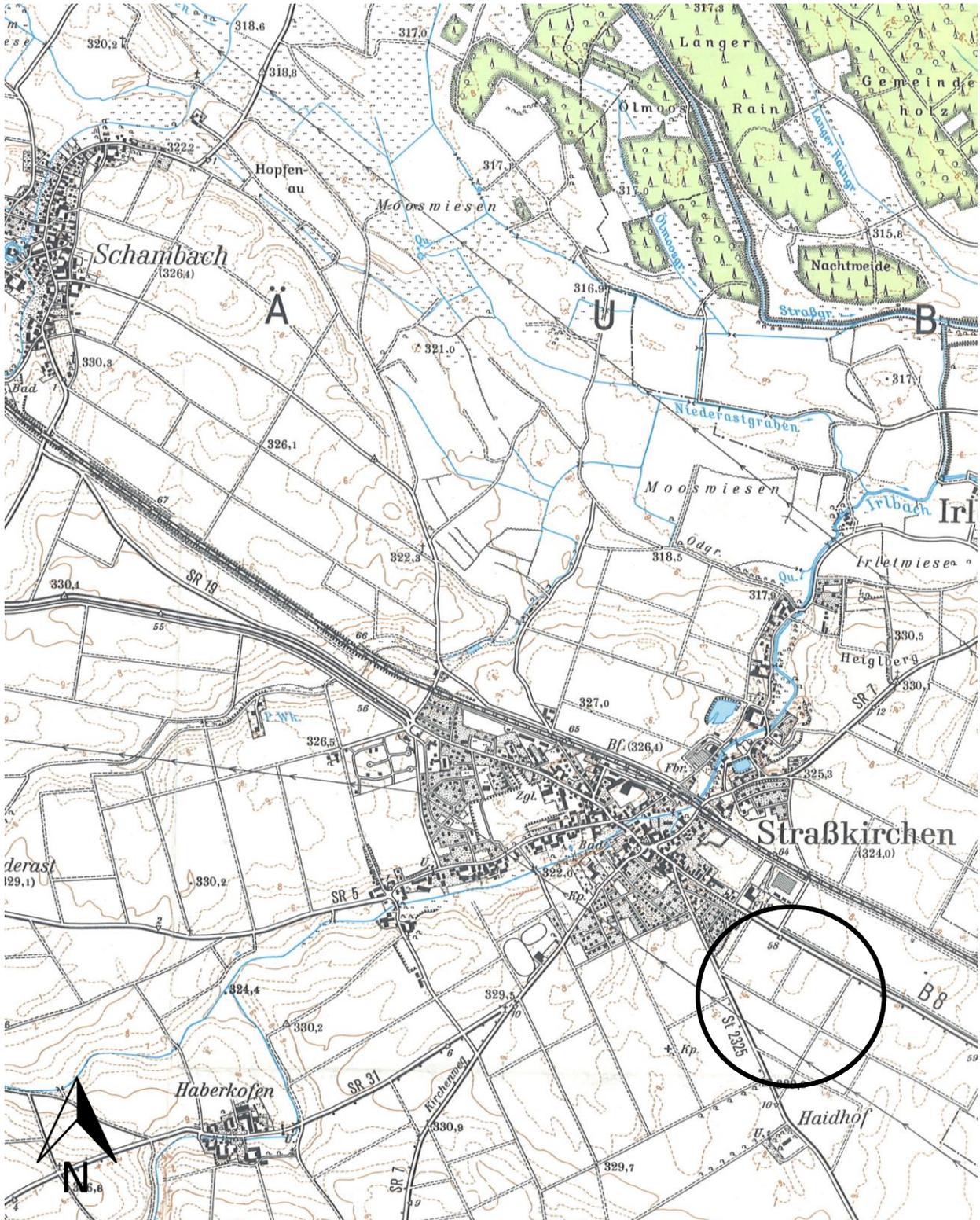
HIEBWEG 7 POSTFACH 49

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.....	6
1.6. PLANUNGSINHALTE .....	7
1.7. ORTSUMGEHUNG STRASSKIRCHEN.....	8
2. ERSCHLIESSUNG .....	9
2.1. STRASSEN- UND WEGEANBINDUNG .....	9
2.2. WASSERVERSORGUNG .....	10
2.3. ABWASSERBESEITIGUNG.....	11
2.4. STROMVERSORGUNG .....	11
2.5. ABFALLENTSORGUNG .....	12
2.6. TELEKOMMUNIKATION .....	12
2.7. ALTERNATIVENERGIEN.....	12
3. HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE UND ERHALTUNG VON BODENDENKMÄLERN	13
4. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN.....	15

## **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 dieselbe 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. 12,5 ha große, bislang als Acker genutzte Fläche soll zukünftig als Gewerbegebiet und Gewerbegebiet mit Beschränkung 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 B 8 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) und Gewerbegebiet mit Beschränkung (GEmB) dargestellt werden, um der Baulandnachfrage gerecht zu werden.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurde nun bereits ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet. Dabei stellte sich heraus, dass das Planungsgebiet wegen der geplanten Erschließung um eine kleine Teilfläche Richtung Südwesten zur Altenbucher Straße (St 2325) hin erweitert werden muss. Aufgrund dieser Erkenntnis wird nun auch das Planungsgebiet des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und des Deckblattes Nr. 14 zum Landschaftsplan nochmals korrigiert und ausgelegt.

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 B 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 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 B 8 beschränkt. Im Westen liegt das bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet „Ost III“ mit der Erschließungsstraße „Ohmstraße“. Im Norden und Osten führen am Geltungsbereich landwirtschaftliche Wege vorbei. Im Süden bzw. Südwesten führt zum Teil die Staatsstraße St 2325 am Planungsgebiet vorbei. Nördlich der Bundesstraße B 8 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. 12,5 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.

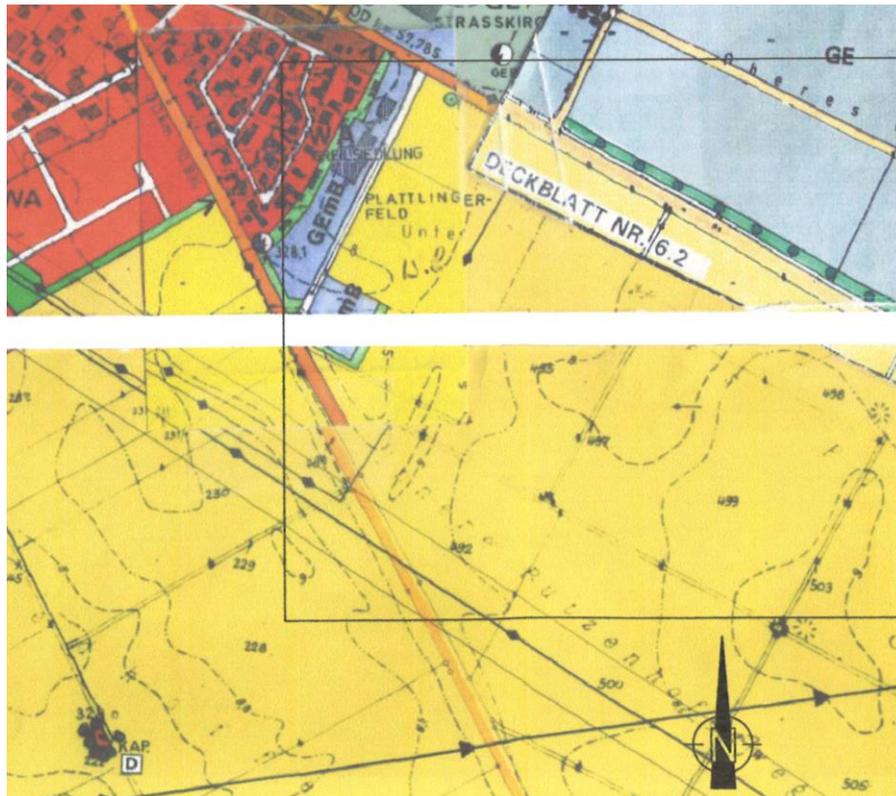
### **1.4. PLANUNGSAUFTRAG**

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.

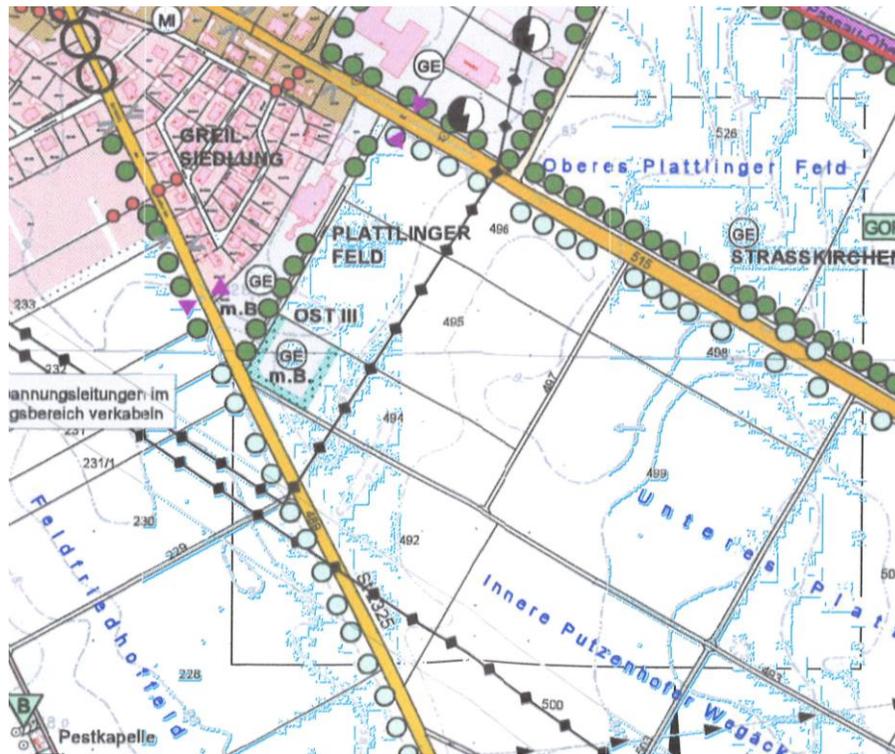


Auszug aus dem derzeit gültigen FNP

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**

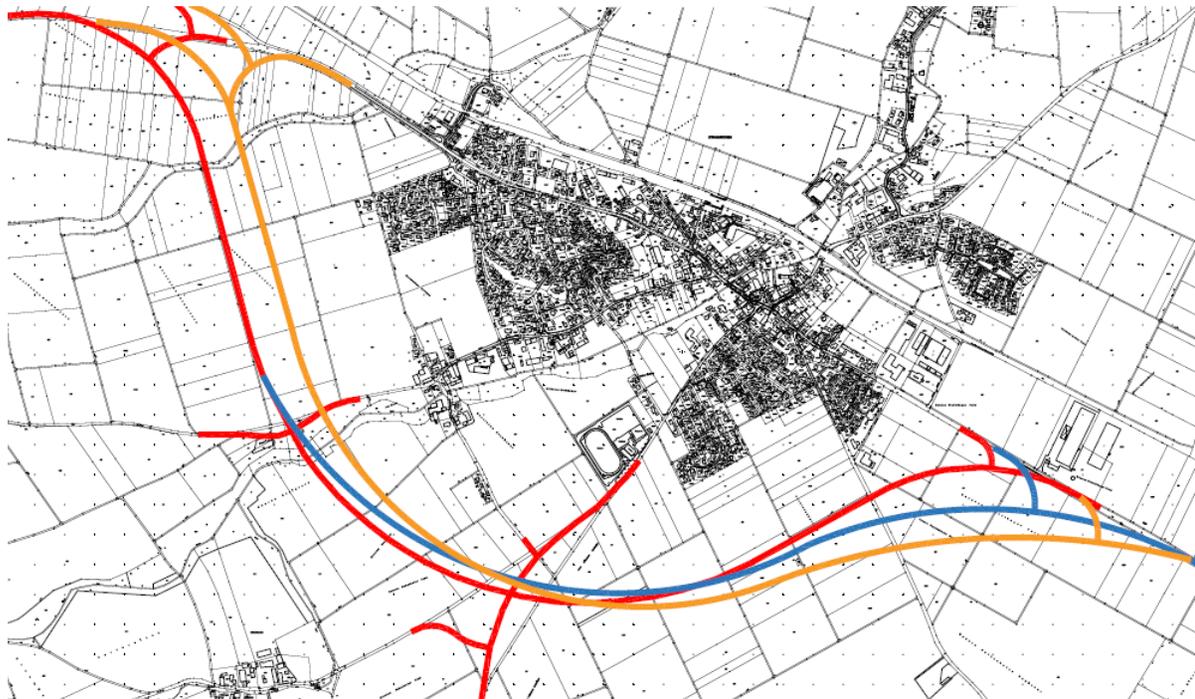
Die Gemeinde Straßkirchen beabsichtigt eine Nutzungsänderung im Bereich des östlichen Ortsrandes von Straßkirchen vorzunehmen. Eine ca. 12,5 ha große, bislang als Acker genutzte Fläche soll zukünftig als Gewerbegebiet und Gewerbegebiet mit Beschränkung nach § 8 BauNVO dargestellt werden.

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 B 8 werden ortsrändige 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.

## 1.7. ORTSUMGEHUNG STRASSKIRCHEN

Im Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030 wurde eine Ortsumgehung der Bundesstraße B 8 um Straßkirchen im „Weiteren Bedarf mit Planungsrecht“ aufgenommen. Die in den Planunterlagen als Hinweis dargestellte Trassenvariante 3 (rot dargestellt) gibt die mögliche Entwurfstrasse wieder, die anhand der Länge und dem Kosten-Nutzen-Verhältnis durch das Staatliche Bauamt Passau ermittelt wurde. Diese Trasse hat eine Länge von ca. 5.170 m. Die beiden weiteren im Bebauungsplan dargestellten Entwurfstrassen weisen eine Länge von 5.400 m für Variante 2 (blau dargestellt) und eine Länge von 4.850 m für Variante 1 (orange dargestellt).



Übersichtsplan (ohne Maßstab) für die Varianten der Ortsumgehung  
 Trassenvariante 1 (orange dargestellt) ca. 4.850 m  
 Trassenvariante 2 (blau dargestellt) ca. 5.400 m  
 Trassenvariante 3 (rot dargestellt) ca. 5.170 m (Variante Staatl. Bauamt Passau)

Die Variante 1 (orange dargestellt) kann gegenüber der Varianten 2+3 im Anschlusspunkt nordwestlich von Straßkirchen näher an die Ortschaft verlegt werden, da das Wasserschutzgebiet um das Wasserwerk Straßkirchen (im Westen) durch Bohrung eines Tiefbrunnens aufgehoben wurde.

Der Anschluss der Umgehung auf die ursprüngliche Trasse der Bundesstraße B 8 östlich von Straßkirchen ist frei von jeglichen planungsrelevanten Zwängen oder derzeitigen Bindungen aus Fachplanungen. Alle drei Trassen befinden sich im Bereich einer intensiv genutzten Agrarlandschaft ohne jegliche Strukturen. Aus naturschutzfachlicher Sicht wären alle drei Trassen möglich, wobei aufgrund des zu beurteilenden Eingriffs die kürzere Variante zu bevorzugen wäre.

In Abstimmung mit dem Straßenbauamt ist vorgesehen, im Plangebiet die geplanten möglichen Ortsumgehungstrassen darzustellen und festzulegen. Insoweit werden fachplanerische Ziele auch in die Bauleitplanung mit einbezogen.

Die Varianten 2 + 3 liegen innerhalb des Bereiches des Planungsgebiets für die gewerbliche Erweiterung der Gemeinde. Bei der weiterführenden Planung ist eine Anbauverbotszone von 20 m beidseits der Bundesstraße zu beachten.

Wie bereits beschrieben, stellt für die Gemeinde Straßkirchen die Osterweiterung die einzig sinnvolle Möglichkeit dar, großflächigere Gewerbebetriebe anzusiedeln und die Entwicklung der bestehenden Betriebe nicht einzuschränken. Aus diesem Grund sind 3 Varianten im Deckblatt zum Flächennutzungsplan bzw. zum Landschaftsplan dargestellt. Eine flächenscharfe Darstellung kann derzeit nicht erfolgen, da auch im Rahmen des benötigten Planfeststellungsverfahrens des Staatlichen Bauamtes für die mögliche Ortsumgehung Straßkirchen eine Variantenuntersuchung erforderlich wird.

## **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 „Altenbacher Straße“ von Südwesten her. Eine Zufahrt von der Bundesstraße B 8 wird nach den Recherchen der Gemeinde Straßkirchen derzeit seitens des Staatlichen Bauamtes 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**

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem.

#### 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 bestehenden gemeindlichen Kanal in der Irlbacher Straße mit einer Leitungsführung durch die B 8 über die Industriestraße und den Hochgartenweg wird geplant.

#### 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 sickerfähig 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 gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) und auf die dazugehörigen technischen Regeln wird hingewiesen.

Sollte der Baugrund nicht sickerfähig 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 B 8 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 sind geeignete 1,00 m breite Bankettstreifen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen. 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. Westlich des Plangebietes befinden sich das kartierte Bodendenkmal D-2-R142-0440, eine vermutete Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Weitere Siedlungsreste werden weiter westlich vermutet.

- D-2-7142-0349 - Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-2-7142-0376 - Siedlungen des Neolithikums, u.a. des Jungneolithikums (Altheimer Kultur), des Endneolithikums (Glockenbecherkultur), der Bronzezeit, u.a. der mittleren Bronzezeit sowie der Latènezeit, Bestattungsplatz des Endneolithikums (Glockenbecherkultur).

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung sind im Geltungsbereich des Landschaftsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Erhaltene archäologische Befunde sind im Geltungsbereich zu vermuten, da bereits in einem unmittelbar angrenzenden Bodendenkmal D-2-7142-0440 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) eine archäologisch relevante Grube festgestellt worden ist.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Aufgrund des Hinweises des Landratsamtes / Kreisarchäologie, soll die Gemeinde zum Bebauungsplan-Verfahren eine bauvorgreifende archäologische Untersuchung für den gesamten Planbereich durchführen.

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 Straubing-Bogen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.



#### 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 / Gewerbegebiet mit Beschränkung
Im Plan:	Östlicher Ortsrand von Straßkirchen, direkt südlich der B 8
Flurnummer(n):	Flur-Nrn. 492 (TF), 496 (TF), 495/1, 495, 494, 497, 498, 499, Gemarkung Straßkirchen
Größe des Deckblattes in ha:	ca. 12,5 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 (B 8 und St 2325) besteht bereits eine Vorbelastung.

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

Erwarteter durchschnittl. Kompensationsfaktor:	0,3 – 0,6
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	3,75 ha – 7,5 ha
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Die erforderliche Ausgleichsfläche wird in der weiterführenden Bauleitplanung ausgewiesen.

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: Für den Antragsteller:  
 Vorentwurf Fassung 11. September 2018 Straßkirchen, den.....  
 Entwurf Fassung 11. Dezember 2018  
 Entwurf Fassung 20. Januar 2020

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

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

Iggensbach,  
 Vorentwurf Fassung 11. September 2018  
 Entwurf Fassung 11. Dezember 2018  
 Entwurf Fassung 20. Januar 2020

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