



GEMEINDE

STRASSKIRCHEN

# B E G R Ü N D U N G

PLANUNGSSTAND 29.01.2018

## DECKBLATT NR. 3

**ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM HOFFELD ab4<sub>2</sub>"  
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN §13BAUGB  
GEMEINDE STRASSKIRCHEN  
LANDKREIS STRAUBING-BOGEN  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 13.11.2017**

**SATZUNGSBESCHLUSS 05.02.2018**

**INKRAFTTRETEN** \_\_\_\_\_

### VORHABENSTRÄGER

Gemeinde Strasskirchen  
Lindenstraße 1  
94342 Strasskirchen  
Tel 09424-94 24-0  
Fax 09424-94 24-29  
info@vg-strasskirchen.de



**miazga + miazga**  
architekten  
georg keilhofer-strasse 6  
94315 straubing  
tel 09421-97496 88  
fax 09421-97496 68  
architekten@miazga.de

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeine Erläuterungen**
  - 1.1 Aufstellung und Planung
  - 1.2 Anlass, Grundsatzziel und Zweck
  - 1.3 Geltungsbereich
  
- 2. Bestandsaufnahme und Bewertung**
  - 2.1 Lage und Bewertung der angrenzenden Bereiche
  - 2.2 Topographie
  - 2.3 Bodenbeschaffenheit und Bodenschutz
  - 2.4 Denkmalschutz
  
- 3. Planungsziele und Grundsatzkonzept**
  - 3.1 Planungsziele / Städtebau
  
- 4. Ver- und Entsorgung**
  - 4.1 Verkehr
  - 4.2 Abwasserbeseitigung
  - 4.3 Energieversorgung
  - 4.4 Trinkwasserversorgung
  - 4.5 Abfallentsorgung

## 1. Allgemeine Erläuterungen

### 1.1 Aufstellung und Planung

Der Gemeinderat Straßkirchen hat in seiner Sitzung am 13.11.2017 beschlossen, für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Hoffeld ab4<sub>2</sub>“ das Deckblatt Nr. 3 aufzustellen.

### 1.2 Anlass, Grundsatzziel und Zweck

Die Gemeinde Straßkirchen beabsichtigt Bauraum für Wohnungen und speziell betreutes Wohnen zu schaffen. Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes „Am Hoffeld ab4<sub>2</sub>“ werden im Geltungsbereich die Voraussetzungen hierfür geschaffen.

### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Deckblatts umfasst die Flurnummer 1024 der Gemarkung Straßkirchen mit einer Gesamtfläche von 6243 m<sup>2</sup>.



Luftbild ohne Maßstab

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung

### 2.1 Lage und Bewertung der angrenzenden Bereiche

Das Planungsgebiet liegt zentral in Straßkirchen und befindet sich zwischen einem bestehenden Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen und einem eingeschossigen Lebensmittelmarkt.

Zwischen Planungsgebiet und Wohngebiet ist im westlichen Bereich ein Grünzug mit Kinderspielplatz angeordnet. Im Nord-Osten ist der Anschluss des Ahornrings an die Straubinger Straße geplant.

## 2.2 Topographie

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und befindet sich direkt an einer Geländestufe von ca. 1,2 m unterhalb des östlichen Grundstücks. Die Geländehöhe beträgt ca. 323,50m NHN. Die Höhe der Bundesstraße beträgt ca. 325,30m NHN.

## 2.3 Bodenbeschaffenheit

Laut Übersichtsbodenkarte kommen im Planungsgebiet „Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)“ vor. Quelle: Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 auf [www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de)

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten, zum Schutz vor Erosion und um Qualitätsverlusten vorzubeugen, zu begrünen.

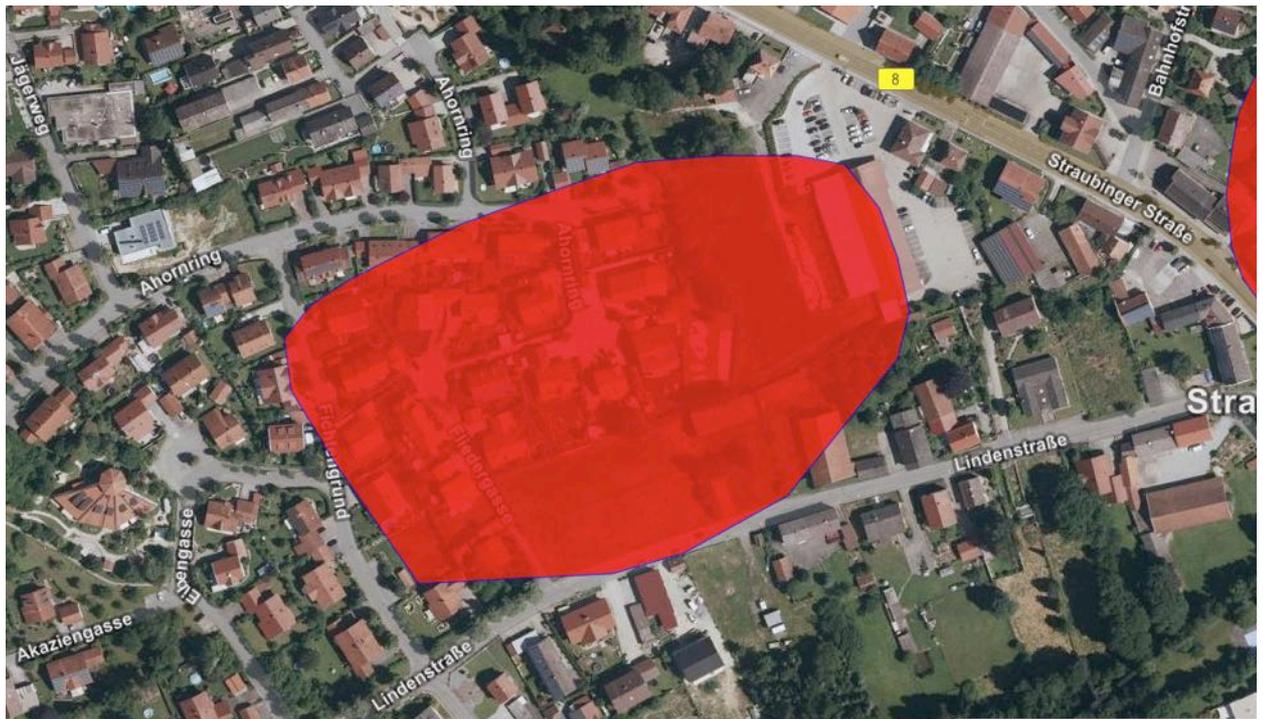
Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

## 2.4 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet werden laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege folgende Bodendenkmäler vermutet:

Siedlungen der frühen bis mittleren Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Latènezeit und des frühen Mittelalters sowie Bestattungsplatz der frühen Latènezeit.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, welche in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Karte der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Eintragungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

### **3. Planungsziele und Grundsatzkonzept**

#### **3.1 Planungsziele / Städtebau**

Planungsziel ist die Schaffung von Bauraum für Betreutes Wohnen auf Parzelle 48 und Eigentumswohnungen auf Parzelle 46. Im betreuten Wohnen werden zusätzlich im Erdgeschoss Gemeinschaftsflächen für die Hausbewohner geschaffen. Um die geplante Bebauung des Betreuten Wohnens zu gliedern wird ein eingeschossiger Zwischenbau angeordnet. Die erforderlichen Stellplätze für das Betreute Wohnen und zum Teil auch für das gegenüberliegende Mehrfamilienhaus werden in einer Tiefgarage auf Parzelle 48 untergebracht. Durch diese Anordnung wird der Flächenverbrauch und die Lärmbelastung im Planungsgebiet reduziert.

### **4. Ver- und Entsorgung**

#### **4.1 Verkehr**

Durch die Weiterführung der Anwohnerstraße „Ahornring“ zur B8 werden die Parzellen erschlossen.

Für Fußgänger und Radfahrer wird der bestehende Geh- und Radweg entlang des Ahornrings ebenfalls weitergeführt und mit dem Geh- und Radweg an der Straubinger Straße verbunden.

Der Anschluss des bestehenden Mischgebiets an den Ahornring ist möglich. Aufgrund des zu erwartenden Verkehrs auf Seiten des Lebensmitteldiscounters ist ein Abstand dieser Einmündung von 20m zum Fahrbahnrand der Straubinger Straße einzuhalten.

Auf Parzelle 48 wird ein Privatweg errichtet um die Besucherstellplätze und den geplanten Fahrradraum zu erreichen.

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden, Grundwasser und angrenzender Vegetation verzichtet werden.

#### 4.2 Abwasserbeseitigung

Im Zuge der Erschließungsarbeiten werden die Parzellen an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist somit sichergestellt.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers (Trennsystem) und damit die Entlastung der Kanalisation sollte im weiteren Verfahren geprüft werden.

Laut Bodengutachten der Fa Geoplan vom 20.11.2017 ist davon auszugehen, dass Versickerungsanlagen auf diesem Grundstück unter Hochwasserverhältnissen aufgrund von Rückstauwirkungen zeitweise zumindest nur eingeschränkt funktionsfähig sind. Daher sollte bei Ausbildung von Versickerungsanlagen in jedem Fall ein kontrollierter Notüberlauf mit Ableitung in die Kanalisation oder direkter Einleitung in einen Vorfluter vorgesehen werden.

Die Ausbildung der erforderlichen Versickerungsanlage ist mit den jeweiligen Genehmigungs- und Fachbehörden abzustimmen. Eine Anbindung an die besser leitenden Kies- / Sandschichten ist zumindest mittels Durchstich sicherzustellen.

#### 4.3 Energieversorgung

Die Strom- und Telekommunikationsleitungen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verlegt und zum Anschluss der Bauparzellen vorbereitet.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer

koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

-für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,

-auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

-eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,

-die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

-dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

-Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

#### 4.4 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist durch den „Zweckverband zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe“ gesichert.

#### 4.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom „Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land“ übernommen.

aufgestellt 29.01.2018

miazga+miazga architekten – Georg-Kelnhofers-Straße 6 – 94315 Straubing