

**DECKBLATT NR. 3
ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
GEmB „OST III“ IN STRASSKIRCHEN**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE STRASSKIRCHEN

Lindenstraße 1 * 94342 Straßkirchen



ENTWURFSBEARBEITUNG

Entwurf
Satzung

Fassung 23. April 2018
Fassung 02. Juli 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	4
1.4. Topographie	5
1.5. Boden- und Grundwasserverhältnisse	6
II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG / PLANUNGSDATEN	6
2.1. Aufstellungsbeschluss	6
2.2. Planungsauftrag	6
2.3. Planungsanlass und Begründung der Änderung	7
III. INHALT DER ÄNDERUNG	7
3.1. Maß der baulichen Nutzung	7
IV. ERSCHLIEßUNG	8
4.1. Straßen- und Wegeanbindung	8
4.2. Wasserversorgung	8
4.3. Schmutzwasserbeseitigung	9
4.4. Niederschlagswasserbeseitigung	10
4.5. Stromversorgung	10
4.6. Abfallentsorgung	11
4.7. Telekommunikation	11
4.8. Alternativenergien	11
V. IMMISSIONSSCHUTZ	12
5.1. Lärmemissionen	12
5.2. Lärmimmissionen	12
5.3. Staub- und Geruchsmissionen	12
5.4. Lichtmissionen	13
VI. GRÜNORDNUNG, NATUR UND UMWELT	14
6.1. Rechtliche Grundlagen	14
6.1.2 Bestandteil der Planung	14
6.2. Bestandsaufnahme	14
6.2.1 Schutzgebiete	14
6.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)	14
6.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	15
6.2.1.3 Biotopkartierung Bayern	16
6.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG	17
6.2.2 Vorhandene Grünstrukturen	18
6.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)	20
6.3. Planung	20
6.3.1 Festsetzungen Grünordnung	20

6.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22
6.4.1	Bestandsaufnahme der Schutzgüter	23
6.4.2	Bewertung des Bestands	24
6.4.3	Auswirkung des Vorhabens	26
6.4.4	Nachweis der Ausgleichsflächen	27
6.4.5	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen	29
VII. LANDWIRTSCHAFT		29
VIII. ATLASTEN		30
IX. HINWEISE ZUR DENKMALPFLEGE UND ERHALTUNG VON BODENDENKMÄLERN		30

I. Beschreibung des Planungsgebietes

1.1. Lage

Die Gemeinde Straßkirchen befindet sich im Landkreis Straubing-Bogen und liegt an der Bundesstraße 8 inmitten des fruchtbaren „Gäubodens“, der sich südlich der Donau von Regensburg bis Plattling hinzieht.

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

Das beschränkte Gewerbegebiet GEmB „Ost III“ liegt ca. 570 m südöstlich des Ortskerns (Kirche) von Straßkirchen. Das bestehende Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Straßkirchen und schließt direkt an bestehende Wohnbebauung an. Im Südwesten führt die Altenbucher Straße am Plangebiet vorbei, im Nordosten die Bundesstraße B8 nach Plattling. Der Geltungsbereich setzt sich nach Osten hin als freie Flur fort. Im Osten wird das Planungsgebiet durch die Ohmstraße begrenzt.

1.2. Räumliche Ausdehnung

Das rechtskräftige Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan GEmB „Ost III“ umfasst 15.421 m², wobei auf die Planungsfläche des Deckblatts Nr. 3 zum Bebauungsplan GEmB „Ost III“ ein Teilbereich von 10.632 m² im GEmB₁ entfällt.

Das Plangebiet des Deckblatts Nr. 3 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung GEmB „Ost III“ erstreckt sich in Ost-West-Richtung mit einer Länge von i. M. 42 m und erreicht in Nord-Süd-Richtung eine Länge von ca. 262 m.

Es umfasst folgende Flur-Nummern:

- Flur-Nr. 490 Gemarkung Straßkirchen (Grundstück Mikes)
- Flur-Nr. 490/2 Gemarkung Straßkirchen (Standort Trafostation)
- Flur-Nr. 490/3 (TF) Gemarkung Straßkirchen (Ohmstraße)
- Flur-Nr. 491 (TF) Gemarkung Straßkirchen (Ohmstraße)

1.3. Derzeitige Nutzung

Im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 3 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung GEmB „Ost III“ befindet sich neben einem Trafostationsstandort und dem Flächenbereich der Ohmstraße das Betriebsgelände der CSA Group (ehemals Firma Mikes).

Die internationale CSA Group ist Dienstleister für elektromagnetische Verträglichkeit (EMV). EMV - Elektromagnetische Verträglichkeit - ist die Eigenschaft elektrischer und

elektronischer Geräte, Anlagen und Systeme, in ihrer elektromagnetischen Umgebung zufriedenstellend zu funktionieren, ohne diese Umgebung unzulässig zu beeinflussen.

Auf dem Gelände befinden sich mehrere Betriebsgebäude (Ohmstraße 2 und Ohmstraße 4), die neben Büro- und Verwaltungsräumen die erforderlichen Messstationen und Auswertepplätze mit Absorberkabinen und Schirmmesskabinen beherbergen. Im Bereich des geplanten zukünftigen Gebäudeneubaus befindet sich eine physikalische Freimessanlage. Bei den baulichen Anlagen handelt es sich um nichtstörendes Gewerbe.

Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück verteilt und entlang der Ohmstraße die Mitarbeiterparkplätze.



Luftbildausschnitt ohne Maßstab

1.4. Topographie

Das Gelände im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 3 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung GEmB „Ost III“ kann als relativ eben betrachtet werden. Das Gelände liegt im Mittel bei ca. 328,30 m ü.NN..

1.5. Boden- und Grundwasserverhältnisse

2008 wurden Bodenproben im Geltungsbereich genommen. Unter einer Deckschicht (Kies, Pflaster bzw. Humus) befinden sich bis ca. 3,4 m Tiefe stark schluffige, tonige Bodenschichten. Darunter wurden sickerfähige sandige Kiese erkundet. Dabei wurde kein Grundwasser angetroffen. Dieses liegt aber nach Erkenntnissen aus den früheren Bautätigkeiten bei weit unter 4,5 m unter GOK.

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

Das Planungsgebiet liegt weder in einer Trinkwasserschutzzone, einem Überschwemmungsgebiet, noch in einem Hochwasserschutzgebiet.

Im Bodenaufbau des Planareals sind Altlasten nicht bekannt.

II. Baugebietsausweisung / Planungsdaten

2.1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Straßkirchen hat mit dem Beschluss vom 26.03.2018 die Änderung des bestehenden Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung GEmB „Ost III“ durch das Deckblatt Nr. 3 beschlossen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Ost III“ wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.08.1988 gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Bisher wurden 2 Änderung für dieses Bebauungsgebiet durchgeführt und als Satzung beschlossen. Das Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplans GEmB „Ost III“ wurde am 06.05.2003 und das Deckblatt Nr. 2 am 25.03.2013 gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO rechtskräftig. Diese umfassen jedoch Erweiterungsflächen zum ursprünglichen Bebauungsplan und befinden sich östlich der „Ohmstraße“ außerhalb des geplanten Deckblattbereiches.

2.2. Planungsauftrag

Der Gemeinderat Straßkirchen hat das Ingenieurbüro Willi Schlecht Planungs GmbH, Hiebweg 7, 94342 Straßkirchen mit der Erstellung der erforderlichen Bauleitplanung beauftragt. Die integrierte Grünordnung und Eingriffsregelung wird durch das Planungsbüro Jocham + Kellhuber Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH aus Iggenbach erstellt.

2.3. Planungsanlass und Begründung der Änderung

Im Rahmen einer Betriebserweiterung zur Standortsicherung der CSA Group am bestehenden EMV-Hauptlabor Ohmstraße 4 auf der Flur-Nr. 490 Gemarkung ist geplant, die bestehende physikalische Freimessanlage mit Auswertepätzen, sowie Versuchsstationen mit Auswertezonen südlich des Bestandsgebäudes einzuhausen. Dieser Gebäude-neubau bedingt allerdings eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von derzeit 0,4 gem. rechtsgültigem Bebauungsplan auf 0,8. Weiterhin muss die Festsetzung der Traufhöhe (= Wandhöhe) geringfügig erhöht werden.

Im Regionalplan der Region Donau-Wald (Region 12) werden die allgemeinen Ziele für die Region konkretisiert. „Mit fortschreitender Globalisierung und Internationalisierung der Wirtschaft nimmt der Wettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen laufend zu. Um in diesem Standortwettbewerb bestehen zu können, ist es notwendig, die Stärken der Region Donau-Wald auszubauen und die Schwächen gezielt abzubauen.“ Somit soll der Wirtschaftsstandort in Straßkirchen gesichert und weiterentwickelt werden.

Für das Planungsareal soll durch die geplante Deckblatt-Änderung erreicht werden, dass hier die bestehende betriebliche Bebauung städtebaulich aufbereitet wird und der Bestand gesichert wird.

Somit soll zur Standort- und Entwicklungssicherung für den Standort „CSA Group“ das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung GEmB „Ost III“ erstellt werden.

III. Inhalt der Änderung

3.1. Maß der baulichen Nutzung

Der vorliegende Deckblatt-Bereich umfasst das ursprüngliche GEmB aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan vom 24.08.1988. Dieses wurde erst im Zuge der Aufstellung des Deckblatts Nr. 1 in das GEmB₁ umgeändert, blieb jedoch durch die Deckblätter Nr. 1 und Nr. 2 (rechtskräftig seit 06.05.2003 bzw. 25.03.2013) in den planlichen und textlichen Festsetzungen unberührt.

Die Grundflächenzahl war im rechtsgültigen Bebauungsplan „Ost III“ mit 0,4 festgesetzt. Die betrieblichen Bauten sahen ursprünglich großflächige Freimessfelder im Außenbereich vor, welche in heutiger Zeit auf Grund der zahlreichen Umwelt- und Strahlungseinflüsse eingehaust werden müssen. Dies bedingt eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf die nach § 19 BauNVO zulässige Höchstgrenze von 0,8 im GEmB₁.

Die zulässige Traufhöhe im GEmB₁ wird aus technischen Gründen für den Neubau einer geplanten Messanlage von 7,0 m auf max. 8,65 m bezogen auf Straßenkante der Erschließungsstraße im Zufahrtbereich des geplanten Gebäudes erhöht.

IV. Erschließung

4.1. Straßen- und Wegeanbindung

Äußere Erschließung:

Die verkehrstechnische Erschließung des Planbereiches erfolgt ausschließlich über die vorhandene Ohmstraße mit Anschluss an die Bundesstraße B8 im Norden und die „Alt-enbacher Straße“ (St2325) im Süden. Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten.

Innere Erschließung:

Die innere Erschließung des Plangebiets bzw. des Betriebsgeländes erfolgt über befestigte Fahrwege.

Parkplätze:

Öffentliche Stellplätze sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die betriebsinternen PKW-Parkplätze befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs. Der Stellplatz-Nachweis ist im Rahmen der Einzelbauanträge zu führen.

4.2. Wasserversorgung

Trink- und Brauchwasser:

Die trinkwassertechnische Erschließung erfolgt über die bestehenden Wasserleitungen in der „Ohmstraße“. Das bestehende Leitungsnetz ist dem „Zweckverband zur Trinkwasserversorgung der Irlbachgruppe“ mit Sitz in Straubing zugeordnet.

Die Kapazität der vorhandenen Leitungen reicht für das bestehende Betriebsgelände derzeit aus.

Abwehrender Brandschutz und Löschwasserversorgung:

Alle baulichen Anlagen sind über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar. Die Zufahrt zu den Bauobjekten muss laut den Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr“ für den gesamten Bebauungsplan gesichert sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 5 Abs. 1 BayBO und AllMBl Nr. 25/1998 entsprechen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge (erf. Wendekreis 21 m Außendurchmesser) benutzbar sind.

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).

Zu Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW – zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr ist den Schutzbereich angepasst.

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

Eine Löschwasserversorgung aus dem bestehenden Trinkwassernetz kann seitens des Zweckverbandes nur innerhalb der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Leitungsnetzes erfolgen und einen Löschwasserbedarf in der Regel auch nur zum Teil abdecken. Am 29.11.2011 führte das technische Personal eine Druck- und Durchflussmessung durch. Bei einem Fließdruck von 1,5 bar wies der Unterflurhydrant auf Höhe dem Anwesen „Ohmstraße 4“ einen Durchfluss von 12 m³ l Std. auf.

Die Löschwasserversorgung kann jedoch als gesichert eingestuft werden. Die Löschwasserversorgung außerhalb des zur Verfügung stehenden Leitungsnetzes wird für die Einzelobjekte im Geltungsbereich durch bestehende private Löschwasserzisternen gedeckt. Grundsätzlich sind die brandschutztechnischen Auflagen im Rahmen der jeweiligen Einzelbauvorhaben zu klären.

4.3. Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers (soziales Abwasser) erfolgt in einen gemeindlichen Mischwasserkanal, der sich auf der Flur-Nr. 490 befindet, mit Anschluss an die bestehende Kläranlage.

4.4. Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser:

Die Versickerung des Niederschlagswassers aus den Bestandsgebäuden erfolgt teilweise über bestehende Sickerschächte auf dem Grundstück. Weiteres Regenwasser aus dem Hallenkomplex wird einem bestehenden Sickerteich im Südosten im GEmB₂ zugeführt.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich bei weiteren Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück flächig zu versickern (Sickermulden/bewachsener Bodenfilter, Rigolen, Sickerteiche o.ä.).

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

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

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauebene beachten). Anfallendes Oberflächenwasser (Flächenbefestigungen, Dächer, Notüberlauf Regenrückhaltung) darf den Entwässerungseinrichtungen der BAB A92 nicht zugeleitet werden.

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

Wassergefährdende Stoffe:

Das Planungsgebiet liegt in keinem hochwassergefährdeten Gebiet. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden.

4.5. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gewerbegebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Straubing gewährleistet.

Die Kapazität der vorhandenen Leitungen reicht für den bestehenden Betrieb derzeit aus. Die bestehenden Leitungstrassen des Versorgers sind in der „Ohmstraße“ und entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlegt.

Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Beidseitig von 20 kV-Erdkabel ist eine Zone je 2,5 m von Baumpflanzungen und 1,0 m von Bebauungen freizuhalten. Dies dient bei eventuellen Aufgrabungen, dem Schutz der Baumwurzeln und zugleich dem Schutz der Kabel vor starkem Wurzeltrieb. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft bei den Stadtwerken Straubing einzuholen.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird verwiesen.

20 kV-Leitung:

Im Geltungsbereich befindet sich auf Flur-Nr. 490/2 eine Trafostation, an die der bestehende Betrieb angeschlossen ist.

4.6. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing-Stadt und Land (ZAW) und darf als gesichert eingestuft werden.

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

Die Betreiber werden dazu angehalten, anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

4.7. Telekommunikation

Das Plangebiet ist an das vorhandenen Fernmeldenetz der Deutschen Telekom und Kabel Deutschland angebunden.

Die Kapazität der vorhandenen Leitungen reicht für den bestehenden Betrieb derzeit aus. Die bestehenden Leitungstrassen der Versorger sind in der „Ohmstraße“ verlegt.

4.8. Alternativenergien

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

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

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

V. Immissionsschutz

5.1. Lärmemissionen

Die bestehende Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs wird als nicht störendes Gewerbe eingestuft. Nachtbetrieb ist nicht vorhanden und auch nicht geplant.

5.2. Lärmimmissionen

Der Planbereich ist derzeit aus dem Bereich der im Norden unmittelbar vorbeiführenden Bundesstraße B8 und den üblichen landwirtschaftlichen Arbeiten in der Feldflur lärmäßig betroffen. Durch die geplante Deckblatt-Änderung ist nicht mit einer stärkeren Verkehrsentwicklung auf der Erschließungsstraße zu rechnen.

Für die Bundesstraße B 8 wurde 2015 östlich Straßkirchen eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV'15) von 8.081 Kfz/24h mit etwa 9 % Güterverkehr ermittelt. Für den Nachweis des Lärmschutzes ist von einer $V_{zul.}$ von 80 km/h auszugehen. Für die Staatsstraße St 2325 wurde 2015 zwischen Straßkirchen und Wallersdorf eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV'15) von 2.144 Kfz/24h mit etwa 6% Güterverkehr ermittelt. Für den Nachweis des Lärmschutzes ist von einer $V_{zul.}$ von 100 km/h auszugehen. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

5.3. Staub- und Geruchsmissionen

Durch die geplante Deckblatt-Aufstellung ändert sich die bestehende Staub- und Geruchsemissionssituation nicht.

Eventuelle Geruchsbelästigungen und Staubentwicklungen der angrenzenden Gewerbebetriebe müssen von den weiteren Anliegern des Baugebietes in Kauf genommen werden.

5.4. Lichtemissionen

Zur Minimierung der Störwirkung durch Außen- und Straßenbeleuchtung sind Zahl und Höhe der Lampen möglichst gering zu halten. Um nur dort auszuleuchten wo es unbedingt notwendig ist, ist der Abstrahlwinkel durch Blenden oder Ähnliches zu minimieren.

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

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

VI. Grünordnung, Natur und Umwelt

6.1. Rechtliche Grundlagen

6.1.2 Bestandteil der Planung

Die Grünordnung wurde parallel zum Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in dieses integriert. So wurden die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan eingearbeitet. Durch das beschleunigte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Im Normalfall kann auch auf die Abhandlung der Eingriffsregelung verzichtet werden. Im hier konkret vorliegenden Fall muss aufgrund der geplanten Erhöhung der GRZ allerdings eine Eingriffsregelung durchgeführt werden.

6.2. Bestandsaufnahme

6.2.1 Schutzgebiete

6.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete.¹ Aufgrund der Entfernung des Gewerbegebietes 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.



Abb. 1: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht, in dem Bildausschnitt nicht vorhanden (FINWeb)

¹ (FIN Web, 2018)

6.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Das Planungsgebiet befindet sich weder in einem Naturpark, noch Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet.²

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



Abb. 2: Darstellung der Schutzgebiete nach nat. Recht, in dem Bildausschnitt nicht vorhanden (FINWeb)

² (FIN Web, 2018)

6.2.1.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sind keine kartierten Biotopie vorhanden.

Richtung Norden in einer Entfernung von etwa 300 m befinden sich entlang der Bahnlinie einige amtlich kartierte Biotopie.³

Diese Biotopie sowie alle weiter entfernt liegenden werden von der Planung nicht be-
 rührt.



Abb. 3: Darstellung der amtlich kartierten Biotopie (FINWeb)

Rot schraffiert:

amtlich kartierte Biotopie

³ (FIN Web, 2018)

6.2.1.4 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, Borstgrasrasen, 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, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schlickgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung GEmB „Ost III“ sind keine Biotope, die gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 16 Bay-NatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

6.2.2 Vorhandene Grünstrukturen

Freiflächen bestehen derzeit im Bereich der bestehenden Stellplätze sowie um die Bestandsgebäude und an den Grundstücksrändern. Diese Freiflächen stellen Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen dar.

Entlang der „Ohmstraße“ (östlicher Grundstücksrand) sind im nördlichen Teilbereich Strauchhecken vorhanden, im südlichen Teilbereich sind Grünflächen mit Baumpflanzungen im Bestand anzutreffen.



Abb. 4: Strauchhecken entlang des nördlichen Abschnittes der „Ohmstraße“



Abb. 5: Grünfläche mit Baumreihe entlang des südlichen Abschnittes der „Ohmstraße“

Auch an der Südgrenze des Grundstückes entlang der Staatsstraße 2325 bzw. im Bereich der firmeninternen Stellplätze ist eine Strauchpflanzung, die mit Einzelbäumen überstellt ist, vorhanden.



Abb. 6: Strauchpflanzung mit Bäumen überstellt entlang der Staatsstraße 2325

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind ebenso Strauchhecken vorhanden.



Abb. 7: westliche und auch östliche Grundstücksgrenze mit Bereich (Mitte), der zukünftig überplant werden soll

6.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Bei dem vorhandenen Baumbestand handelt es sich zum Großteil um Ahorn und Vogel-Kirsche. Die Strauchhecken besteht überwiegend aus Hainbuche, Liguster, Schneeball und Ahorn.

Die bestehenden Hochstämme an der „Ohmstraße“ und entlang der Staatsstraße 2325 werden zum Erhalt festgesetzt. Ebenso wird die Strauchhecke entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze zum Erhalt festgesetzt. Hier wird neben dem Erhalt der Heckenstruktur eine ergänzende Pflanzung zu einer 2-reihigen Strauchpflanzung als Festsetzung aufgenommen.

Somit wird ein Großteil aller Gehölze erhalten. Zur sicheren Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen auch für andere Brutvogelgilden (Baumbrüter, Buschbrüter) sollte, falls eine Beseitigung der wenigen nicht zum Erhalt festgesetzten vorhandenen Gehölzstrukturen nötig, außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Hierzu wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen.

Damit sind bei Beachtung der oben dargelegten Vermeidungsmaßnahme vorhabenbedingt keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei der Bereitstellung der untersuchten Strukturen zu erwarten.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

6.3 Planung

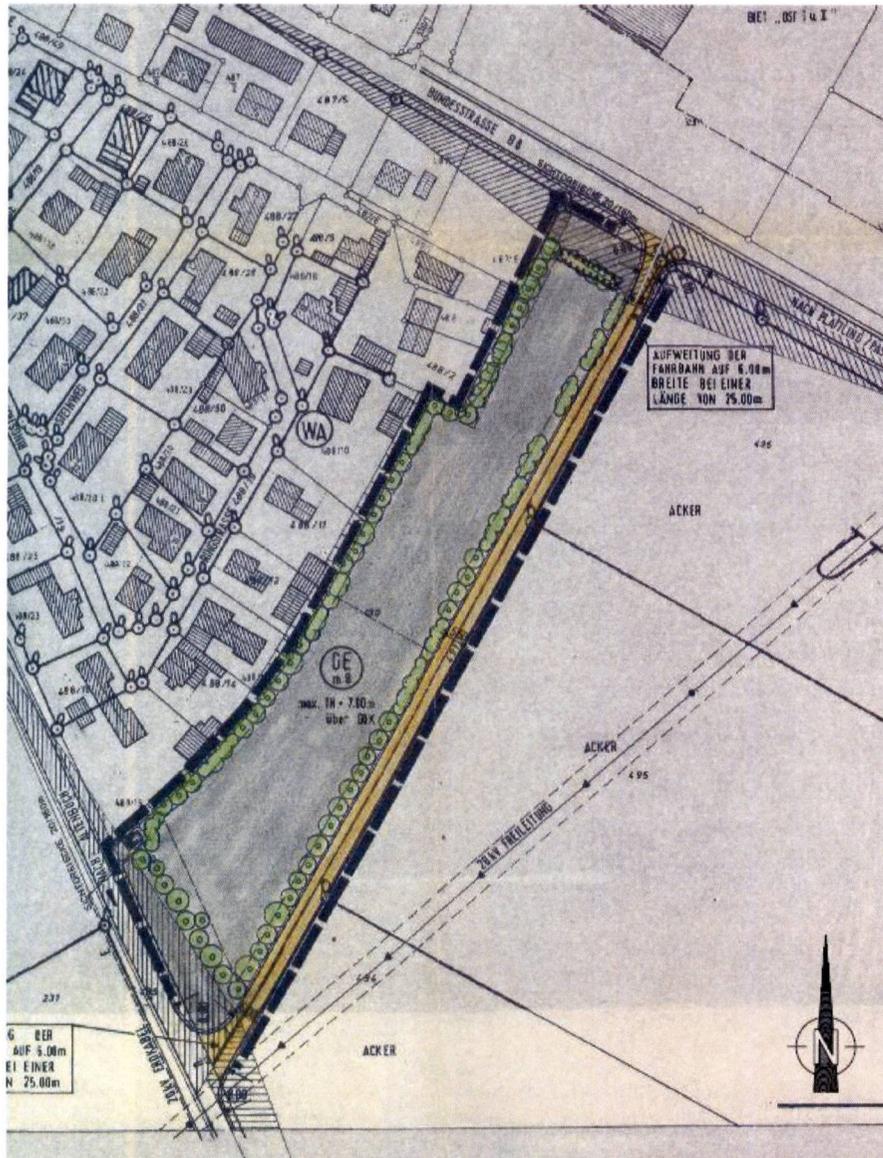
6.3.1 Festsetzungen Grünordnung

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird die Weiterführung der bereits bestehenden Baumreihe Richtung Norden festgesetzt. Der südliche Teil der Baumreihe wird zum Erhalt festgesetzt. Ebenso wird die Strauchhecke entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze zum Erhalt festgesetzt. Hier wird neben dem Erhalt der Heckenstruktur eine ergänzende Pflanzung zu einer 2-reihigen Strauchpflanzung als Festsetzung aufgenommen.

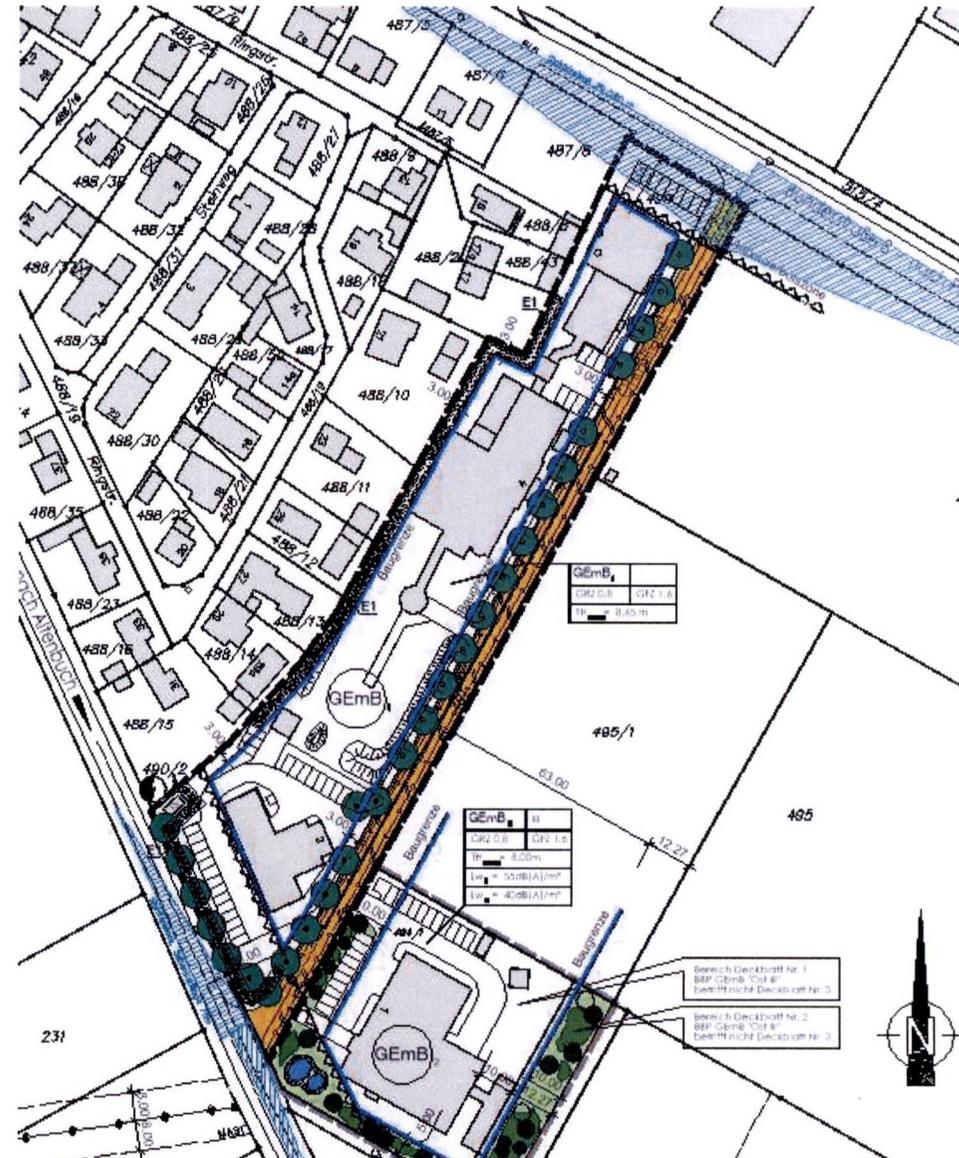
Zusätzlich ist mit den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung eine ausreichende Durch- und Eingrünung des Gewerbegebietes gegeben.

Die nachfolgende Gegenüberstellung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes zum hier gegenständlichen Deckblatt Nr. 3 zeigt, dass die grünordnerischen Festsetzungen in vergleichbarem Maße erhalten bleiben.

Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan:



Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan:



Aus der oben angeführten Abbildung geht hervor, dass im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan an allen vier Grundstücksgrenzen eine Eingrünung durch Bäume und/oder Sträucher festgesetzt war.

Im Deckblatt Nr. 3 wird die bestehende Eingrünung durch Sträucher im Westen und Süden zum Erhalt festgesetzt, zugleich wird hier eine ergänzende Pflanzung zu einer 2-reihigen Strauchpflanzung als Festsetzung aufgenommen. Die bestehende Baumreihe entlang der Südgrenze und zum Teil entlang der Ostgrenze wird ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Für die östliche Baumreihe entlang der „Ohmstraße“ wird eine Ergänzung der Baumreihe Richtung Norden festgesetzt.

Somit wird im Deckblatt Nr. 3 eine Eingrünung des Gewerbegebiets in vergleichbarem Umfang wie im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegeben.

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

Die nicht vermeidbaren Eingriffe aufgrund der Erhöhung der GRZ werden unter dem folgenden Kapitel 6.4 „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ abgehandelt.

6.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wie Eingangs erläutert, plant die CSA Group am bestehenden EMV-Hauptlabor Ohmstraße 4 auf der Flur-Nr. 490 Gemarkung, die bestehende physikalische Freimessanlage mit Auswertepätzen, sowie Versuchsstationen mit Auswertezonen südlich des Bestandsgebäudes einzuhausen. Dieser Gebäudeneubau bedingt allerdings eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von derzeit 0,4 (Erhöhung bis 0,6 gemäß BauNVO möglich) gem. rechtsgültigem Bebauungsplan auf zukünftig 0,8. Die mit der GRZ-Erhöhung einhergehende vermehrte Flächenversiegelung ist im Rahmen dieses Deckblattverfahrens auszugleichen. Somit ist der Eingriff, der durch die Erhöhung der jetzt gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan maximal möglichen Versiegelung von 0,6 auf die geplante maximal mögliche Versiegelung von 0,8 verursacht wird, zu berechnen.

Gemäß Leitfaden in der Bauleitplanung ist gemäß Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ sowohl eine geplante Bebauung mit einer GRZ von 0,4 als auch eine mit einer GRZ von 0,8 in Typ A mit hohem Versiegelungsgrad einzuordnen (festgesetzte GRZ > 0,35). Es kann also nicht auf eine rechnerische Differenz zwischen Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) und Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zurückgegriffen werden.

Deshalb wird hier eine abweichende Berechnungsmethode angewendet. So wird hier lediglich die Differenz durch die Eingriffserhöhung bezogen auf die bereits intensiv genutzten Flächen (Parkplätze Verkehrswege, Lagerflächen etc.) in Form der tatsächlichen GRZ – Erhöhung von 0,2 angesetzt. Im Ergebnis ergibt sich ein „fiktiver“ Ausgleichsbedarf für diesen zusätzlichen Eingriff.

Für die Ermittlung dieses „fiktiven“ Ausgleichsbedarfs wird als Ausgangszustand derjenige angesetzt, der vor der Ausweisung des Gewerbegebietes auf diesen Flächen vorzufinden war. Hier wird von einem intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker ausgegangen. Auf dieser Basis kann der Ausgleichsbedarf berechnet werden, der sich ursprünglich bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans gemäß Leitfaden ergeben hätte.

Für den nun entstehenden zusätzlichen „fiktiven Ausgleich“ werden 20% des angenommenen ursprünglichen Ausgleichs angesetzt. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 523 m², der nun im Rahmen des Deckblattes zu erbringen ist.

6.4.1 Bestandsaufnahme der Schutzgüter

Die Bestandsaufnahme und Einstufung der Schutzgüter erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“⁴ (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit).

Schutzgut Arten und Lebensräume

Gemäß Leitfaden wird der Zustand des Planungsgebietes, der zum Zeitpunkt der Aufstellung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes dort vorherrschte, als Ackerfläche eingestuft und als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

Schutzgut Boden

Im Bestand handelte es sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung. Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

Schutzgut Wasser

Hierbei handelt es sich um ein Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand. Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

Schutzgut Klima

Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1b als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

Schutzgut Landschaftsbild

Hierbei handelt es sich um eine ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft. Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Landschaftsbild in Liste 1a als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

⁴ (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2013)

6.4.2 Bewertung des Bestands

Dabei wurden die einzelnen 5 Schutzgüter wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
Int. genutztes Ackerland	Intensiv genutztes Ackerland → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	Ausgeräumte Agralandschaft) → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

6.4.3 Auswirkung des Vorhabens

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfadens der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“⁵ (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit), bewertet worden.

Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt. Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Als Eingriffsfläche zur Ermittlung des „fiktiven“ Ausgleichs für den rechtskräftigen Bebauungsplan wird der gesamte Bereich des Gewerbegebietes definiert.

Eingriff:	8.717 m²
Festgesetzte GRZ im GE gemäß derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan bei 0,4 bzw. 0,6:	≥0,35

Nach der Einordnung der Schutzgüter handelt es sich hier um eine Fläche mit geringer Eingriffserheblichkeit. Auf Grund der Ausweisung einer GRZ $\geq 0,35$ ist dieses Vorhaben nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden)⁶ in dem beschriebenen Bereich zu den Gebieten mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von $\geq 0,35$), Typ A einzuordnen.

Für Gebiete geringer Bedeutung (=Kategorie I) bei Typ A ist eine Faktorenspanne von 0,3 – 0,6 angegeben.

Auf Grund der umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen und der weiteren Minimierungsmaßnahmen (siehe Punkt 6.4.5.) wird die Verwendung des Faktors von 0,3 für die Ackerflächen für ausreichend angesehen.

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen für den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan

$$8.717 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 0,3 = 2.615 \text{ m}^2$$

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen für das Deckblatt Nr. 3

Aufgrund der Erhöhung der GRZ von 0,4 bzw. 0,6 auf 0,8 im Rahmen des Deckblattes Nr. 3 ergibt sich eine weitere Berechnung. Hierbei wird die „fiktiv“ errechnete Ausgleichsfläche mit 0,2 multipliziert. Dieser Faktor ergibt sich aufgrund der Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 (Differenz von 0,2):

⁵ (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2013)

⁶ (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2013)

$2.615 \text{ m}^2 \times \text{Erhöhung der GRZ um } 0,2 = 523 \text{ m}^2$

Somit ist für den Ausgleich des Eingriffes im Rahmen des Deckblattes Nr.3 in den Naturhaushalt eine Fläche von ca. 523 m² erforderlich.

6.4.4 Nachweis der Ausgleichsflächen

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt rund 523 m² zu erbringen. Die Ausgleichsfläche wird extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1347, Gemarkung Schambach erbracht.

Bei dieser Fläche handelt es sich um artenarmes Grünland. Sie wurde regelmäßig mit Mineraldünger gedüngt.

Der Lageplan „externe Ausgleichsfläche zum Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung GEmB „Ost III und privaten Ökokonto der CSA Group“, M 1:1.000 / 5.000 ist Bestandteil des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan. Diese Ausgleichsfläche wurde bereits für das Bauleitplanverfahren „GEmB Ost VI“ in Straßkirchen aus dem Jahr 2014 geplant. Alle Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Verfahrens abgesprochen und entsprechend den damaligen Vorgaben bepflanzt und durchgeführt. Nachdem dieses Bauleitplanverfahren nie zu Ende geführt wurde, ist der Eingriff nicht erfolgt und das Bauleitplanverfahren wurde eingestellt. Die Ausgleichsfläche ist jedoch vorhanden und noch nicht für einen Eingriff verwendet. Sie wird als privates Ökokonto von Ingrid und Günter Mikes, Straßkirchen geführt. Von dieser Fläche wird nun die erforderliche Ausgleichsfläche abgebucht.

An die geplante Ausgleichsfläche grenzt im Norden eine in den letzten Jahren gepflanzte Fläche zum Aufbau eines Waldrandes, weiter im Norden und teils im Osten befinden sich derzeit Waldflächen.

Da im Bereich der Ausgleichsfläche als auch der östlichen Waldfläche eine neue 110kV-Leitung erstellt wurde, musste der östlich anschließenden Waldbestand zum Teil gerodet werden. Südlich befindet sich ein Bachlauf mit anschließend intensiv genutztem Grünland. Im Westen grenzt ebenfalls eine intensiv genutzte Grünlandfläche an.

Aufgrund der Lage unter der 110 kV-Leitung ist auf der Ausgleichsfläche der Aufbau von zwei Gehölzinseln geplant. Durch diese Strauchpflanzungen wird eine ökologische Verbindung vom bestehenden Wald im Norden zum bestehenden Graben im Süden geschaffen. Um die Gehölzinseln ist die Entstehung eines Krautsaumes vorgesehen.

Festgesetzte Maßnahmen für die Ausgleichsfläche:

A 1 Maßnahmen zur Entwicklung eines Krautsaumes

- Mahd 1x jährlich, Schnittzeitpunkt nicht vor dem 15.06.
- Entfernung des Schnittgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- der Einsatz eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt

A 2 Maßnahmen zur Entwicklung von Gehölzinseln aus Sträuchern

- Pflanzung der unten genannten Sträucher

- Ausmähen der Fläche bis zum Erreichen des Bestandsschlusses je nach Bedarf 1-2 mal pro Jahr
- Liegenlassen des Schnittgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- der Einsatz eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt

A 1 – A 2 Allgemeine Maßnahmen

- Alle Maßnahmen werden für die Dauer der Anwuchszeit durch einen Verbisschutzzaun geschützt
- Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche mit Eichenpflocken (alle 5 m)

Pflanzenliste für Maßnahme A2:

Sträucher, 2xv., Str.60-100cm:

Bot. Name	Dt. Name	Stückzahl
Corylus avellana	Hasel	35
Cornus sanguinea	Hartriegel	50
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn	15
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	40
Frangula alnus	Faulbaum	15
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche	40
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	15
Salix purpurea	Purpur-Weide	30
Salix cinerea	Grau-Weide	40
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	40
Gesamt		320

Pflanzhinweise für A2:

Pflanzabstand 1,25 m in und zwischen den Reihen mit 10% Lücken.

In Gruppen zu je 3-7 Stück einer Art, auf Lücke gepflanzt.

Durch die geplanten Maßnahmen wird die vorhandene Fläche so aufgewertet, dass ein Faktor von 1,0 anzusetzen ist. Das bedeutet, dass die Ausgleichsfläche mit einer tatsächlichen Größe von 1.231 m² eine rechnerische Größe von 1.231 m² aufweist. Damit kann der errechnete Bedarf von 523m² gedeckt werden. Die Restfläche in einer Größe von 708 m³ wird als privates Ökokonto von Ingrid und Günter Mikes, Straßkirchen geführt.

Durch das Festlegen der Grünordnerischen Maßnahmen und der Ausweisung der Ausgleichsflächen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen.

6.4.5 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Arten und Lebensräume durchgeführt:

- Erhalt und Pflanzung von Bäumen entlang der „Ohmstraße“
- Erhalt der bestehenden Einzelbäumen und Strauchhecken
- textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Für das Schutzgut Wasser werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Boden durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild werden minimiert durch:

- Ausweisung von neu zu pflanzenden Bäumen
- textliche Festsetzungen zur Grünordnung
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:

- textliche grünordnerische Festsetzungen
- Pflanzung von Bäumen entlang der „Ohmstraße“

VII. Landwirtschaft

Auf die landwirtschaftlichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches kommen keine auffälligen, unzumutbaren Auswirkungen durch die Deckblatt-Änderung zu. Eine nachhaltige Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten kann ausgeschlossen werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 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 (Firmen etc.) des Baugebietes in Kauf genommen werden.

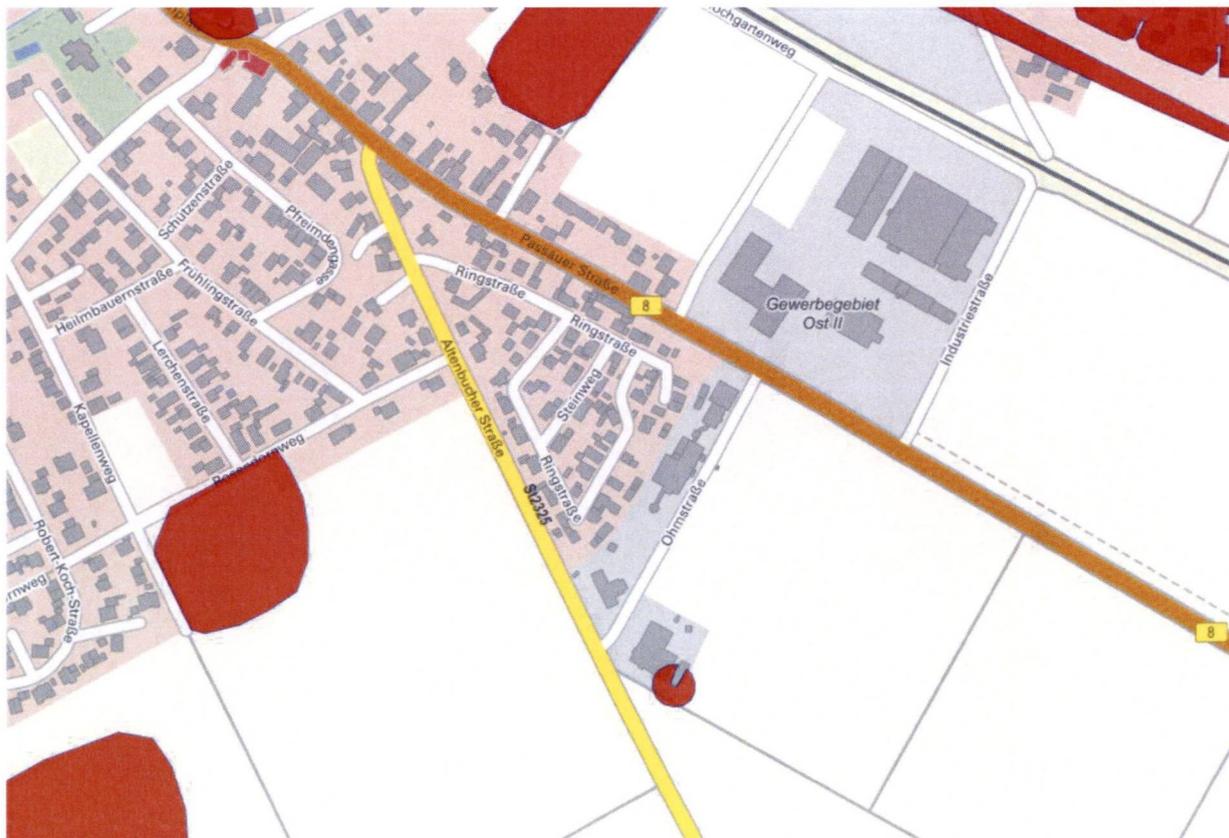
Die Zufahrten zu den o.a. landwirtschaftlich genutzten Flächen mit entsprechenden landwirtschaftlichen Maschinen sind nach wie vor vorhanden und weiterhin zu gewährleisten.

VIII. 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

Bodendenkmäler:



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

Im Geltungsbereich des Deckblatts zum Bebauungsplan ist frei von Bodendenkmälern und bereits bebaut. Hier gibt es keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans GEMB „Ost III“, der ebenfalls bebaut ist, sind jedoch auf der Flur-Nr. 494 bzw. 494/1 Gemarkung Straßkirchen sind Siedlungsreste der vor- und frühgeschichtlichen Zeitstellung kartiert (D-2-71 42-0440).

Im Falle des Zutagekommens von archäologischen Befunden im Planungsgebiet muss großflächig der Humus per Bagger abgetragen werden. Vorher müssen die Befunde 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 Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Archäologie Außenstelle Regensburg zu melden.

Baudenkmäler:

Ca. 450 m entfernt vom Planungsgebiets befinden sich in der Ortsmitte folgende Baudenkmäler:

D-2-78-192-4, Kath. Pfarrkirche St. Stephan, Turm 14. Jh., Chor und Langhaus 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; Nebenhaushaus mit Flacherker und Flachdach, daneben korbbogige Hofeinfahrt, bez. 1816, Kirchplatz 1

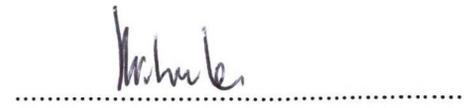
Da sich zwischen den Baudenkmälern und dem Gewerbegebiet eine dichte innerörtliche Bebauung befindet, ist eine direkte Sichtverbindung der bestehenden und geplanten Bebauung zu den Baudenkmälern nicht gegeben.

Diese Auflagen werden Bestandteil des Deckblatts Nr. 3 zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung GEmB „Ost III“ und haben nach Inkrafttreten des BBP mit aufzuliegen. Sämtliche nicht behandelten Themen zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung GEmB "Ost III" in Straßkirchen, sowie zum Deckblatt Nr. 1 und Deckblatt Nr. 2 gelten unverändert weiter.

Entwurfsbearbeitung:
Entwurf Fassung 23. April 2018
Satzung Fassung 02. Juli 2018


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

Für den Antragsteller: **02. Juli 2018**
Straßkirchen, den


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

Entwurfsbearbeitung:
Entwurf Fassung 23. April 2018
Satzung Fassung 02. Juli 2018


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

