

**Bebauungsgebiet:** Stockach II  
(Erweiterung)

**Ort:** Markt Schwarzach

**Landkreis:** Straubing-Bogen



**INGENIEURBÜRO AMMER**

DIPL.-ING. FH J. AMMER UND DIPL.-ING. UNIV T. AMMER GBR  
PERKAMER STRASSE 1 D 94315 STRAUBING

DR.-ING. M. AMMER  
TELEFON 09421 / 5507-0 FAX 5507-11

Straubing, den 10.07.2000

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ammer', written in a cursive style.

Dipl.-Ing. univ Thomas Ammer  
Ingenieurbüro Ammer

# Begründung zum Bebauungsplan Stockach II (Erweiterung)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Planungsdaten.....</b>	<b>6</b>
1.1. Aufstellungsbeschluß.....	6
1.2. Planungsgrundlage.....	6
<b>2. Lage und Beschreibung des Baugebiets.....</b>	<b>6</b>
2.1. Lage in der Ortschaft.....	6
2.2. Derzeitige Nutzung.....	6
2.3. Verkehrsanbindung.....	6
2.4. Grundstücke im Geltungsbereich.....	6
<b>3. Planungsvorgaben.....</b>	<b>7</b>
3.1. Planungsziel des Marktes Schwarzach.....	7
3.2. Topographie.....	7
<b>4. Planungserläuterungen.....</b>	<b>7</b>
4.1. Bebauungskonzept.....	7
4.2. Erschließungskonzept.....	7
4.2.1. Straßen und Wege.....	7
4.2.2. Wasser und Abwasser.....	8
4.2.3. Strom.....	8
4.2.4. Abfallentsorgung.....	8
<b>5. Flächen.....</b>	<b>8</b>
5.1. Bruttowohnbauland.....	8
5.2. Öffentliche Verkehrswege-Grünflächen.....	8
5.3. Nettowohnbauland.....	8

<b>6. Lärmschutz.....</b>	<b>9</b>
6.1. Maßnahmen für den aktiven Lärmschutz.....	9
6.2. Beurteilung der Lärmschutzmaßnahme.....	9
<b>7. Grünordnerische Begleitplanung.....</b>	<b>9</b>
7.1. Beschreibung von Natur und Landschaft.....	9
7.1.1. Naturraum.....	9
7.1.2. Morphologie.....	9
7.1.3. Geologie und Boden.....	10
7.1.4. Klima.....	10
7.1.5. Potentielle natürliche Vegetation.....	10
7.1.6. Reale Vegetation.....	10
7.1.7. Wasserhaushalt und Gewässer.....	10
7.1.8. Schutzgebiete, geschützte Biotope und Biotopkartierung.....	11
7.1.9. Kultur- und Sachgüter.....	11
7.1.10. Tierwelt.....	11
7.1.11. Landschaftsbild.....	11
7.2. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.....	12
7.2.1. Übersicht Flächennutzung Bestand.....	12
7.2.2. Übersicht Flächennutzung Planung.....	12
7.2.3. Beschreibung der Eingriffe.....	12
7.3. Maßnahmen gemäß § 9 BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.....	13
7.3.1. Nichtinanspruchnahme von Bereichen mit besonderer Bedeutung für Flora und Fauna bzw. Wasser.....	13
7.3.2. Verwendung versickerungsfähiger Beläge.....	13
7.3.3. Gebäudestellung.....	13
7.3.4. Öffentliche Grünflächen.....	14
7.3.5. Gestaltung der privaten Grünflächen.....	14
7.3.6. Schutz der Tierwelt.....	14
<b>8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....</b>	<b>15</b>

**9. Beteiligung Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 BauGB.....17**

## **1. Planungsdaten**

### **1.1. Aufstellungsbeschluß**

Der Gemeinderat von Schwarzach hat am 10.11.1999 beschlossen, die Erweiterung des Bebauungsplanes „Stockach II“ aufzustellen.

### **1.2. Planungsgrundlage**

Planungsgrundlage sind die Katasterflurkarten im Maßstab 1:1000 und 1:5000 vom Stand Juli bzw. Oktober 1999, sowie ein Aufmaß in Lage und Höhe vom September 1999.

## **2. Lage und Beschreibung des Baugebiets**

### **2.1. Lage in der Ortschaft**

Das Baugebiet liegt nördlich des Ortes Schwarzach in unmittelbarem Anschluß an die bereits bestehende Bebauung an der Hartwigstraße entlang der Bayerwaldstraße (St 2147).

### **2.2. Derzeitige Nutzung**

Das Gelände wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

### **2.3. Verkehrsanbindung**

Das Baugebiet wird über die Verlängerung der bestehenden Hartwigstraße erschlossen. Die Hartwigstraße wird über die Bayerwaldstraße und die Degenberger Straße erreicht. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Haltestelle im Bereich der Orthop. Klinik.

### **2.4. Grundstücke im Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Fl. Nr. bzw. Teilflächen aus den Fl. Nr. 1044, 1066, 1066/2, 1066/3, 1066/8, 1066/16 der Gemarkung Schwarzach.

### **3. Planungsvorgaben**

#### **3.1. Planungsziel des Marktes Schwarzach**

Das bisher unbebaute Gebiet fügt sich in die Bebauung westlich der Bayerwaldstraße und in die Bebauung im Bereich der Degenberger Straße ein.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sowie eine wirtschaftliche sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt werden.

#### **3.2. Topographie**

Das Gelände erstreckt sich über einen Südosthang, der im östlichen Bereich an einen Bach anschließt. Im Westen grenzt das Gebiet an eine Staatsstraße mit einer Böschung an.

Der Gesamthöhenunterschied beträgt ca. 15 m. Genauere topographische Gegebenheiten sind dem Lageplan M 1:1000 mit Höhenschichtlinien zu entnehmen.

### **4. Planungserläuterungen**

#### **4.1. Bauungskonzept**

In Anlehnung an das bereits bestehende Baugebiet Stockach II an der Hartwigstraße werden die geplanten 15 Parzellen beidseitig der zu verlängernden Hartwigstraße angeordnet. Sie liegen somit parallel zur Bayerwaldstraße. Aus Gründen des Schallschutzes ist entlang der Bayerwaldstraße ein Wall vorgesehen. Weitere 4 Parzellen werden östlich als hinterliegende Baugrundstücke ausgewiesen. Diese Parzellen werden parallel zu den Höhenschichtlinien ausgerichtet.

Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

#### **4.2. Erschließungskonzept**

##### **4.2.1. Straßen und Wege**

Grundsätzlich wird die Baugebietserweiterung durch die Verlängerung der Hartwigstraße erschlossen. Die hinterliegenden Baugrundstücke werden über zwei Stichstraßen erreicht.

Die bestehende Wendeplatte wird im Zuge der Verlängerung der Hartwigstraße entfernt und am Ende des entstehenden Baugebietes neu erstellt. Die verlängerte Hartwigstraße erhält

einen einseitigen Gehweg. Die Straßenbreite der Hartwigstraße beträgt 5,85 m, die Gehwegbreite 1,50 m. Die Stichstraßen sind 4,0 m breit.

#### **4.2.2. Wasser und Abwasser**

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert.

Die Entsorgung der Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Mischsystem der gemeindlichen Kläranlage. Eine Einleitung des Niederschlagswassers über ein Trennsystem in den benachbarten Bach ist nicht erwünscht, da dieser Bach unterstromig das Naturbad der Gemeinde speist.

#### **4.2.3. Strom**

Die Stromversorgung erfolgt durch die OBAG. Das Gebiet soll verkabelt werden. Eine zusätzliche Trafostation ist nicht notwendig.

#### **4.2.4. Abfallentsorgung**

Die Müllbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing, Stadt und Land sichergestellt. Die hinterliegenden Grundstücke am Ende der beiden Stichstraßen können von Müllfahrzeugen nicht angefahren werden. Daher müssen die betreffenden Bewohner die Mülltonnen an den Abfuhrtagen im Bereich der Einmündungen der Stichstraßen bereitstellen.

### **5. Flächen**

#### **5.1. Bruttowohnbauland**

Die gesamte Fläche des zu bebauenden Grundstückes beträgt ca. 17700 m<sup>2</sup>.

#### **5.2. Öffentliche Verkehrswege-Grünflächen**

Von der gesamten Baufläche nehmen die Hartwigstraße mit Gehweg und die Stichstraßen 1900 m<sup>2</sup> in Anspruch. Die öffentlichen Grünflächen umfassen eine Fläche von 3600 m<sup>2</sup>.

#### **5.3. Nettowohnbauland**

Das Nettowohnbauland der geplanten 19 Bauparzellen beträgt ca. 12200 m<sup>2</sup>.



## **6. Lärmschutz**

### **6.1. Maßnahmen für den aktiven Lärmschutz**

Entlang der Bayerwaldstraße wird ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand angeordnet. Die Oberkante liegt rd. 2,60 bis 4,10 m über dem Straßenrand der Bayerwaldstraße.

### **6.2. Beurteilung der Lärmschutzmaßnahme**

Es werden folgende Berechnungsparameter zugrunde gelegt:

Verkehrsbelastung 2870 Kfz/24h

LKW-Anteil 11% (Tag), 11% (Nacht)

Geschwindigkeit 100 km/h (Pkw), 60 km/h (Lkw)

Daraus ergeben sich Beurteilungspegel von 59 dB(A) (Tag) und 50 dB(A) (Nacht) und liegen somit über den Immissionsgrenzwerten 55 dB(A) (Tag) und 45 dB(A) (Nacht) gem. DIN18005 T1. Für die Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes im Innenbereich der Wohnhäuser sind Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse II erforderlich.

## **7. Grünordnerische Begleitplanung**

Grünordnungspläne sind entsprechend Art. 3 BayNatSchG als Bestandteil des Bebauungsplanes aufzustellen, wenn es aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nötig ist.

Im Grünordnungsplan werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß §1 und 2 BNatSchG sowie Art. 1 BayNatSchG verwirklicht.

### **7.1. Beschreibung von Natur und Landschaft**

#### **7.1.1. Naturraum**

Das Planungsgebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit »Falkensteiner Vorwald«.

#### **7.1.2. Morphologie**

Das Baugebiet liegt an den westlichen Hängen des Waldbachtales zwischen 360,00 m und 376,00 m ü NN.

### **7.1.3. Geologie und Boden**

Die Talau des Waldbaches wird von alluvialen Ablagerungen geprägt. Durch einen hohen Grundwasserstand bedingt, entwickelten sich hier vor allem Gleye, z.T. auch Anmoorböden. Die anschließenden Hangbereiche werden in erster Linie von Lößlehmen gebildet, aus denen sich Braunerden entwickelten.

### **7.1.4. Klima**

Das Planungsgebiet gehört zum Klimabezirk »Bayerischer Wald«.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7 - 8° C. Dieser Wert täuscht jedoch über die großen Unterschiede zwischen den vergleichsweise hohen Temperaturen im Sommer und den kalten Wintern hinweg. Mit einer Jahresschwankung der mittleren Lufttemperatur von 19,5 - 20,0° C ist das Klima deutlich kontinental geprägt.

Die mittlere Niederschlagsmenge pro Jahr liegt bei 800 - 850 mm. Im jährlichen Gang der Niederschläge sind die meisten Niederschläge in den Sommermonaten sowie im Dezember und Januar zu verzeichnen. Der Schneeanteil am Niederschlag beträgt zwischen 10 und 15 %. Die durchschnittliche Zahl der Nebeltage liegt zwischen 50 und 100. Die meisten Nebeltage kommen in den Talbereichen vor. In den Tälern, die Kaltluftammelgebiete sind, besteht überdies eine erhöhte Früh- und Spätfrostgefahr.

### **7.1.5. Potentielle natürliche Vegetation**

Nach Seibert (1968) liegt das Planungsgebiet im Grenzbereich der Vegetationsgebiete Hainsimsen-Buchenwald und Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald. In den Auenbereichen des Waldbaches ist die Ausprägung eines Erlen-Auwaldes wahrscheinlich.

### **7.1.6. Reale Vegetation**

Der Waldbach, im Nahbereich des Planungsgebietes, wird von einem beidseitig ausgebildeten Gehölzsaum begleitet. Dieser besteht in erster Linie aus Schwarzerlen, z.T. sind auch Esche, Bergahorn und Weide beigemischt.

Die westlich an den Bach anschließenden Tal- und Hangbereiche werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Extensive Grünlandnutzung herrscht vor, eine kleinere Fläche ist brachgefallen. Im Auenbereich haben sich zwei Naßwiesenreste erhalten. An einer östlich des Planungsgebietes gelegenen Hangkante zur Waldbachau wachsen Bäume und Sträucher, u.a. Birke, auf.

### **7.1.7. Wasserhaushalt und Gewässer**

Bei dem östlich des Planungsgebietes gelegenen Waldbach handelt es sich um einen Zufluß der Schwarzach. Der noch weitgehend naturnahe Bach weist nach der Gewässergütekarte von

Niederbayern (Stand 1995) im Ober- und Mittellauf die Güteklasse I (unbelastet bis gering belastet) bzw. I - II (gering belastet) und im Unterlauf die Güteklasse II (mäßig belastet) auf. Lt. Auskunft der Marktgemeinde Schwarzach werden die unmittelbar an den Waldbach angrenzenden Auenbereiche regelmäßig überflutet.

Im Auenbereich ist zudem mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen.

### **7.1.8. Schutzgebiete, geschützte Biotope und Biotopkartierung**

Das Planungsgebiet liegt außerhalb naturschutzrechtlich gesicherter oder in der Biotopkartierung erfaßter Flächen.

Folgende naturschutzrechtlich gesicherte bzw. in der Biotopkartierung erfaßte Flächen befinden sich in der Nähe des Planungsgebietes:

- Naturpark »Bayerischer Wald«

Die Naturparkgrenze verläuft nördlich von Reisachmühl

- Geschützte Biotope

Lt. Landschaftsplan handelt es sich bei dem südlichen Teil der in der Bayerischen Biotopkartierung unter der Nr. 126.19 erfaßten Naßwiese um eine nach Art. 13 d BayNatSchG geschützte Fläche.

- Bayerische Biotopkartierung

Biotop Nr. 123

Teilfläche 123.06: Waldbach mit Gehölzsaum

Biotop Nr. 125

Teilfläche 125.01: Laubwaldbereich auf der westexponierten Talrandböschung zum Waldbach

Biotop Nr. 126

Teilflächen 126.18 und 126.19: eutrophierte, seggen-, waldsimsen- und binsenreiche Naßwiesenreste

### **7.1.9. Kultur- und Sachgüter**

Am südwestlichen Rand des Planungsgebietes, an der Bayerwaldstraße, befindet sich ein Feldkreuz.

### **7.1.10. Tierwelt**

Hinweise auf faunistische Besonderheiten im Planungsgebiet liegen nicht vor. Es ist vom durchschnittlich auf Grünland vorkommenden Artenspektrum auszugehen.

### **7.1.11. Landschaftsbild**

Die Landschaft im Bereich bzw. der Umgebung des Planungsgebietes ist hügelig. Die vorwiegend als Grünland landwirtschaftlich genutzten Flächen sind mit zahlreichen Gehölzen

bestanden. Insbesondere im Norden, Richtung Bayerischer Wald, werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen durch großflächige Waldgebiete abgelöst.

Vom, am westlichen Hang des Waldbachtales gelegenen, Planungsgebiet bietet sich ein weiter Blick nach Süden über die Waldbachau mit dem weitgehend noch naturnah mäandrierend verlaufenden Bach und die umgebende hügelige, bäuerlich geprägte Kulturlandschaft sowie die südlich und westlich an das Planungsgebiet anschließenden Siedlungsbereiche von Schwarzach.

## 7.2. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

### 7.2.1. Übersicht Flächennutzung Bestand

- Grünland	ca.	17460 m <sup>2</sup>
- Wendehammer asphaltiert	ca.	240 m <sup>2</sup>
	ca.	17700 m <sup>2</sup>

### 7.2.2. Übersicht Flächennutzung Planung

- öffentliche Grünflächen bestehend aus Flächen mit Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzdamm,-wand) an der Bayerwaldstraße	ca.	2441 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitende Bepflanzung an der Hartwigstraße	ca.	64 m <sup>2</sup>
Flächen zur Ortsrandgestaltung im Norden und Osten des Geltungsbereiches	ca.	1095 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege)	ca.	1900 m <sup>2</sup>
- Wohngebiet mit Einzelhausbebauung, Garagen, private Gärten	ca.	12200 m <sup>2</sup>
	ca.	17700 m <sup>2</sup>

### 7.2.3. Beschreibung der Eingriffe

- Boden  
Durch Überbauung und Versiegelung geht Bodenleben verloren.
- Grundwasser  
Durch die Flächenversiegelung wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.
- Oberflächengewässer  
Die Menge des anfallenden Oberflächenwassers wird durch die Flächenversiegelung erhöht. Als Vorfluter dienende Gewässer werden dadurch beeinträchtigt.

- Landwirtschaft  
Landwirtschaftlich genutzte Flächen gehen verloren.
- Klima  
Über Bauwerken und befestigten Flächen ist mit einem Temperaturanstieg zu rechnen.  
Durch die Errichtung von Bauwerken wird der Kaltluftabfluß Richtung Waldbachau beeinträchtigt.
- Landschaftsbild  
Die sich an einem Hang bis knapp zur Kuppe hinaufziehende Bebauung wird insbesondere aus Richtung Süden weithin sichtbar sein.
- Tierwelt  
Neben dem Verlust an Lebensraum durch die Wohnbebauung kann es zu Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Unterbrechung von Wanderwegen sowie zur Zerschneidung und Isolierung von Lebensräumen kommen.
- Kultur- und Sachgüter  
Das Feldkreuz an der Bayerwaldstraße wird durch die Aufschüttung des Lärmschutzwalles zumindest zeitweise entfernt.

### **7.3. Maßnahmen gemäß § 9 BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

#### **7.3.1. Nichtinanspruchnahme von Bereichen mit besonderer Bedeutung für Flora und Fauna bzw. Wasser**

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf einen ausreichenden Abstand zu den ökologisch sensiblen Bereichen der Waldbachau (Überschwemmungsgebiet; Naßwiesenreste, z.T. nach Art. 13 d BayNatSchG geschützt) geachtet.

#### **7.3.2. Verwendung versickerungsfähiger Beläge**

Stellplätze, Gehwege, Zufahrten und Zugänge sind lt. den textlichen Festsetzungen mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.

#### **7.3.3. Gebäudestellung**

Die Stellung der Gebäude orientiert sich so weit wie möglich an den Höhenschichtlinien.

### **7.3.4. Öffentliche Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen sind an der Bayerwaldstraße, der Hartwigstraße sowie im Norden und Osten des Bebauungsgebietes vorgesehen.

Die Flächen an der Bayerwaldstraße mit bepflanzter Lärmschutzwand und -dämmen dienen in erster Linie zum Schutz des Bebauungsgebietes vor Verkehrslärm. Insbesondere im nördlichen Bereich tragen sie zudem zur Ortsrandgestaltung bei.

An der Hartwigstraße sind zur Gestaltung des Straßenraumes Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Flächen im Norden und Osten, gestaltet mit Bäumen und Sträuchern sowie extensiv genutzten Wiesenbereichen erfüllen eine Doppelfunktion:

Zum einen werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die baulichen Anlagen vermieden und ausgeglichen, zum anderen können sie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine ökologische Funktion erfüllen.

Für die Gehölzpflanzungen kommen ausschließlich standortheimische Gehölze zur Verwendung.

Die östlich gelegene Fläche wird durch einen Grünweg von Norden erschlossen.

### **7.3.5. Gestaltung der privaten Grünflächen**

Die Gestaltung der privaten Grünflächen wird durch detaillierte Festsetzungen geregelt. Unter anderem ist pro 150 m<sup>2</sup> Freifläche ein Laub- oder Obstbaum vorgesehen.

Zur Gestaltung des Straßenraumes sowie zur Einbindung des östlichen Baugebietrandes in das Waldbachtal sind zudem Baumpflanzungen auf bestimmten Standorten zwingend vorgesehen.

### **7.3.6. Schutz der Tierwelt**

Flächen mit besonderer Bedeutung für die Tierwelt, dazu zählen insbesondere die Bereiche der Waldaue, werden von Bebauung freigehalten.

Durch die Festsetzungen zur Bepflanzung der öffentlichen wie privaten Grünflächen, mit denen eine möglichst naturnahe Gestaltung angestrebt wird, werden neue Lebensräume geschaffen.

## **8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn durch die geplante bauliche Nutzung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz des Eingriffes ist nach den Gesetzen des BauGB zu entscheiden und in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

In Bayern ist den Gemeinden die Anwendung der Eingriffsregelung bis zum 31.12.2000 freigestellt, danach ist sie verbindlich.

Die Freistellung von der Eingriffsregelung ist an die Voraussetzung geknüpft, daß den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung getragen werden kann. Durch die im vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan erfolgte Beschreibung und Bewertung des Planungsgebietes, der Darstellung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie der Maßnahmen zu deren Vermeidung und Ausgleich wurde o.g. Vorgabe berücksichtigt.

Zur Gewährleistung einer sachgerechten Abwägung der Belange von Natur und Landschaft durch die Gemeinde wird dennoch kurz, auf der Basis des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens zur Eingriffsregelung, der sich ergebende Ausgleichsbedarf dargestellt.

Folgende Parameter wurden der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs zugrunde gelegt:

- Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Gemäß dem Leitfaden ist das Planungsgebiet aufgrund seiner natürlichen Gegebenheiten (vgl. dazu Kap. 7.1) als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzuordnen. Herauszustellen ist insbesondere die extensive Grünlandnutzung, die Bedeutung des Talraumes und seiner Hänge für das Klima (Kaltluftabfluß) sowie das Landschaftsbild.

- Erfassung des Eingriffes und Weiterentwicklung der Planung

Die Flächen mit Wohnbebauung (einschließlich Privatgärten) sowie die Verkehrsflächen werden aufgrund einer GRZ von 0.4 als Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad bewertet. Zur Vermeidung von Eingriffen durch die Bebauung sind umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen (vgl. dazu Kap. 7.3). Die öffentlichen Grünflächen an der Bayerwaldstraße mit Lärmschutzeinrichtungen werden als Gebiete mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingestuft, da hier im

Vergleich zu den Wohnbauflächen nur von einem geringen Eingriff auszugehen ist. Die öffentlichen Grünflächen im Norden und Osten des Planungsgebietes werden aus der weiteren Betrachtung ausgeklammert, da durch die Umgestaltung der Grünlandbereiche keine nachteilige Nutzungsänderung verbunden ist.

- Ermittlung des Umfangs an Ausgleichsflächen

Kompensationsfaktor

Im Bereich mit Wohnbebauung ist nach dem Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0.8 - 1.0 anzusetzen (Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Aufgrund der Tatsache, daß die GRZ nur knapp über dem im Leitfaden angegebenen Schwellenwert von 0.35 liegt (0.4) und umfassende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, wird ein Kompensationsfaktor von 0.8 zugrunde gelegt.

Für die öffentliche Grünfläche an der Bayerwaldstraße (Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild; niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0.5 - 0.8. Aufgrund der geplanten grünordnerischen Maßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0.5 angesetzt.

Ausgleichsbedarf

Wohngebiet einschließlich Verkehrsflächen

ca.  $14100 \text{ m}^2 \times 0.8 =$  11280  $\text{m}^2$

Öffentliche Grünfläche an der Bayerwaldstraße

ca.  $2441 \text{ m}^2 \times 0.5 =$  1220  $\text{m}^2$

Der Gesamtbedarf an Ausgleichsflächen beträgt ca. 12500  $\text{m}^2$

Ein Teil des Ausgleichsbedarfs (ca. 1100  $\text{m}^2$ ) kann durch die öffentlichen Grünflächen des Planungsgebietes kompensiert werden, da die in diesem Bereich geplanten Maßnahmen ausreichend Ausgleichsfunktion im Sinne der Eingriffsregelung wahrnehmen.

Zur Kompensation des verbleibenden Ausgleichsbedarfs bieten sich Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes an.



## **9. Beteiligung Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB**

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsstelle, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen (5-fach)
3. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
4. Straßenbauamt Deggendorf
5. Oberpostdirektion Regensburg - Unternehmen Telekom
6. Oberpostdirektion Regensburg - Unternehmen Postdienst
7. Vermessungsamt Straubing
8. Energieversorgung Ostbayern AG OBAG, Hauptstelle Landshut
9. Amt für Landwirtschaft, Straubing
10. Bayerischer Bauernverband, Straubing
11. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen, Straubing
12. Direktion für ländliche Entwicklung, Landau a.d. Isar
13. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, Straubing
14. Zweckverband Fernwasserversorgung Bayerischer Wald
15. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte, Zweigstelle Landshut
16. Kreisheimatpfleger am Landratsamt Straubing-Bogen
17. Bezirksfinanzdirektion Landshut
18. Oberfinanzdirektion München - Bundesvermögen
19. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
20. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Straubing

### **Literaturnachweis**

- RLS-90 Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen
- Biotopkartierung Bayern Flachland
- Eska, Gerald  
Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Schwarzach  
Bogen, Juni 1998