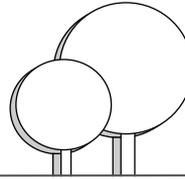




**GEMEINDE
OBERSCHNEIDING**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
E-MAIL: info@eska-bogen.de
INTERNET: www.eska-bogen.de

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET „GÄNSBERG, SÜDL. ERWEITERUNG“

Gemeinde Oberschneiding
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

A. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. Fassung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 02.05.2006
Fassung gemäß Billigungsbeschluss vom 18.07.2006
Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 19.09.2006

Vorhabensträger:

Gemeinde Oberschneiding
vertreten durch Herrn
1. BGM Ewald Seifert
Pfarrer-Handwercher-Platz 4
94363 Oberschneiding

Fon 09426/8504-0
Fax 09426/854-33

.....
Ewald Seifert
1. Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Str. 3

94327 Bogen

Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51

.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



INHALTSVERZEICHNIS

A BEGRÜNDUNG

| | Seite |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. EINFÜHRUNG | 3 |
| 1.1 Planungsanlass..... | 3 |
| 1.2 Planungsauftrag | 3 |
| 1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation..... | 3 |
| 1.4 Übersichtslageplan M = 1:25.000..... | 4 |
| 1.5 Lageplan M ca. 1: 5.000..... | 5 |
| 2. UMWELTBERICHT..... | 6 |
| 2.1 Einleitung | 6 |
| 2.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes..... | 6 |
| 2.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung | 6 |
| 2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen..... | 8 |
| 2.2.1 Bestandsaufnahme | 8 |
| 2.2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen anhand des „Leitfadens“ | 8 |
| 2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes..... | 10 |
| 2.2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichmaßnahmen | 11 |
| 2.2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten | 11 |
| 2.2.6 Weitere zusätzliche Angaben..... | 11 |
| 3. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT | 13 |
| 4. GRÜNORDNUNGSKONZEPT..... | 13 |
| 5. VER- UND ENTSORGUNG | 14 |
| 5.1 Wasserversorgung | 14 |
| 5.2 Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung..... | 14 |
| 5.3 Energieversorgung | 14 |
| 5.4 Abfallentsorgung | 14 |
| 6. FLÄCHENÜBERSICHT | 15 |
| 6.1 Öffentliche Flächen | 15 |
| 6.2 Private Flächen | 15 |
| 6.3 Gesamtfläche Geltungsbereich..... | 15 |
| 7. KOSTENSCHÄTZUNG ÖFFENTLICHER MASSNAHMEN..... | 16 |
| 7.1 Straßenerschließung im Sinne des BauGB..... | 16 |
| 7.2 Sonstige Kosten | 17 |
| 8. BETEILIGTE BEHÖRDEN UND STELLEN ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) NACH § 4 BAUGB..... | 18 |



A BEGRÜNDUNG

1. EINFÜHRUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Oberschneiding beabsichtigt, weitere Wohnbauflächen im Bereich des Hauptortes Oberschneiding anzubieten, um der laufenden Nachfrage zu begegnen.

Dazu soll für zwei im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Allgemeine Wohngebiet „Gänsberg“ liegende Grundstücke vorliegender Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt werden.

1.2 Planungsauftrag

Der Planungsauftrag zur Erstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes wurde dem Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen erteilt.

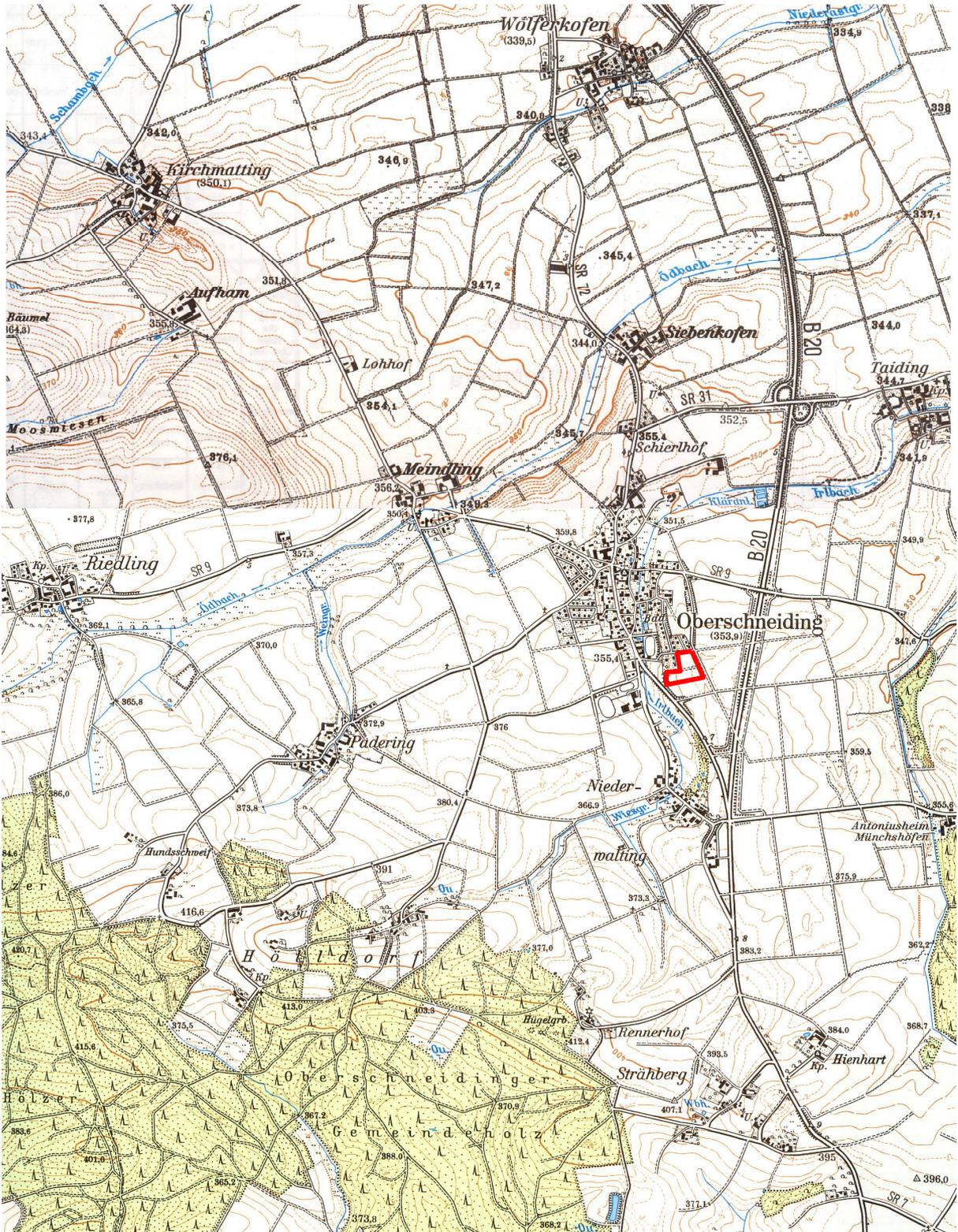
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für die Gemeinde Oberschneiding liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan mit Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 22.03.2000, Az 41-610 vor.

Der nördliche Teil der geplanten WA-Erweiterung (Fl.Nr. 136) ist im FNP mit LP bereits als WA ausgewiesen, für den südlichen Teil (Fl.Nr. 140 mit Feldweg Fl.Nr. 137) wird im Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB der FNP mit LP mittels Deckblatt Nr. 2 geändert.

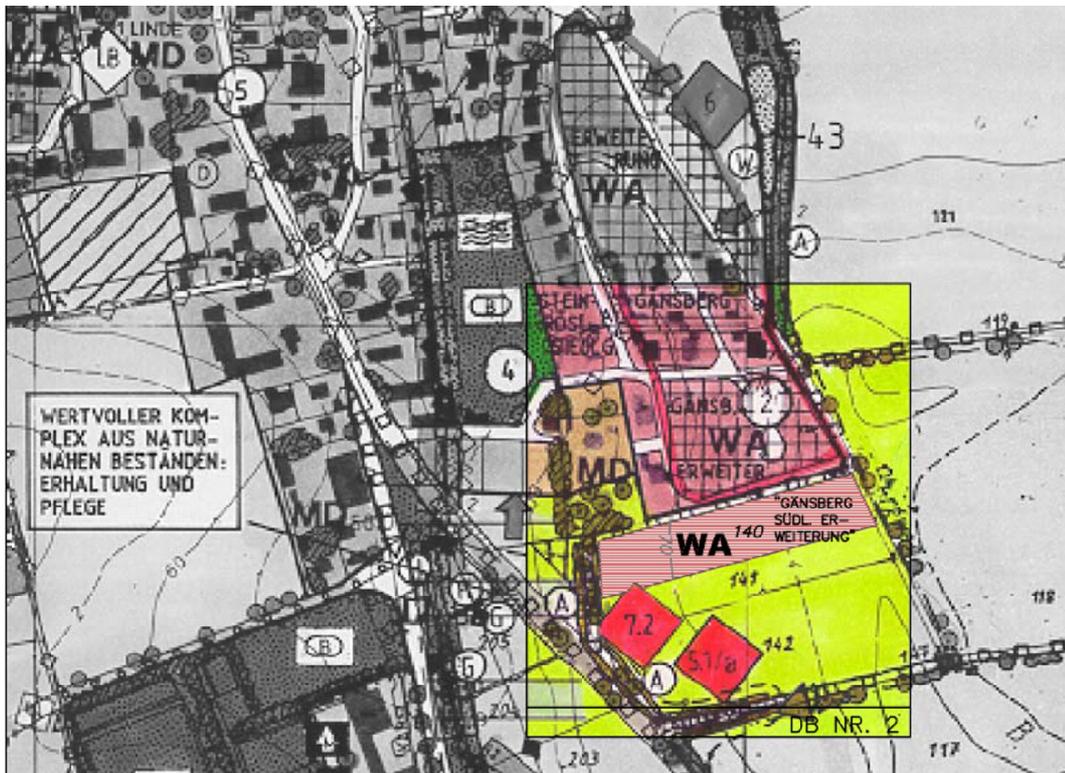
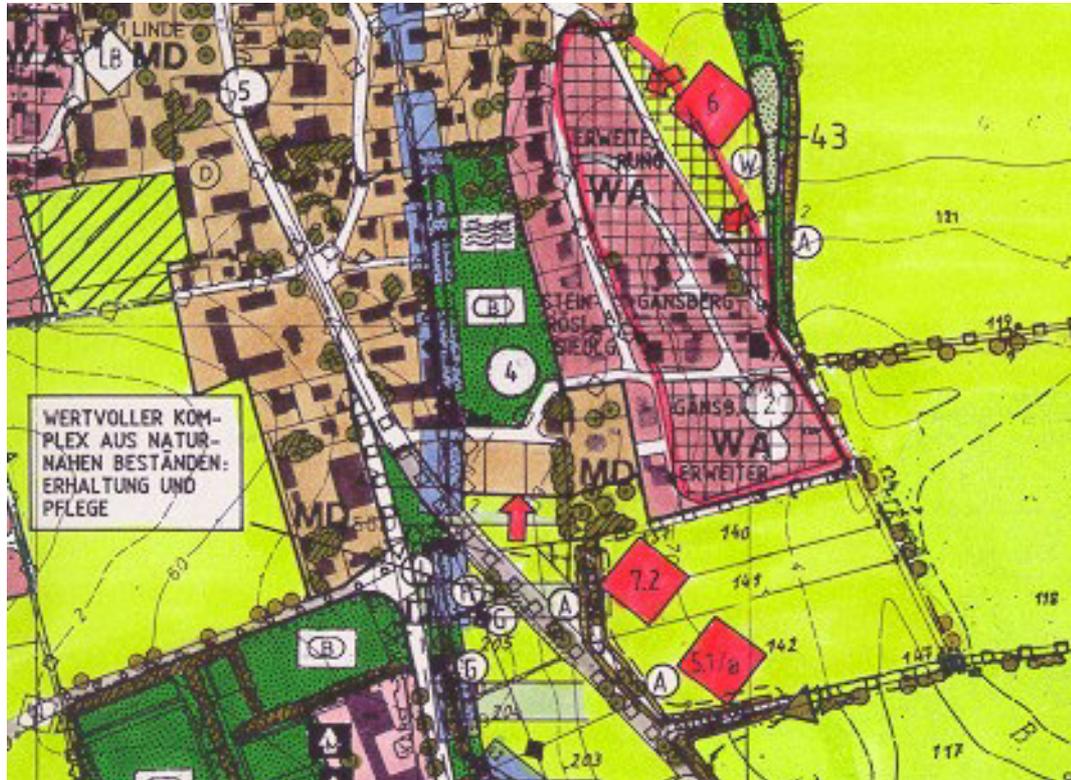


1.4 Übersichtslageplan M = 1:25.000
(Auszug aus der Topographischen Karte)





1.5 Lageplan M ca. 1: 5.000
(Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan mit
gepl. Deckblatt Nr. 2)





2. UMWELTBERICHT

2.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

2.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Der vorliegende Bebauungs- mit Gründordnungsplan regelt die zukünftige Nutzung als Bauland, berücksichtigt dabei eine ortstypische Gestaltung und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und –vermeidung nach Art. 6 Abs. 1 BayNatSchG.

➤ Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Oberschneiding, im Anschluss an die vorhandene Bebauung des WA „Gänsberg“. Es handelt sich um das ca. 80 x 110 m große Grundstück Fl.Nr. 136 und die ca. 180 x 40 m große Fl. Nr. 140. Zusammen mit dem dazwischenliegenden Feldweg Fl.Nr. 137 ergibt sich eine Gesamtgröße des Geltungsbereiches von 1,617 ha.

Mit diesem Bauabschnitt findet die Wohnbauentwicklung an dieser Stelle der Gemeinde ihren Abschluss, die zukünftige Baulanderschließung ist im Westen von Oberschneiding vorgesehen.

2.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

➤ Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Fachliche Ziele gem. Teil B I - Natur und Landschaft - des LEP's für das geplante Baugebiet sind u.a.:

- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung nachhaltiger, ungünstiger Veränderungen
- Erhalt des Bodens als Grundlage der Landnutzungen sowie der heimischen Pflanzen- und Tierwelt
- Erhalt der Funktionsfähigkeit des Bodens
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers
- Erhalt von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, Weiterentwicklung zu Biotopverbundsystemen
- Nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Pflanzen- und Tierwelt, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft



Fachliche Ziele gem. B II – Siedlungsstruktur, Wohnungswesen und gewerbliches Siedlungswesen des LEP´s für das geplante Baugebiet sind u.a.:

- Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur entsprechend der Bedürfnisse der Bevölkerung und Wirtschaft
- Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen und des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)**

Fachliche Ziele gem. Teil B I RP12 - Natur und Landschaft – zu Schutz und Pflege der Landschaft für das geplante Baugebiet sind u.a.:

- eine organische Entwicklung der Siedlungstätigkeit
- Erhalt und Gestaltung des ländlichen Raumes als Siedlungs-, Lebens- und Wirtschaftsraum

➤ **Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungs- mit Landschaftsplan)**

Im Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan als verbindliche Planungsvorgabe für diesen Bebauungs- mit Grünordnungsplan finden sich Aussagen zur derzeitigen Nutzung, zu anzustrebenden Gehölzpflanzungen entlang des Feldweges im Osten, zum Bodendenkmal auf Fl.Nr. 136 (und nördlich davon) sowie zum Fundort einer landkreisbedeutsamen Pflanzenart (Knollige Spierstaude - *Filipendula vulgaris*) westlich der Fl.Nr. 140.

➤ **Naturschutz und Landschaftspflege**

Festsetzungen zur Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 3 Abs. 2 ff. BayNatSchG im vorliegenden Grünordnungsplan getroffen.

➤ **Denkmalschutz**

Auf Fl.Nr. 136 befindet sich lt. Darstellung im FNP mit LP ein vermutetes Bodendenkmal. In Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege können archäologische Sondierungen und ggf. nachfolgend auch Ausgrabungen erforderlich werden.

Sollten auch bei privaten Erdarbeiten Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde zu Tage kommen, so ist gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Dienststelle – Landshut zu informieren.



2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.2.1 Bestandsaufnahme

➤ Natürliche Gegebenheiten, derzeitige Nutzung

Das Baugebiet befindet sich auf einer nach Nordwesten und Westen hin abfallenden leichten Hanglage. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 376 m ü.NN im Südosten und ca. 370 m ü.NN im Westen.

Die gesamte zur Bebauung vorgesehene Fläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt und trägt keinerlei Gehölzbestand.

Entlang der nördlichen und westlichen Grenze befinden sich verschiedene Ziergehölze der angrenzenden Hausgärten.

Westlich der Fl.Nr. 140 fällt eine magere Wiesenböschung nach Westen hin ab; im Zuge der Bestandsaufnahmen zum Landschaftsplan vor ca. 10 Jahren wurde in diesem Bereich eine landkreisbedeutsame Pflanzenart (Knollige Spierstaude - *Filipendula vulgaris*) kartiert.

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Donau-Isar-Hügelland“ (062) und hier in der Untereinheit „Großenpinninger Randhügel“ (062.40), einem überwiegend lößbedeckten, sanftwelligen Hügelland. Es befindet sich im Grenzbereich zur Dungauebene im Norden.

Als Bodenart herrschen sandige Lehme, z.T. mit tonigen oder kiesigen Beimengungen vor. Die in diesen Fällen vorzufindenden mächtigen Lößlehmböden sind gekennzeichnet durch Braunerden mit mittlerer bis hoher Basensättigung.

Das kontinental geprägte Klima besitzt große jahreszeitliche Schwankungen. Die Niederschläge betragen nur 600 - 700 mm im Jahr.

Die Potentielle Natürliche Vegetation, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist nach SEIBERT (1968) der reine Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum typicum*).

Typische Baumarten sind demnach v.a. Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde, Buche, Esche, Feldahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Hängebirke.

Typische Straucharten sind Haselnuss, Roter Hartriegel, Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Liguster, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Seidelbast u.a..

Altlasten in Form ehemaliger Deponien oder Ablagerungen sind nicht bekannt oder zu erwarten.

2.2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen anhand des „Leitfadens“

Zur Überprüfung evtl. Beeinträchtigungen bei Baugebietsausweisungen wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen der Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ – ergänzte Fassung vom Januar 2003 – herausgegeben.



Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste.

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ lt. Angabe der Unteren Naturschutzbehörde nicht angewandt werden, da dieses Verfahren nur für kleine Baugebiete bis ca. 0,5 ha Fläche angezeigt ist.

Damit ist nach dem sog. **Regelverfahren** mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Bei den zu überplanenden Flächen im Bereich des Baugebietes handelt es sich um reine Ackerflächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - **Kategorie I**.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ist das Planungsgebiet dem **Typ B** - Flächen mit niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen.

Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt (s. entsprechende Festsetzungen und nachfolgender Arbeitsschritt).

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ B ergibt sich **Feld BI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 - 0,6.

Aufgrund der Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B.

- Festsetzungen für einen begrünten Ortsrand im Süden und Osten des Baugebietes
- eine optisch wirksame innere Durchgrünung mit straßenbegleitenden Einzelbäumen auf öffentlichen Grünstreifen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge und damit Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens



- Weitestgehende Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken wird für den Bestandstyp BI ein Kompensationsfaktor von **0,3** vorgeschlagen.

| Bestandstyp | Bemessungsfläche | Faktor | erforderliche Kompensationsfläche |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------|
| BI | Gesamtfläche WA mit zugehörigen Erschließungsstraßen 1,6170 ha | 0,3 | ca. 4.850 m ² |

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Von der Gemeinde als Eingriffsverursacher wird hierzu die Fl.Nr. 908 der Ökokontofläche Ö 2 „Acker und Wiesenstreifen im Talraum des Ödbaches“ - mit ca. 4.627 m² Flächengröße als ungefähr adäquate Kompensationsfläche vorgeschlagen und unter Ziff. 4 der Festsetzungen durch Text verbindlich aufgenommen.

2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von Wohnbebauung bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile der Grundstücke bis max. GRZ 0,3 werden zukünftig überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur derzeitigen intensiven Ackernutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickelt.

Dies geschieht ebenso durch die öffentlichen grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich.

Angrenzende Gebiete und Flächen - auch die westlich angrenzende Böschung - werden durch das geplante Baugebiet in ihrer ökologischen Wertigkeit nicht beeinträchtigt.

➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei fehlender Flächennachfrage würde das Gebiet weiterhin einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit Dünge- und Pflanzenbehandlungsmaßnahmen unterliegen.



2.2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichmaßnahmen

➤ **Vermeidungsmaßnahmen**

- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksein- und -durchgrünung
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung öffentlicher Flächen.
- Auflagen hinsichtlich des Ausmaßes an Oberflächenversiegelung im privaten und öffentlichen Bereich
- Auffüllungseinschränkungen auf dem gesamten Gebiet zur Beibehaltung der ursprünglichen Geländeform.

➤ **Verringerungsmaßnahmen**

- Anpflanzung von Gehölzen zur Ein- bzw. Durchgrünung der Bebauung.
- Ortsrandeingrünung durch Anpflanzung von Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern.
- Beschränkung der Überbaubarkeit der Grundstücke auf nur ca. 30 % (GRZ 0,3).

2.2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

- Beibehaltung als landwirtschaftliche Nutzfläche -

2.2.6 Weitere zusätzliche Angaben

➤ **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

- Für das Baugebiet liegt ein gültiger Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan vor.
- Vorliegender Bebauungsplan wurde aus diesem (einschl. Deckblatt Nr. 2) heraus entwickelt.
- Für aktuelle Aussagen über das betroffene Gebiet und über die unmittelbare Umgebung wurde eine örtliche Begehung mit Bestandsaufnahme durchgeführt.
- Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung waren dabei nicht festzustellen.



➤ **Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren**

- Einschaltung des Landesamtes für Denkmalpflege oder der Kreisarchäologie aufgrund vermuteter Bodendenkmäler.
- Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten
- Zusätzliche Überwachung und Abnahme der Bautätigkeiten durch Fachbauleitungen

➤ **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Dem Allgemeinen Wohngebiet „Gänsberg“ soll ein weiterer Bauabschnitt angefügt und damit die bauliche Entwicklung in diesem Bereich von Oberschneiding zum Abschluss gebracht werden..

Das Gelände wird derzeit intensiv als Ackerfläche bewirtschaftet.

Eingriffsvermeidende und -minimierende grünordnerische Maßnahmen werden festgesetzt.

Für verbleibende Eingriffe gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ wird von der Gemeinde eine geeignete Kompensationsfläche zur Verfügung gestellt.

Insgesamt sind damit nachhaltige oder erhebliche Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima oder Kultur- und sonstige Güter nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.



3. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan schließt die Baugebietsentwicklung am Südostrand von Oberschneiding ab.

Für diesen letzten Bauabschnitt wird die vorhandene Bergstraße mit einer ringförmigen Erschließungsstraße sowie einer Stichstraße erweitert.

Entlang der Innenseite der zentralen Parzellen 1 mit 6 wird zur Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger ein gesonderter Fußweg errichtet.

Die Bebauung passt sich der Ortsrandlage sowie der angrenzenden Siedlungsstruktur an. Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt bei steileren Dächern 4,70 m, bei flacheren Dächern 6,30 m.

Die Lage der Gebäude sowie die Firstrichtung werden zur optimalen Ausnutzung der einzelnen Grundstücke vorgeschlagen, aber nicht festgesetzt.

Insgesamt werden 16 Bauparzellen als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen, die Parzellen 7 und 8 nehmen dabei auf bereits erfolgte Grundstücksverkäufe Rücksicht.

Entsprechend der Stellungnahme des Technischen Immissionsschutzes am Landratsamt Straubing-Bogen wird darauf hingewiesen, dass zur B 20 hin nur die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV angestrebt wird und nicht die der (niedrigeren) Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1.

4. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Zur Eingrünung des neuen Ortsrandes sind im Süden und Osten gruppenweise private Pflanzflächen verbindlich vorgegeben.

Entlang der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSE werden öffentliche Grünstreifen mit Einzelbaumpflanzungen angelegt.

Für weitere private grünordnerische Maßnahmen werden geeignete Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen in den Bebauungs- mit Grünordnungsplan aufgenommen.



5. VER- UND ENTSORGUNG

Auf die zwingend einzuhaltenen Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den verbindlich festgesetzten Baumstandorten im Straßenbereich wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschlussmöglichkeit an die Wasserversorgung des Zweckverbandes Aitrachtalgruppe sichergestellt.

5.2 Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist im Mischsystem über den vorhandenen Kanal in der Bergstraße zur kommunalen, biologisch - mechanischen Kläranlage Oberschneiding vorgesehen. Das vorh. Kanalnetz ist nach Angabe der Gemeinde ausreichend dimensioniert.

Die geplanten Rand- und Ausweichstreifen (wasserdurchlässige Befestigung mit Rasenfugenpflaster / Schotterrasen bzw. Wiesenstreifen) können bei der Straßenentwässerung durch entsprechende Gefälle-Ausbildung für eine mögliche Versickerung mit herangezogen werden, um den Oberflächenwasserabfluss zu verringern und die Grundwasser-Neubildung zu fördern.

Niederschlagswasser ist - soweit möglich - auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu versickern oder wieder zu verwenden; Überschusswasser kann in den Mischwasserkanal abgegeben werden.

5.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der *e.on* gewährleistet.

Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzenabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten in Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW).

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherrn zu beachten.

Wieder verwertbare Abfälle und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt.



6. FLÄCHENÜBERSICHT

Alle Angaben sind ca.-Angaben, halbgraphisch mittels Polarplanimeter aus dem Plan M = 1 : 1.000 bzw. mittels CAD ermittelt.

6.1 Öffentliche Flächen

| | | | |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|
| 6.1.1 | Gepl. Straßenverkehrsflächen (bituminös befestigt, incl. Pflastergliederungen) | 0,1770 ha = | 11,0 % |
| 6.1.2 | Gepl. Grün-, Rand- u. Ausweichstreifen | 0,0620 ha = | 3,8 % |
| 6.1.3 | Gepl. Fußweg (Betonpflaster) | 0,0410 ha = | 2,5 % |
| | | <u>0,2800 ha =</u> | <u>17,3 %</u> |

6.2 Private Flächen

| | | | |
|-------|---------------|-------------|--------|
| 6.2.1 | Nettobauland: | 1,3370 ha = | 82,7 % |
|-------|---------------|-------------|--------|

Vorläufige Parzellengrößen Nr. 1 mit 16 (ca.-Angaben, durchschnittliche Parzellengröße: ca. 835 qm (ohne Parzellen 7 und 8: ca. 750 qm):

| | | | |
|-------|----------------------|--------|--------------------|
| Nr. 1 | 700 m ² | Nr. 9 | 760 m ² |
| Nr. 2 | 700 m ² | Nr. 10 | 760 m ² |
| Nr. 3 | 740 m ² | Nr. 11 | 760 m ² |
| Nr. 4 | 730 m ² | Nr. 12 | 760 m ² |
| Nr. 5 | 710 m ² | Nr. 13 | 760 m ² |
| Nr. 6 | 740 m ² | Nr. 14 | 770 m ² |
| Nr. 7 | 1.730 m ² | Nr. 15 | 760 m ² |
| Nr. 8 | 1.160 m ² | Nr. 16 | 830 m ² |

6.2.2 Statistik:

| | |
|----------------------------------------|------------|
| Einwohnerzahl: 16 Parz. x 3,5 Ew/Parz. | = 56 EW |
| Bruttowohndichte (56 Ew:1,6 ha): | = 35 EW/ha |
| Nettowohndichte (56 Ew:1,33 ha): | = 42 EW/ha |

| | | |
|-----------------------------------------|--------------------|----------------|
| 6.3 Gesamtfläche Geltungsbereich | 1,6170 ha = | 100,0 % |
|-----------------------------------------|--------------------|----------------|



7. KOSTENSCHÄTZUNG ÖFFENTLICHER MASSNAHMEN

Alle Angaben sind ca.-Werte, Preisstand 2006.

7.1 Straßenerschließung im Sinne des BauGB

Straßenbau

| | | | |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------|
| 7.1.1 | Grunderwerb | ca. 2.800 qm á ca. 11,50 | 32.200,-- EUR |
| 7.1.2 | Vermessung und Vermarkung | 16 Grundstücke á 500,-- | 8.000,-- EUR |
| 7.1.3 | Erstellen der Fahrbahnen (bituminös befestigt sowie Gehweg- Pflasterungen, incl. Wasserführung, Straßeneinläufe etc.) | 2.180 qm á 70,-- | 152.600,-- EUR |
| 7.1.4 | Herstellen der Rand- u. Ausweich- streifen (ohne Bepflanzung) | 620 qm á 45,-- | 27.900,-- EUR |

Oberflächenwasserableitung

| | | | |
|-------|---------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|
| 7.1.5 | Mischwasserhauptkanal davon 50 % Erschließungskosten | ca. 250 lfdm á 200,-- | 25.000,-- EUR |
|-------|---------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|

Straßenbeleuchtung

| | | | |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------|---------------|
| 7.1.6 | Straßenbeleuchtung incl. Mast u. Verkabelung | 7 Stck. á 1.500,-- | 10.500,-- EUR |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------|---------------|

Straßenbegleitende Begrünung

| | | | |
|-------|------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|
| 7.1.7 | Großkronige Bäume incl. Pflanzarbeit und 2-jähr. Pflege | 18 Stck. á 300,-- | 5.400,-- EUR |
|-------|------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|

| | | | |
|-------|-------------------------------------------------------------------|--|---------------|
| 7.1.8 | Planung und Bauleitung (10 % aus 7.1.3 mit 7.1.7 = 221.400,--) | | 22.140,-- EUR |
|-------|-------------------------------------------------------------------|--|---------------|

| | | | |
|-------|---------------------------------------------------------------|--|---------------|
| 7.1.9 | Umsatzsteuer (z.Zt. 16 % aus 7.1.3 mit 7.1.8 = 243.540,--) | | 38.966,40 EUR |
|-------|---------------------------------------------------------------|--|---------------|

Zwischensumme
Erschließungsmaßnahmen 322.706,40 EUR

gerundet: ca. 325.000,-- EUR

Bei einer als Nettobauland zu veräußernden Fläche von insgesamt ca. 13.370 m² ergeben sich nach Abzug des 10 %-igen Gemeindeanteils durchschnittliche vorläufige Erschließungskosten im Sinne des BauGB von ca. 21,90 EUR/m².



| 7.2 Sonstige Kosten | | |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 7.2.1 | Wasserversorgung | |
| | Hauptzuleitung | 250 lfdm á 95,-- 23.750,-- EUR |
| | Parzellenanschlüsse | 16 Stck. á 400,-- 6.400,-- EUR |
| 7.2.2 | Mischwasserhauptkanal | 250 lfdm á 200,-- |
| | davon 50 % lt. Herstellungsbeitragssatzung | 25.000,-- EUR |
| | - Parzellenanschlüsse | 16 Stck. á 1.000,-- 16.000,-- EUR |
| 7.2.3 | Revisionschächte | 16 Stck. á 1.280,-- 20.480,-- EUR |
| 7.2.4 | Sonstiges, Hydranten u.ä. | pauschal 5.000,-- EUR |
| 7.2.5 | Planung und Bauleitung (10% aus 7.2.1 mit 7.2.4 = 96.630,--) | 9.663,-- EUR |
| 7.2.6 | Umsatzsteuer (z.Zt. 16% aus 7.2.1 mit 7.2.5 = 106.293,--) | 17.006,88 EUR |
| | Summe Sonstige Kosten | 123.299,88 EUR |
| | | gerundet: <u>ca. 125.000,-- EUR</u> |

Nicht berücksichtigt sind die für eine (elektrische) Verkabelung des Erweiterungsabschnittes sowie für archäologische Grabungen anfallenden Kosten.



| |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8. BETEILIGTE BEHÖRDEN UND STELLEN ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) NACH § 4 BAUGB |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsstelle, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen (5-fach)
3. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
4. T-Com, Regensburg
5. Dt. Post AG
6. Vermessungsamt Straubing
7. *e.on* Bayern AG, Vilshofen
8. Amt für Landwirtschaft und Forsten, Straubing
9. Bayerischer Bauernverband, Straubing
10. Amt für ländliche Entwicklung, Landau a.d. Isar
11. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, Straubing
12. Zweckverband Wasserversorgung der Aitrachtalgruppe
13. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte, Zweigstelle Landshut
14. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
15. Benachbarte Gemeinden (Markt Pilsting, Markt Wallersdorf, Gde. Leiblfing, Gde. Salching, Gde. Aiterhofen, Gde. Straßkirchen)