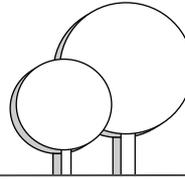




**GEMEINDE
OBERSCHNEIDING**



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

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

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET
„HERRENWIESWEG“**

- Aufstellung gem. § 13 b BauGB (Beschleunigtes Verfahren) –

Gemeinde Oberschneiding
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG

Aufstellungsbeschluss vom 24.04.2018
Auslegungsbeschluss vom 31.07.2018
Satzungsbeschluss vom 13.11.2018

Vorhabensträger:

Gemeinde Oberschneiding
vertreten durch Herrn
Ersten Bgm. Ewald Seifert
Pfarrer-Handwercher-Platz 4
94363 Oberschneiding

Fon 09426/8504-0
Fax 09426/854-33
info@oberschneiding.de

.....
Ewald Seifert
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

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

94327 Bogen

Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de

.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt





INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
BEGRÜNDUNG	3
1. ALLGEMEINES	3
1.1 Planungsanlass und - ziele	3
1.2 Übersichtslageplan	4
1.3 Gewähltes Verfahren gemäß § 13 b BauGB.....	5
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.5 Derzeitige Nutzung	7
1.6 Luftbildausschnitt	8
2. ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
2.1 Städtebauliches Konzept	9
2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept	9
2.3 Grünordnungskonzept	10
2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	10
2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen	11
3. VER- UND ENTSORGUNG	12
3.1 Wasserversorgung	12
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	12
3.3 Energieversorgung	12
3.4 Abfallentsorgung	12
4. FLÄCHENÜBERSICHT	13
4.1 Öffentliche Flächen	13
4.2 Private Flächen	13
5. BETEILIGTE BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) NACH § 4 BAUGB	14



BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Oberschneiding beabsichtigt im Hauptort ein Allgemeines Wohngebiet mit 37 Bauparzellen auszuweisen, um der unverändert anhaltenden Nachfrage nach örtlichem Bauland zu begegnen.

Oberschneiding weist über die Kreisstraße SR 72 eine verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße B 20 auf und befindet sich in räumlicher Nähe zum Oberzentrum Straubing.

Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

Der Gemeinde steht derzeit in Oberschneiding kein Bauland für Bauwerber zur Verfügung. Sämtliche erschlossenen Parzellen (124 Stück) der letzten Baugebiete „Mitterspitz“, „Gänsberg“ und „Schneidinger Feld, BA I und II“ sind verkauft. Dem fehlenden Angebot steht eine ungebrochene Nachfrage gegenüber; Mehrfamilienhäuser werden dabei im ländlichen Bereich von Oberschneiding wie auch in anderen Gemeinden des Landkreises kaum oder nur sehr untergeordnet nachgefragt.

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre stellt sich in der Gemeinde folgendermaßen dar:

Gemeinde Gesamt:	2005 = 2.737 EW
	2015 = 2.758 EW
	Laut Melderegister am 23.02.2016 = 2.849 EW
	(Aufstellung BPlan BG Schneidiger Feld, BA I)
	Laut Melderegister am 22.08.2017 = 2.905 EW
	(Aufstellung BPlan BG Schneidiger Feld, BA II)
	Laut Melderegister am 08.11.2018 = 3.023 EW
	(Prognose für 2021 des Bay. LA für Statistik aus dem Jahr 2016 = 2.890 EW)

Oberschneiding:	2005 = 942 EW
	2015 = 1.095 EW
	Laut Melderegister am 23.02.2016 = 1.171 EW
	Laut Melderegister am 22.08.2017 = 1.226 EW
	Laut Melderegister am 08.11.2018 = 1.357 EW

Innerörtliche Flächenreserven, Nachverdichtungspotentiale, Baulücken und Leerstände:

Im Rahmen der Dorferneuerung wurde im März 2015 durch das Büro ifuplan, München ein Bericht zur Innenentwicklung (Vitalitätscheck) erstellt und nun durch die Gemeindeverwaltung fortgeschrieben (Stand: November 2018). Für den Ortsteil Oberschneiding ergeben sich folgende Innenentwicklungspotenziale:

1. Baulücke klassisch = 30 Flächen (ohne BG Schneidinger Feld, BA II)
Dabei handelt es sich überwiegend um unbebaute Grundstücke aus den kurz zuvor erschlossenen Baugebieten (BG Sattlerbreite: 2 von 35 Grundstücken unbebaut, BG

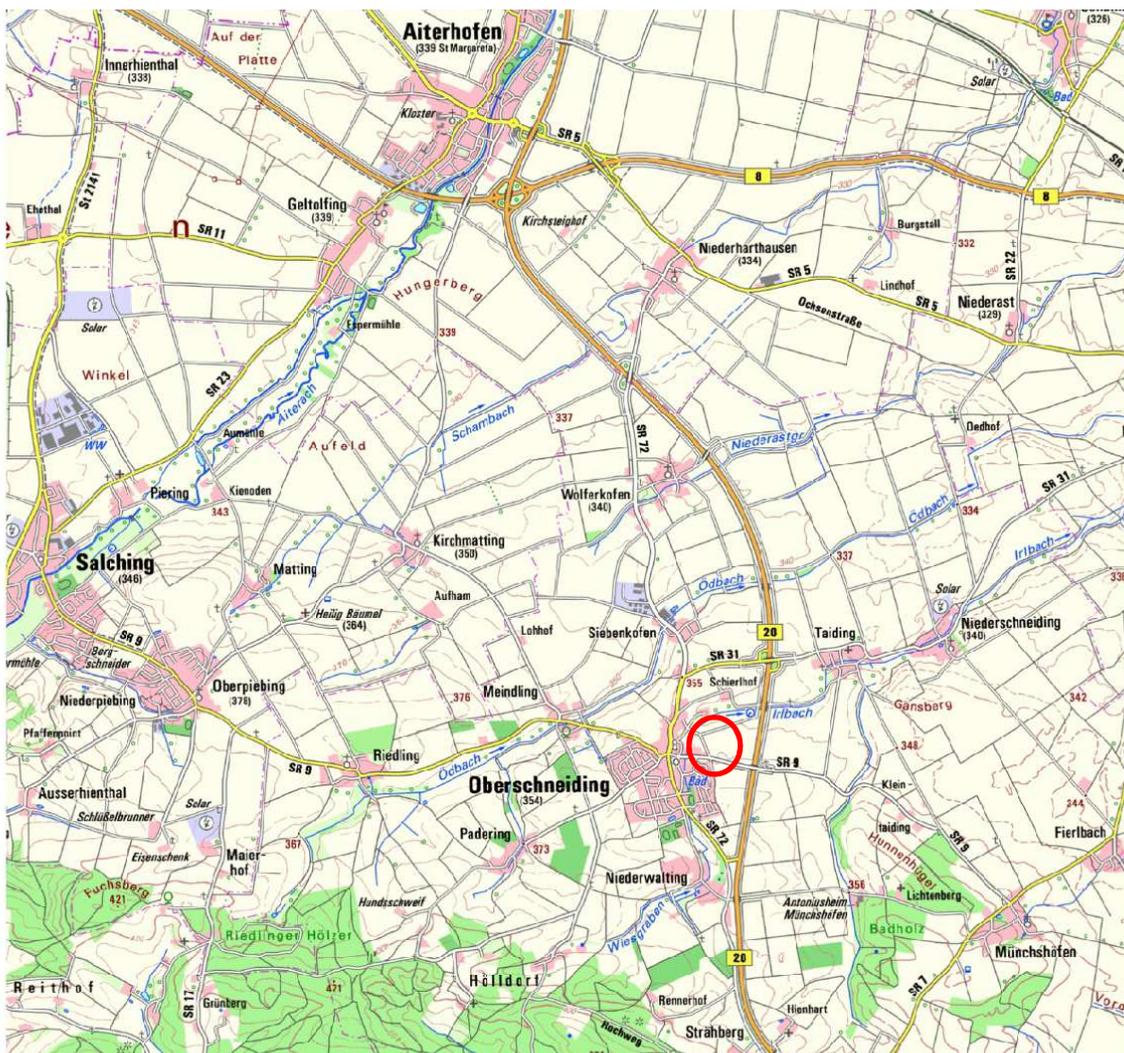


Mitterspitz: 3 von 31 Grundstücken unbebaut, BG Gänsberg: 3 von 15 Grundstücken unbebaut, BG Schneidinger Feld, BA I: 13 von 45 Parzellen unbebaut).

2. geringfügig bebautes Grundstück = 23 Flächen
3. Gewerbebrache = 0 Flächen
Hofstelle mit Restnutzung = 6 Flächen
Ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen. Die Wohnhäuser sind noch bewohnt, die Betriebsgebäude werden als Lagerflächen genutzt.
4. Wohngebäude leerstehend = 1 Gebäude
Das Gebäude ist nicht bewohnbar.
5. Wohngebäude mit Leerstandsrisiko = 16 Gebäude
Gebäude mit Bewohnern über 70 Jahre

Abgabebereitschaft von innerörtlichen Grundstücken, Häusern und Wohnungen ist derzeit nicht vorhanden. Erwerbbarer Leerstände wurden seit jeher von der Gemeinde erworben und revitalisiert.

1.2 Übersichtslageplan



Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 03.09.2018 – Maßstab ca. 1:50.000



1.3 Gewähltes Verfahren gemäß § 13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.04.2018 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß dem neuen § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchzuführen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummern 105, 106 und 107 der Gmkg. Oberschneiding mit einer Fläche von ca. 3,55 ha.

Bei der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich bei einem Netto-Bauland von ca. 24.240 m² eine maximal nutzbare Grundfläche der Bauparzellen von ca. 9.696 m²; diese liegt gemäß § 13b Satz 1 BauGB unter der Höchstgrenze der Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen.

Im beschleunigten Verfahren entfallen das Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffsregelung mit baurechtlichem Ausgleich sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan entwickelt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist durch vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Somit ist eine Anpassung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplans für diesen Bereich im Wege einer nachträglichen Berichtigung anzupassen.

1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.09.2013) liegt die Gemeinde Oberschneiding im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, südöstlich des Oberzentrums Straubing.

Laut der Karte Nah- und Mittelbereiche bzw. Raumstruktur des Regionalplanes Region „Donau-Wald (RP 12; Stand 30.04.2016) liegt Oberschneiding im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie in der Entwicklungssachse Oberzentrum Straubing – Landau a. d. Isar.

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf.

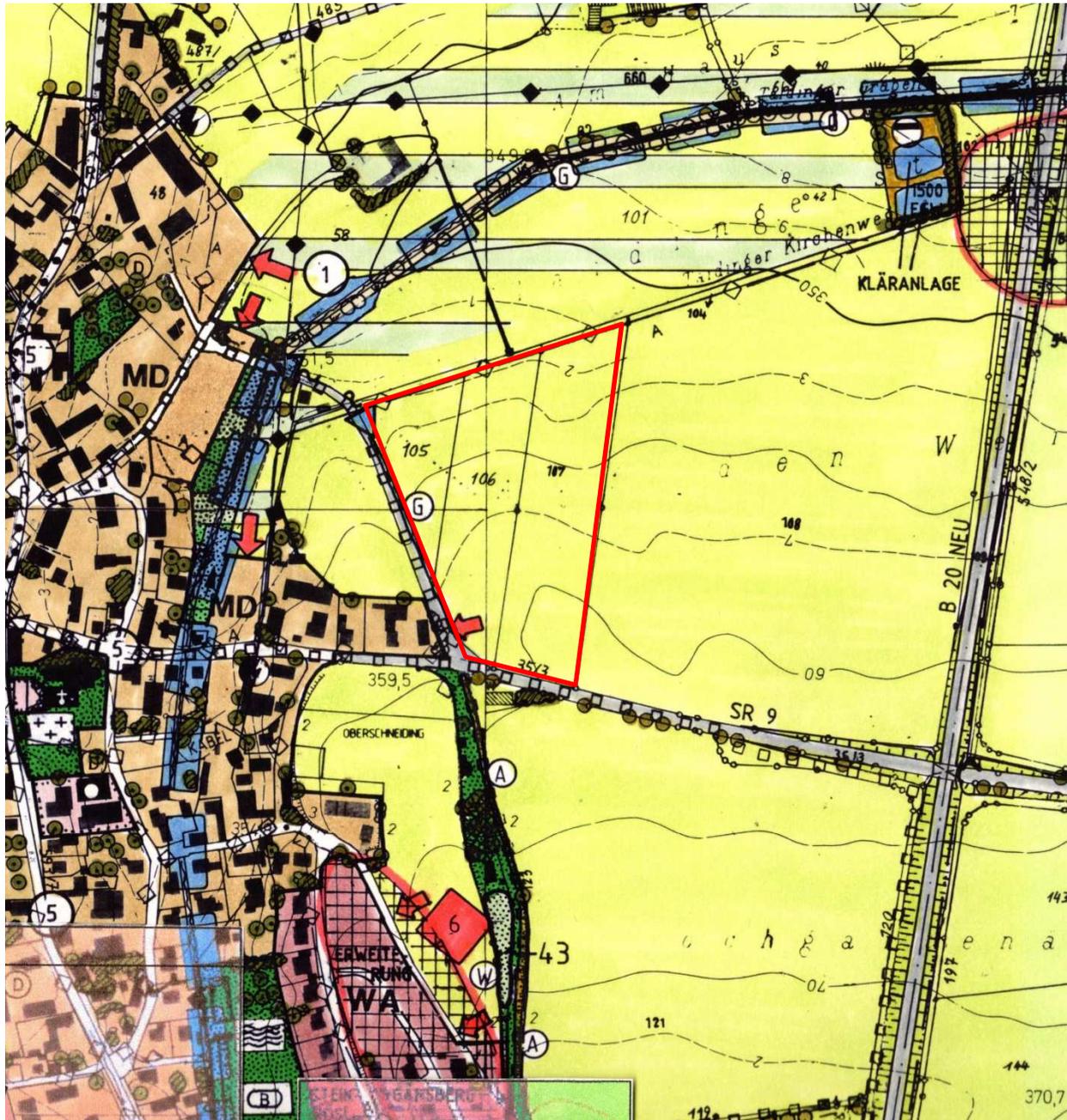
In Übereinstimmung zwischen Gemeinde und Regierung von Niederbayern besteht mit der Angrenzung an die vorhandene Bebauung im Südwesten die erforderliche Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich integrierte Lage).

Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit einer wirtschaftlichen Erschließungsplanung. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann ebenfalls gesichert werden.



Für die Gemeinde Oberschneiding liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungs- mit Landschaftsplan, genehmigt am 22.03.2000 vom Landratsamt Straubing-Bogen (Az 41-610), vor.

Der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan weist das Planungsgebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft aus.



Ausschnitt aus dem FNP mit LP – Maßstab ca. 1:5.000



1.5 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Oberschneiding, westlich der Bundesstraße B 20. Im Nordwesten, Norden, Osten und Süden grenzen – abgetrennt z.T. von Feldwegen bzw. der SR 9 - landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Südwesten schließt bestehende Wohnbebauung an. Im Nordosten an der B20 liegt in mehr als 270 m Entfernung die gemeindliche Kläranlage.

Die Flächen werden momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Gesamtgröße des Baugebietes beläuft sich auf ca. 3,55 ha.

Das Planungsgebiet befindet sich auf einem von Süden nach Norden zum Irlbach hin geneigten Gelände. Die Geländehöhen reichen von etwa 360 m ü. NN im Norden bis etwa 352 m ü. NN im Süden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind im näheren Umfeld Denkmäler bekannt. Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist auch im Geltungsbereich mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen. Ebenfalls befinden sich im Geltungsbereich selbst keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

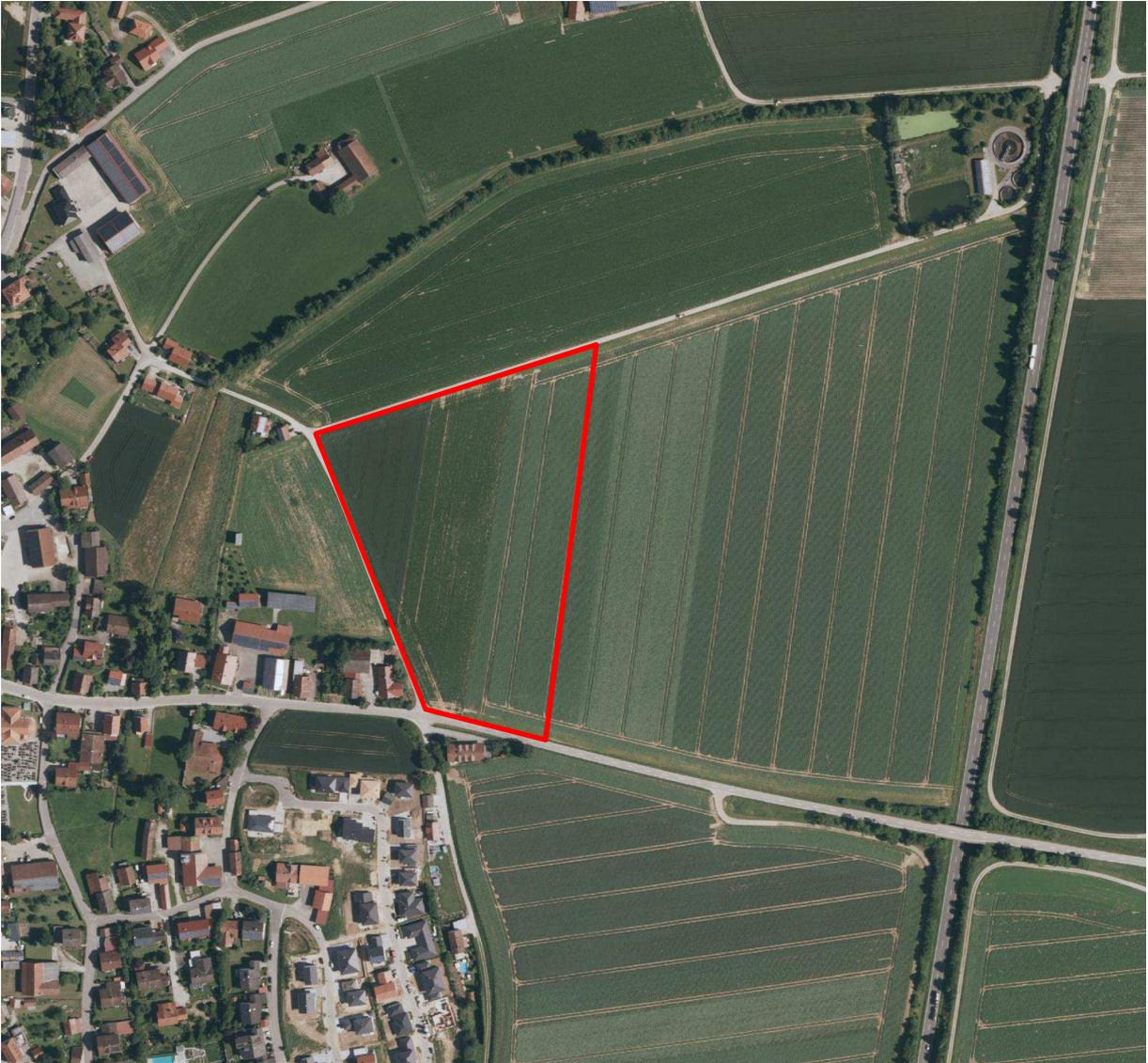
Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“. Innerhalb des geplanten Baugebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ca. 60 m weiter nördlich verläuft der Irlbach.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der Lage am Ortsrand, zwischen vorh. Bebauung, der B20 und der SR 9 keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.



1.6 Luftbildausschnitt



Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 15.07.2018 – Maßstab ca. 1:5.000



2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt in angebundener Lage am nordöstlichen Ortsrand von Oberschneiding, westlich der Bundesstraße B 20.

Durch die vorliegende Planung wird an dieser Stelle der Ortsrand von Oberschneiding weiter nach Osten - aber immer noch mit ausreichendem Abstand von ca. 300 m zur B20 - verschoben.

Das Baugebiet ist für 34 Einzel- und 3 Doppelhäuser konzipiert. Eine gewisse spätere Erweiterung in Richtung Osten ist aus städtebaulicher Sicht möglich.

2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept

Ausgehend von der im Süden verlaufenden Kreisstraße SR 9 erfolgt die Erschließung des Baugebietes mittels einer Ringstraße. In der Mitte des Baugebietes ist eine kurze Querverbindung in West-Ost Richtung vorgesehen, um die innen liegenden Parzellen anbinden zu können. Die Sichtdreiecke in die Kreisstraße SR 9 sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße, von Bebauung, Bepflanzung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen freizuhalten.

Durch die Lage der bestehenden Ortsdurchfahrtstafel und damit der Grenze der Ortsdurchfahrt an der Ostecke der Fl.Nr. 121/1 (südlich der Kreisstraße SR 9) ist innerhalb des Geltungsbereiches keine Anbauverbotszone zur SR 9 einzuhalten.

Die Gemeinde Oberschneiding hat in ihren bisherigen Baugebieten bei entsprechender Führung der Erschließungsstraßen gute Erfahrungen ohne gesonderte Gehwege gemacht und sieht auch bei diesem Baugebiet keine straßenbegleitenden Gehwege vor. Durch das gleichberechtigte Miteinander von Fußgängern und Fahrzeugen im Straßenraum werden im Gegenteil sogar verkehrsberuhigende Auswirkungen erwartet.

An der Südwestecke des Geltungsbereiches zwischen Haus-Nr. 19 und der neuen Zufahrt zum Baugebiet ist ein Gehwegabschnitt vorgesehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung soll die Ergänzung eines Gehweges entlang der Münchshöfener Straße geprüft werden.

In Anlehnung an die Erschließungsstraßen in den zuletzt verwirklichten Baugebieten von Oberschneiding wird der Straßenquerschnitt mit einer 4,75 m asphaltierten Fahrbahn und mit einem 2,75 m breiten geschotterten bzw. wasserdurchlässig gepflasterten öffentlichen Mehrzweckstreifen ausgebildet. Dieser Rand- und Ausweichstreifen ist als Mulde auszubilden und dient einer ersten Oberflächenwasserreinigung und -versickerung. Zudem sind hier PKW-Stellplätze und Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ein 1,00 m breiter, wasserdurchlässig gepflasterter öffentlicher Rand- bzw. Ausweichstreifen für Versorgungstrassen, Straßenbeleuchtung, Schneeablagerung etc. vorgesehen (s. Regelquerschnitt im Plan).

Im Nordwesten wird als Notzufahrt (für den Fall einer Blockierung der Zufahrt von der SR 9) ein im Normalfall beidseitig gesperrter Wohnweg von begrenzter Länge festgesetzt. Zudem wird etwas weiter östlich ein Fußweg zur fußläufigen Anbindung an den



außerhalb vorbeiführenden Feldweg vorgesehen. Zwischen zwei Parzellen im Osten, wird ein mindestens 8,50 m breiter Streifen für eine mögliche Erweiterung des Baugebietes nach Osten mit einer Erschließungsstraße freigehalten und bis auf weiteres als öffentliche Grünfläche und als Kinderspielplatz angelegt.

Die Festsetzung von durchlaufenden Baugrenzen über die entstehenden Baufelder bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 (Geschossflächenzahl max. 0,6) ermöglicht grundsätzlich flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen, auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen.

Die traufseitige Wandhöhe wird auf maximal 6,50 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,40 m festgesetzt; dies ermöglicht eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen.

Als zulässige Dachformen werden Sattel-, (Krüppel-) Walmdächer, einfache und versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt 18° bis 38°, wobei die Neigung durch die maximal zulässige Firsthöhe begrenzt wird. Einfache Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von max. 10° und einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m zulässig. Flachdächer dürfen nur eine Neigung von 0° bis 5° aufweisen.

Im Westen des Baugebietes werden 3 Parzellen für Doppelhäuser mit max. je einer Wohneinheit ausgewiesen. Die restlichen 34 Parzellen werden für Einzelhausbebauung mit maximal zwei Wohneinheiten vorgesehen.

Damit wird insgesamt eine nachfragebezogene Bauentwicklung angestrebt.

2.3 Grünordnungskonzept

2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur erforderlichen Einbindung in die Umgebung werden entlang der West-, Nord- und Ostseite des Baugebietes jeweils mehrere Meter breite Grünstreifen mit durchgehenden Gehölzpflanzungen festgesetzt.

Zur Straßenraumgestaltung sowie zu einer optisch wirksamen, inneren Durchgrünung ist im Bereich des 2,75 m breiten Mehrzweckstreifens die Pflanzung von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt.

Großkronige Bäume haben sich in der Vergangenheit aufgrund des nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wurzelraumes nicht bewährt. Weitere (höhere) Strauchunterpflanzungen sind hier nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v.a. bei den Grundstücksein- und -ausfahrten sowie bei Straßeneinmündungen nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können aus gestalterischen Gründen jedoch mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen etc.) gestaltet werden.

Eine Freihaltung dieser 2,75 m breiten Seitenstreifen mit den darin festgesetzten Baumstandorten von jeglichen längsverlaufenden Leitungstrassen ist notwendig, um spätere Verletzungen der Bäume durch evtl. notwendige unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen. Der für sämtliche Sparten zulässige Bereich ist in der Schnittdarstellung im Plan gekennzeichnet.

Im Hinblick auf diese grünordnerischen Maßnahmen auf öffentlichem Grund sind Aussagen in den textlichen Festsetzungen Kap. 3.1 (öffentliche Grünflächen) enthalten.



2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Vorgaben für den privaten Bereich legen Mindestanforderungen für die Hausgärtengestaltung sowie für weitere (Obst-) Baum- und Gehölzpflanzungen fest und sollen die öffentlichen, ökologisch und räumlich wirksamen Pflanzungen ergänzen.

Auf jeder Bauparzelle ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein Laub- oder Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zur weiteren inneren Durchgrünung zu pflanzen.

Weitere grünordnerische und eingriffsminimierende Maßnahmen auf privatem Grund sind in Kap. 2.2 (Gestaltung der Garagen und Nebengebäude), Kap. 2.3 (Einfriedungen), Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern), Kap. 3 der Festsetzungen (z.B. Auswahllisten zu verwendender Gehölze) oder unter C.6 (Einbau einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne) enthalten.



3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den festgesetzten Baumstandorten im öffentlichen Raum wird hiermit ausdrücklich hingewiesen (s. Ziff. 1.5 der Festsetzungen durch Text).

3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss bzw. Erweiterung der vorhandenen Anlagen an die Wasserversorgung der Aitrachtalgruppe erfolgen.

Für die Löschwasserversorgung stehen nach Messung des Wasserzweckverbandes aus zwei vorh. Unterflurhydranten bei gleichzeitiger Öffnung mit einem Druck von 1,5 bar insgesamt $80 \text{ m}^3/\text{h} \pm 1.333\text{l}/\text{min}$ zur Verfügung.

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem mit Schmutzwasserableitung zur kommunalen, biologisch-mechanischen Kläranlage der Gemeinde an der B20 im Nordosten des Baugebietes vorgesehen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist zunächst auf den Baugrundstücken bestmöglich zu versickern bzw. über kombinierte Retentions- und Speicherzisternen aufzufangen und zu puffern.

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

Überschüssiges Niederschlagswasser kann in den Regenwasserkanal eingeleitet werden, welcher zum Regenrückhaltebecken im Nordwesten führt.

3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG mit entsprechenden Erweiterungen vorgesehen. Die genaue Lage der erforderlichen Niederspannungskabel wird im Zuge der Erschließungsplanung mit der Bayernwerk AG abgestimmt. Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzenabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten in Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

3.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW-SR). Die entsorgungstechnischen Vorgaben der Abfallentsorgung sind von den Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfälle und Grüngut werden im örtlichen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.



4. Flächenübersicht

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

4.1 Öffentliche Flächen

4.1.1 Gepl. Straßenverkehrsflächen (bituminös befestigt)	3.375 m ² =	9,52 %
4.1.2 Gepl. Rand- und Ausweichstreifen	2.670 m ² =	7,53 %
4.1.3 Gepl. Randeingrünung einschl. Kinderspielplatz und Reststreifen zu Feldweg und Kreisstraße	3.835 m ² =	10,81 %
4.1.4 Gepl. Absetzbecken in Nordwesten	1.275 m ² =	3,59 %
4.1.5 Gepl. Fußweg im Nordosten	75 m ² =	0,21 %

11.230m² = ca. 31,66 %

4.2 Private Flächen

Vorläufige Parzellengrößen Nr. 1 mit 37 mit Einzelgrößen von ca. 520 bis ca. 850 m²;
durchschnittliche Parzellengröße: ca. 655 m²:

Parz. 1: 730 m ²	Parz. 11: 690 m ²	Parz. 21: 575 m ²	Parz. 31: 730 m ²
Parz. 2: 705 m ²	Parz. 12: 730 m ²	Parz. 22: 555 m ²	Parz. 32: 665 m ²
Parz. 3: 710 m ²	Parz. 13: 590 m ²	Parz. 23: 630 m ²	Parz. 33: 765 m ²
Parz. 4: 690 m ²	Parz. 14: 605 m ²	Parz. 24: 655 m ²	Parz. 34: 705 m ²
Parz. 5: 690 m ²	Parz. 15: 610 m ²	Parz. 25: 665 m ²	Parz. 35: 665 m ²
Parz. 6: 745 m ²	Parz. 16: 585 m ²	Parz. 26: 650 m ²	Parz. 36: 520 m ²
Parz. 7: 760 m ²	Parz. 17: 645 m ²	Parz. 27: 605 m ²	Parz. 37: 555 m ²
Parz. 8: 850 m ²	Parz. 18: 605 m ²	Parz. 28: 580 m ²	
Parz. 9: 750 m ²	Parz. 19: 550 m ²	Parz. 29: 585 m ²	
Parz. 10: 710 m ²	Parz. 20: 570 m ²	Parz. 30: 615 m ²	

Gepl. Nettobauland

24.240 m² = ca. 68,34 %

Gesamtfläche Geltungsbereich

35.470 m² = 100 %



5. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle DEG
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Straubing
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
8. Bayerischer Bauernverband, Straubing
9. Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern, Landau a.d. Isar
10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23 – Bauleitplanung, Postfach 10 02 03, 80076 München
11. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
12. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer
13. Bayernwerk AG, Netzcenter Vilshofen
14. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, München
15. Zweckverband zur Wasserversorgung der Aitrachtalgruppe
16. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
17. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
18. Benachbarte Gemeinden: Leiblfing, Salching, Aiterhofen, Straßkirchen, Markt Pilsting, Markt Wallersdorf