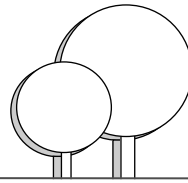




**GEMEINDE
OBERSCHNEIDING**



**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 (WA) „MITTERSPIZ“

Gemeinde Oberschneiding
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 14.05.2013
Fassung gemäß Billigungsbeschluss vom 06.08.2013
(1.) Satzungsbeschluss vom 08.10.2013
Änderungsbeschlüsse vom 11.02. und vom 15.04.2014
Erneute öffentl. Auslegung und Beteiligung von Trägern öffentl. Belange
vom bis

Erneuter Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gde. Oberschneiding
vertreten durch Herrn
1. Bürgermeister Ewald Seifert
Pfarrer-Handwercher-Platz 4

94363 Oberschneiding

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

.....
Ewald Seifert
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

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 Verfahren.....	3
1.2 Planungsauftrag	3
1.3 Übersichtslageplan M ca. 1:25.000	4
1.4 Luftbildausschnitt M ca. 1:5.000	5
2. Ziele und Zweck der Planung.....	6
3. Grünordnungskonzept	7
3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	7
3.2 Private grünordnerische Maßnahmen	7
4. Ver- und Entsorgung	8
4.1 Wasserversorgung	8
4.2 Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung	8
4.3 Energieversorgung	8
4.4 Abfallentsorgung.....	8
5. Flächenübersicht.....	9
5.1 Öffentliche Flächen.....	9
5.2 Private Flächen.....	9
6. Beteiligte Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	10
UMWELTBERICHT	11
1. Einleitung	11
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	11
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung.....	11
2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen ..	15
2.1 Bestandsaufnahme.....	15
2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen	16
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	18
2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	19
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	19
3. Zusätzliche Angaben.....	20
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	20
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	20
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	21



BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Die Gemeinde Oberschneiding beabsichtigt am Hauptort die Ausweisung eines neuen Allgemeinen Wohngebietes mit ca. 30 Bauparzellen, um der anhaltenden Nachfrage nach örtlichem Bauland zu begegnen. Oberschneiding weist eine günstige Lage an der Bundesstraße B 20 auf.

Hierfür ist auch der der rechtskräftige Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt am 22.03.2000 vom Landratsamt Straubing-Bogen (Az 41-610), mit Deckblatt Nr. 8 zu ändern.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummern 89/2, 90, 127, 124/1 und 42/4/T Gmkg. Oberschneiding.

Die Gesamtgröße der Fläche beträgt ca. 2,73 ha.

1.2 Planungsauftrag

Der Planungsauftrag zur Erstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes wurde dem Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in 94327 Bogen erteilt.

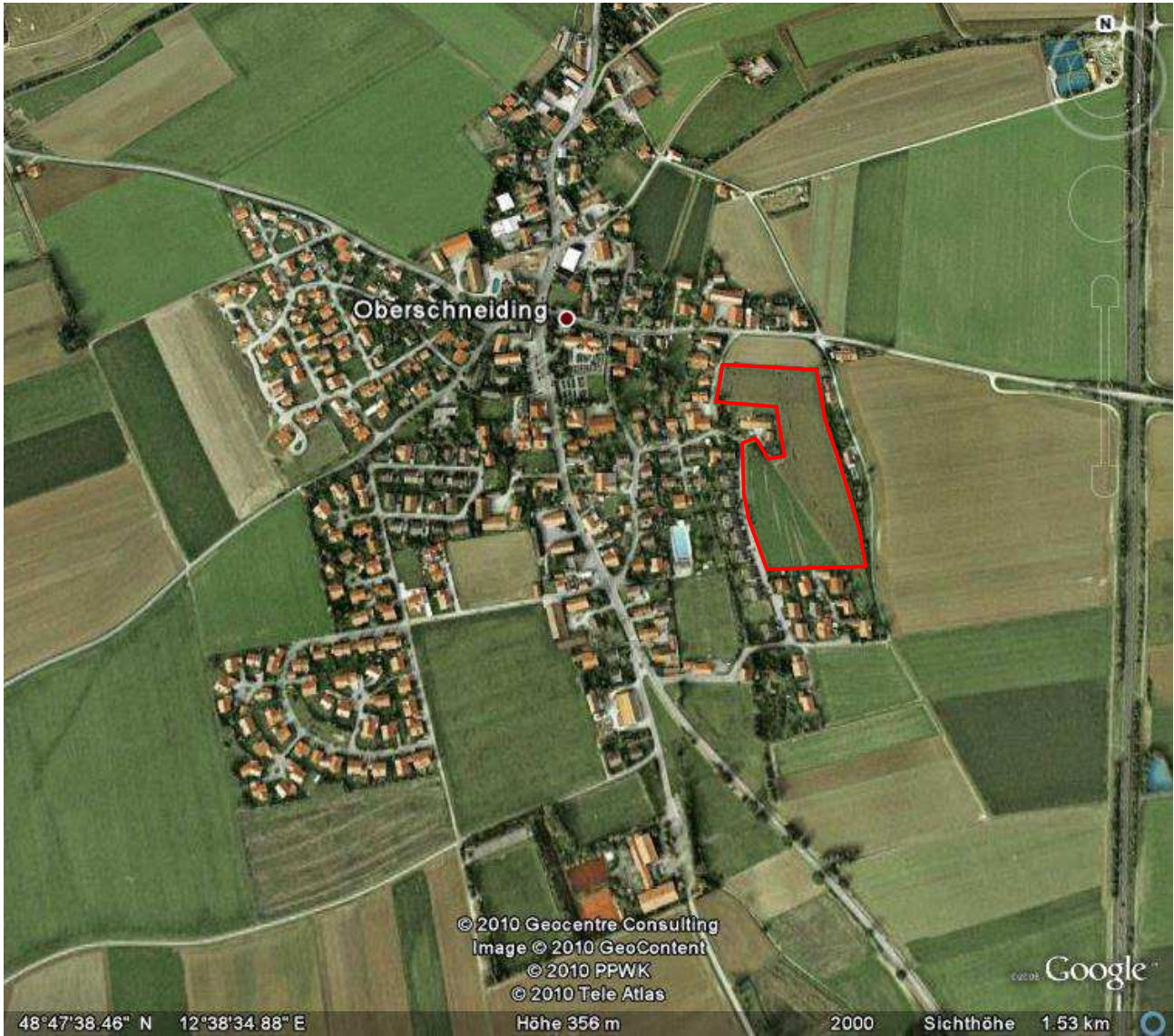


1.3 Übersichtslageplan M ca. 1:25.000





1.4 Luftbildausschnitt M ca. 1:5.000





2. Ziele und Zweck der Planung

Städtebauliches Konzept

Das geplante Allgemeine Wohngebiet stellt eine städtebaulich sinnvolle Lückenschließung zwischen dem alten Ortskern (Dorfgebiet) im Westen und Norden sowie vorhandener Wohnbebauung südlich und südwestlich des Plangebietes (WA Gänsberg) dar.

Mit der Ausweisung von ca. 30 Baugrundstücken wird hier der neue östliche Ortsrand von Oberschneiding gebildet. Im unmittelbaren östlichen Anschluss befindet sich eine ostexponierte, landschaftsprägende Böschung, welche im Flächennutzungs- mit Landschaftsplan als ortsgliedernde Grünfläche ausgewiesen und überwiegend mit Gehölzen bestockt ist. Eine landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung ist auf dieser Seite somit bereits vorhanden.

Die Ausgangsflächen werden derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt, liegen außerhalb von Tallagen und sind daher aus wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Sicht als unproblematisch einzustufen.

Aus archäologischen Gründen sind zum Erhalt von Bodendenkmälern auf einigen Parzellen Einschränkungen hinsichtlich größerer Bodenarbeiten hinzunehmen.

Erschließungs- und Bebauungskonzept

Die Erschließung des Wohngebietes soll über eine Ringstraße von der im Westen gelegenen Ortsstraße (Josef-Schlicht- bzw. Steinrösl-Straße) unter Anschluss an den derzeitigen Wiesenweg Fl.Nr. 124/1 erfolgen. Auch zum südlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet „Gänsberg“ ist eine straßenmäßige Anbindung (an die Bergstraße) vorgesehen. Eine fußläufige Querverbindung etwa mittig des Plangebietes zwischen den beiden Straßenachsen ergänzt die öffentliche Erschließung.

In Anlehnung an bisherige Ausbauquerschnitte von Siedlungsstraßen in Oberschneiding wird der Straßenquerschnitt mit 4,75 m (Asphaltbreite) zzgl. 0,75 m bzw. 2,75 m breiten geschotterten bzw. wasserdurchlässig gepflasterten Mehrzweckstreifen ausgebildet. Letztere dienen - als Mulden ausgebildet - einer ersten Oberflächenwasserreinigung und -retention und werden für die raumwirksame innere Durchgrünung mit Einzelbäumen wie auch als Pkw-Stellplätze gestaltet. Kreuzungsbereiche sowie der querende Fußweg werden zur Erhöhung der Aufmerksamkeit und damit Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer durch Pflastergliederungen im sonst durchlaufenden Asphaltband optisch hervorgehoben.

Die Ausweisung von großzügigen „Baufenstern“ innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ermöglicht flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen. Der gewünschten aufgelockerten Bebauung trägt die relativ niedrige, für eine Einzelhausbebauung aber ausreichend bemessene Grundflächenzahl von 0,35 Rechnung.

Aus städtebaulichen Gründen werden in Anlehnung an die umgebende Bebauung im Westen entlang der Steinröslstraße sowie im Osten zur Nutzung der lärmabweisenden Wirkung der Dachflächen zur B 20 hin die Firstrichtungen in Nord-Süd-Orientierung festgesetzt. Als zulässige Dachformen werden vom Gemeinderat Sattel-,



(Krüppel-), Walm- und versetzte Pultdächer bei Dachneigungen zwischen 18 und 38° befürwortet, um zukünftigen Bauwerbern in dieser Hinsicht mehr gestalterischen Spielraum zu eröffnen.

Zur Ermöglichung einer dorftypischen zweigeschossigen Bauweise wird die traufseitige Wandhöhe bergseitig mit max. 5,70 m und talseitig mit max. 6,50 m ab OK angrenzender Erschließungsstraße festgesetzt; die Firsthöhe wird generell auf max. 8,30 m begrenzt, um keine zu starke Verschattung benachbarter Grundstücke zu verursachen. Hiermit können – in Anlehnung an den benachbarten Baubestand – Gebäude sowohl mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoß wie z.T. auch mit zwei Vollgeschossen errichtet werden.

3. Grünordnungskonzept

3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

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 zur Erhöhung des Erlebniswertes 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 (zulässiger Bereich für sämtliche Sparten s. Schnittdarstellung im Plan!).

Zwei Absetzbecken für Niederschlagswasser gewährleisten einen naturnahen und für Unterlieger schadlosen Umgang mit Oberflächenwasser.

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

3.2 Private grünordnerische Maßnahmen

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

So sind z.B. auf privaten Grundstücken am westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereiches mindestens zweireihige Gehölzgruppen (95% Sträucher, 5% Heister) zur Ortsrandeingrünung auf 50% der Grundstückslängen zu pflanzen. Zusätzlich ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zur weiteren inneren Durchgrünung zu pflanzen.



Weitere grünordnerische 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) und Kap. 3 der Festsetzungen enthalten.

4. Ver- und Entsorgung

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

4.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss an den Zweckverband zur Wasserversorgung der Aitrachtalgruppe erfolgen.

4.2 Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem - mit Schmutzwasserableitung zur kommunalen, biologisch-mechanischen Kläranlage Oberschneiding und Niederschlagswasserableitung und -retention über zwei Rückhalteteiche im Westen mit Weiterleitung zum Irlbach - vorgesehen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von privaten Dach- und versiegelten Flächen sollte auf den Baugrundstücken soweit möglich - z.B. über Zisternen zur Wiederverwendung - aufgefangen oder versickert werden. Überschüssiges Niederschlagswasser wird über die gesonderten Oberflächenwasserkanäle den beiden Absetzbecken zugeleitet.

4.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Netz GmbH mit entsprechenden Erweiterungen vorgesehen. Die genaue Lage der erforderlichen Niederspannungskabel wird im Zuge der Erschließungsplanung mit der E.ON abgestimmt.

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

4.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau Wald (ZAW).

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

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



5. Flächenübersicht

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

5.1 Öffentliche Flächen

5.1.1 Gepl. Straßenverkehrsflächen (bituminös befestigt, incl. Pflastergliederungen)	2.640 m ² =	9,7 %
5.1.2 Gepl. Rand- und Ausweichstreifen	1.665 m ² =	6,1 %
5.1.3 Gepl. Gehweg	95 m ² =	0,3 %
5.1.4 Gepl. Absetzbecken mit Eingrünung öffentliche, seitliche Grünflächen	1.680 m ² =	6,2 %
	<hr/>	
	6.080 m² =	ca. 22,3 %

5.2 Private Flächen

Vorläufige Parzellengrößen Nr. 1 mit 31 mit Einzelgrößen von ca. 535 bis ca. 920 m²;
durchschnittliche Parzellengröße: ca. 685 m²:

Nr. 1	640 m ²	Nr. 11	695 m ²	Nr. 21	670 m ²
Nr. 2	725 m ²	Nr. 12	660 m ²	Nr. 22	750 m ²
Nr. 3	790 m ²	Nr. 13	615 m ²	Nr. 23	825 m ²
Nr. 4	710 m ²	Nr. 14	800 m ²	Nr. 24	535 m ²
Nr. 5	775 m ²	Nr. 15	575 m ²	Nr. 25	535 m ²
Nr. 6	680 m ²	Nr. 16	630 m ²	Nr. 26	660 m ²
Nr. 7	725 m ²	Nr. 17	600 m ²	Nr. 27	730 m ²
Nr. 8	855 m ²	Nr. 18	900 m ²	Nr. 28	670 m ²
Nr. 9	660 m ²	Nr. 19	580 m ²	Nr. 29	675 m ²
Nr. 10	675 m ²	Nr. 20	725 m ²	Nr. 30	590 m ²
				Nr. 31	565 m ²
				<hr/>	

Gepl. Nettobauland

21.220 m² = ca. 77,7 %

Gesamtfläche Geltungsbereich

27.300 m² = 100 %



6. Beteiligte Behörden und Stellen als 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 Deggendorf
6. Vermessungsamt 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. Bayernwerk AG, Netzcenter Vilshofen
13. Zweckverband zur Wasserversorgung der Aitrachtalgruppe
14. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
15. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
16. Deutsche Post AG
17. Benachbarte Gemeinden: Leiblfing, Salching, Aiterhofen, Straßkirchen, Markt Pilsting, Markt Wallersdorf



UMWELTBERICHT

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. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan regelt die zukünftige Einbindung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes in seine Umgebung, berücksichtigt dabei eine ortstypische Bepflanzung und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und –vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

➤ Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Oberschneiding, ca. 40 m südlich der Kreisstraße SR 9 und ca. 300 bis 370 m westlich der Bundesstraße B 20. Es grenzt im Westen an das vorhandene Dorfgebiet, im Südwesten und Süden an vorhandene Wohnbebauung des Allgemeinen Wohngebietes „Gänsberg“ an. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Eine im Osten angrenzende landschaftsprägende Böschung - mit einzelner Bebauung, aber überwiegend mit Gehölzbestand – ist im Flächennutzungs- mit Landschaftsplan als gliedernde Grünfläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 89/2, 90, 127, 124/1 und 42/4/T der Gemarkung Oberschneiding. Das nördlich angrenzende, noch unbebaute Grundstück Fl.Nr. 91 Gemarkung Oberschneiding steht für eine Bebauung derzeit nicht zur Verfügung.

Die Gesamtgröße umfasst bei einer Längsausdehnung von ca. 250 m und einer Breite von ca. 120 m ca. 27.300 m².

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006)

Als fachliche Ziele und Grundsätze gem. Teil B I des LEP´s - nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft sind aufzuführen:



- Dauerhafte Sicherung und Wiederherstellung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und in ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen
- Erhalt des Bodens als Träger der natürlichen Bodenfunktionen, Minimierung von Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung
- Intakthaltung des Wasserhaushaltes für Menschen, Tiere und Pflanzen
- Sicherung der Lebens- bzw. Teillebensräume für Pflanzen und Tiere, Weiterentwicklung zu Biotopverbundsystemen
- Nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter erhalten
- Entwicklung von Siedlungsgebieten mit Grünzügen/Verbindungen zur freien Landschaft
- Erhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durch Beschränkung der Bodenversiegelung
- Möglichst dezentrale Entsorgung und vorzugsweise Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Fachliche Ziele und Grundsätze gem. Teil B VI - Nachhaltige Siedlungsentwicklung - sind u.a.:

- Möglichst geringe Versiegelung von Freiflächen
- Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten
- Möglichst schonende Einbindung von Siedlungsgebieten oder sonstigen Vorhaben in die Landschaft

Berücksichtigung:

Anbindung an vorhandene Siedlungseinheiten, Erschließung gesichert, Ortsrandeinguinung im Osten bereits vorhanden, Zuordnung einer geeigneten Ausgleichsfläche

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12), Stand Juni 2011**

- Lage im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, sowie im Nahbereich des Kleinzentrums Straßkirchen (gem. Karte Nah- und Mittelbereiche)
- Lage des Ortsteiles an der Entwicklungsachse Regensburg - Straubing - Burg-hausen

Als fachliches Ziel und Grundsatz gem. Teil B II – Siedlungswesen – ist die organische Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region genannt.

Berücksichtigung:

Maßvolle Flächenausweisung in angebundener Lage



➤ **Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan)**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als verbindliche Planungsvorgabe für diesen Bebauungs- mit Grünordnungsplan finden sich für das überplante Gebiet folgende Darstellungen:

- Allgemeines Wohngebiet im Südwesten (Fl.Nr. 127), mit negativen Entwicklungspfeilen entlang der Grundstücksgrenze im Osten
- Flächen für die Landwirtschaft im Norden und Osten
- Kennzeichnung eines Bodendenkmals im Südwesten
- Darstellung des östlich angrenzenden Rankens (bereits außerhalb des Geltungsbereiches) als ortsgliedernde Grünfläche mit Vorkommen wertvoller Vegetationsbestände (hier: Karthäusernelke).

Berücksichtigung:

- Im Parallelverfahren soll durch Deckblatt die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes erfolgen.
- Die entlang der Ostgrenze verlaufende z.T. gehölzbestandene Böschung bleibt erhalten. Eine Eingrünung des neuen Siedlungsrandes im Osten ist daher schon vorhanden.
- Magere Böschungsbereiche, mit z.B. Karthäusernelke konnten im Mai/Juni 2013 nicht mehr angetroffen werden (rudernale, nährstoffreiche Brennesselfluren bzw. überwiegend Baum- und Strauchbewuchs)

Aufgrund der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Ortschaft Oberschneiding wird das im Flächennutzungsplan dargestellte Ziel der Begrenzung der baulichen Entwicklung im Bereich des Weges Fl.Nr. 124/1 nicht mehr für sinnvoll erachtet und nicht aufrechterhalten. Das Landratsamt Straubing-Bogen hat hierzu mit Schreiben vom 14.11.2012 (Az: 41-610) bereits eine positive Stellungnahme abgegeben.

Die Umwidmung der als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesenen Bereiche in Wohngebietsflächen stellt eine ausgleichspflichtige Veränderung dar und erfordert die Ausweisung geeigneter Kompensationsflächen.

➤ **Naturschutz und Landschaftspflege**

Festsetzungen zur Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 4 BayNatSchG im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffen.

➤ **Denkmalschutz**

Der (aktuelle) BayernViewer des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) stellt im Untersuchungsgebiet weder Bau-, noch Bodendenkmale dar (www.geodaten.bayern.de). Gemäß Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (aus dem Jahr 2000) befindet sich im südwestlichen Geltungsbereich ein Bodendenkmal, lt. Angabe des Bayerischen Landesamtes mit der Nr. D-2-7241-0185.



Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und noch unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden.

Daher sollte so frühzeitig wie möglich Kontakt mit der Unteren Denkmalbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen aufgenommen werden, um ggf. vor dem Beginn der Baumaßnahme eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel durchführen zu können, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung der evtl. Bodendenkmäler besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht einer Fachkraft stehen.

Für die Durchführung einer solchen Ausgrabung – und für eventuelle Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das BLfD weist i.d.R. darauf hin, dass archäologische Ausgrabungen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und daher - um Verzögerungen des Bauablaufes zu vermeiden - unbedingt rechtzeitig geplant werden sollten. Hierbei sind auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Fundverbleib, Restaurierung der Funde).

Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

Für die Parzellen 3, 7, 8, 10, 11, 12, 19, 20, 27, 28 und 29 ergeben sich Einschränkungen hinsichtlich unzulässiger größerer Bodenarbeiten, wie z.B. eine Errichtung von Kellern, die Verlegung von Erdleitungen für eine mit Erdwärme betriebene Heizungsanlage, die Errichtung von Pools sowie jegliche Bodengrabungen, die tiefer gehen als die bestehende Humusschicht (ca. 50 cm).

➤ **Wasserrecht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist nicht erforderlich, da u.a. weder Grundwasser angeschnitten, noch ein Gewässer hergestellt wird.

➤ **Immissionsschutz**

Vom Staatlichen Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf werden für die B 20 im Bereich Oberschneiding folgende durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastungen (DTV) mitgeteilt:

DTV₂₀₁₀: 12.082 Kfz/24 Std. (davon etwa 23 % Güterverkehr)

Prognose für das Jahr 2025: 13.653 Kfz/24 St. (ohne Güterverkehrsangabe)

Hierfür sind nach Auskunft der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen aufgrund des großen Abstands der B 20 zum geplanten Baugebiet von 300 m (und mehr) keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.



2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

➤ Natürliche Grundlagen, derzeitige Nutzung

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Donau-Isar-Hügelland“ (062) und der gleichnamigen Untereinheit (062-A) zugerechnet.

Die Landschaft ist durch sanft geschwungene Hügelketten und ein engmaschiges, fein verzweigtes Talnetz gekennzeichnet. In weiten Bereichen herrschen ertragreiche Braunerden vor, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden (ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM LANDKREIS STRAUBING-BOGEN 2007).

Das Planungsgebiet befindet sich in einem schwach nach Nordwesten abfallenden Gelände, mit leichter Kuppenlage im Bereich des südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes „Gänsberg“. Die **Geländehöhen** reichen von etwa 371 m ü.NN im Süden bis 358,8 m ü.NN im Nordwesten. Der im Süden schräg verlaufende Feldweg verläuft in einer leichten Senke.

Als **Bodentypen** kommen im Plangebiet fast ausschließlich Parabraunerden und Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lößlehm) über Carbonatschluff (Löß) vor (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.bis.bayern.de>).

Vorhandene Nutzungen und Strukturen: Die Flächen der Flurnummern 89/2, 90 und 127 Gmkg. Oberschneiding werden momentan ackerbaulich genutzt. Das Grundstück Fl.Nr. 124/1 wird derzeit als Wiesenweg genutzt. Im Geltungsbereich sind keine naturnahen Strukturen vorhanden. Die entlang der Ostgrenze verlaufende ostexponierte Böschung weist bei vereinzelter Bebauung überwiegend standortgerechte Gehölzstrukturen auf. Die Gehölzstrukturen sind nicht in der amtlichen Biotopkartierung erfasst.

Wasser: Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Irlbach verläuft in einer Entfernung von ca. 90 bis 100 m westlich des Geltungsbereiches. Das Gebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder von sog. „wassersensiblen Bereichen“ (Bayer. Landesamt für Umwelt 2011).

Die **Potenziell natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT (2009) der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Bestandsprägende Baumarten sind demnach v.a. Rot-Buche, Esche, Hainbuche und Stiel-Eiche.

Das **Klima** im „Donau-Isar-Hügelland“ ist kontinental geprägt mit langjährigen Januar-Mittelwerten um -2° bis -2,5°C und Juliwerten bei 16,5 bis 18°C. Die jährlichen Niederschläge liegen bei 600-700 mm.



➤ **Arten- und Biotopschutz**

Es befinden sich keine per Rechtsverordnung oder Gesetz (§ 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG) geschützte Flächen oder Bestandteile der Natur im Geltungsbereich bzw. in dessen Umfeld.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine amtlich ausgewiesenen **Biotope** bzw. nach Art. 13d / 16 BayNatSchG geschützte Strukturen vorhanden. Naturschutzfachlich bedeutsame **Arten** wurden nicht festgestellt.

Das an der östlich angrenzenden Böschung – außerhalb des Geltungsbereiches – im Jahr 1986 kartierte Biotop mit der Nr. 7241-43.01 („Böschung am SO-Ortsrand von Oberschneiding mit artenreichem Extensiv-Grünland und kleinflächig basenreichen Magerrasenresten“) konnte bei der Bestandsaufnahme im Jahr 2013 nicht mehr vorgefunden werden. Die Böschungen sind mittlerweile stark ruderal geprägt und von Nährstoffzeigern, wie z. B. der Brennessel, dominiert bzw. mit Gehölzen bewachsen.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern Landkreis Straubing-Bogen (**ABSP 2007**) enthält für das Plangebiet keine Lebensraumtypen oder Artnachweise. Der Geltungsbereich liegt auch außerhalb der ausgewiesenen Schwerpunktgebiete des Naturschutzes.

➤ **Artenschutzrechtliche Bewertung**

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind nicht bekannt.

2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

§ 18 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.

Die Eingriffsermittlung erfolgt nach den Kriterien des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ – ergänzte Fassung von Januar 2003 – des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, 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 sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ aufgrund der geplanten Größe des Baugebietes von ca. 2,7 ha nicht angewandt werden.

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

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um 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 max. 0,35 ist das Planungsgebiet dem **Typ B** - Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad - zuzuordnen.

Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt (z.B. Erhalt der östlich angrenzenden gehölzbestandenen Geländeböschung, Eingrünung entlang des neuen Ortsrandes).

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 0,2 und 0,5.

Aufgrund der Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B.

- Erhalt des begrünten Ortsrandes im Osten des Baugebietes
- eine wirksame innere Durchgrünung mit straßenbegleitenden Einzelbäumen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge und damit Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens
- gepl. Retention von Oberflächenwasser in straßenbegleitenden Mulden und in zwei Sickerteichen im Westen
- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Erschließungsstraßen und Wegen

Wird für den vorliegenden Bebauungsplan ein Kompensationsfaktor von **0,3** als angemessen betrachtet und vorgeschlagen:

Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
BI	Gesamtfläche gepl. WA mit zugehörigen Erschließungsstraßen ca. 27.300 m ²	0,3	8.190 m ²



4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensation erfolgt durch Abbuchung von der Ökokontofläche Ö2 der Gemeinde Oberschneiding (Fl.Nr. 908, 908/1, 908/2 Gmkg. Wolferkofen); diese wird unter den Festsetzungen durch Text (s. 3.4.1) verbindlich aufgenommen.

Die Fläche ist zur Eintragung in das Ökoflächen-Kataster mit Übersichtslageplan und detaillierter Lageskizze an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

Die Erstellung von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. sowie von Wohngebäuden bringt vorübergehend **baubedingte Auswirkungen** mit sich; dies können Emissionen von Lärm-, Abgasen, Staub oder auch die vorübergehende Inanspruchnahme von Lagerflächen, Baustraßen oder -Gruben sein.

Darüber hinaus treten dauerhaft verbleibende, **anlagebedingte Auswirkungen** durch die Bauwerke selbst auf, wie z.B. Veränderungen der Oberflächengestalt und des Orts- und Landschaftsbildes, Oberflächenversiegelungen oder auch die Verhinderung bisheriger Wanderbeziehungen von Tieren sowie die Unterbrechung von Luftaustauschströmen.

Als dritte Kategorie können **nutzungsbedingte Auswirkungen** durch die zukünftigen Bewohner, wie z.B. zusätzliches Verkehrs-, Lärm-, Abgas-, Abwasseraufkommen oder vermehrte Staub- und Nährstoffbelastung benachbarter Flächen abgegrenzt werden.

Teile der Grundstücke bis max. GRZ 0,35 werden zukünftig überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur derzeitigen intensiven Ackernutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Das Kleinklima verbessernde Maßnahmen erfolgen durch die Pflanzung von straßenbegleitenden Einzelbäumen und weitere Baum- und Strauchpflanzungen im gesamten Geltungsbereich.

Die geplante Ableitung von Niederschlagswasser über straßenbegleitende Mulden zu zwei geplanten Absetzbecken vermindert Schadstoffeinträge in das Grundwasser, erhöht die Grundwasserneubildungsrate und vermeidet unerwünscht starken Oberflächenabfluss aus dem Planungsgebiet.

➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan z.T. bereits als Allgemeines Wohngebiet, z.T. als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Bei fehlender anderweitiger Flächennachfrage unterliegt das Gebiet auch weiterhin der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung mit Dünge- und Pflanzenbehandlungsmaßnahmen sowie mehrmals jährlicher mechanischer Bodenbearbeitung.



2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ Vermeidungsmaßnahmen

- Erhalt der östlich angrenzenden vorhandenen Gehölzstrukturen als Eingrünung des Baugebietes
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,35
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhen
- Auflagen hinsichtlich des Ausmaßes an Oberflächenversiegelung im privaten und öffentlichen Bereich, z.B. sickerfähige Beläge für Kfz-Stellplätze
- Maßnahmen zur umweltverträglichen Regenwasserbehandlung über straßenbegleitende Mulden und zwei Rückhalteteiche
- Verbot bestimmter größerer Bodenarbeiten auf einigen Parzellen zum Erhalt von Bodendenkmälern

➤ Verringerungsmaßnahmen

- Festsetzung öffentlicher grünordnerischer Maßnahmen im Bereich der geplanten Absetzbecken sowie der geplanten Erschließungsstraße
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksein- und -durchgrünung
- Ausschluss von durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockeln zur Verminderung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger.

➤ Ausgleichsmaßnahmen

- Ausweisung einer externen Kompensationsfläche.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an das vorhandene Dorfgebiet
- gute verkehrstechnische Erreichbarkeit über bereits vorhandene Straßen
- günstige Ausgangssituation hinsichtlich der Fernwirkung aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an vorhandene Wohn- / Dorfbebauung.
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsflächen.

Insgesamt sind am gewählten Standort mit Ausnahme archäologischer Bodenfunde keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten.

Alternativ wäre die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung oder eine Fortsetzung der gemeindlichen Bauentwicklung am westlichen Ortsrand von Oberschneiding - dort jedoch mit zunehmender Entfernung von der Ortsmitte - anzuführen.



3. Zusätzliche Angaben

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

- Zur Bewertung von Umweltauswirkungen wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ verwendet.
- Für eine aktuelle Beschreibung der derzeitigen Ausgangssituation im Gebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung wurde eine örtliche Begehung vorgenommen. Als weitere Datengrundlagen dienten der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm und das Fachinformationssystem Natur (FIS-Natur). Die hieraus erzielten Informationen wurden dem vorliegenden Umweltbericht zugrunde gelegt.
- Zur Bodenbeschaffenheit und zu den Grundwasserverhältnissen wurden im Vorfeld keine gesonderten Untersuchungen vergeben.
- Für erste Überlegungen zur künftigen siedlungswasserwirtschaftlichen Entsorgung wurde(n) ein Höhennivellement durchgeführt und die bereits vorh. Kanalleitungen überprüft.
- Besondere Schwierigkeiten im Rahmen des Umweltberichtes traten nicht auf; der ermittelte Kompensationsbedarf kann auf einer externen Ausgleichsfläche abgedeckt werden.
- Zur Umsetzung der Belange des Bodendenkmalschutzes wurde frühzeitig der Kontakt mit der zuständigen Kreisarchäologie hergestellt.
- Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Straubing-Bogen ergab „keine Altlasten“ im Planungsgebiet.

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z.B. möglich:

- Überwachung der Umsetzung der Bauleitplanung einschließlich der Kompensationsmaßnahmen.
- Einschaltung der Kreisarchäologie am Landratsamt Straubing-Bogen für Sondierungen und ggf. archäologische Ausgrabungen von Bodendenkmälern.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen Einhaltung einer Abstandszone von



je 2,50 m beiderseits von neu zu verlegenden Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle öffentlichen und privaten Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Gemeinsame Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsfläche(n) sowie der zur Eingrünung vorgesehenen Gehölzpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am östlichen Ortsrand von Oberschneiding ist im Anschluss an den alten Ortskern (Dorfgebiet) sowie im nördlichen Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Gänsberg“ die Ausweisung eines neuen, ca. 2,73 ha großen Wohngebietes geplant. Ein kleinerer, südwestlicher Teilbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als WA ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich in leichter, nach Nordwesten hin geneigter Hanglage mit flacher Kuppe im südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet WA „Gänsberg“. Es wird derzeit ackerbaulich genutzt und befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche. Naturschutzfachlich bedeutsame Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen.

Die Art und Dichte der zukünftigen Bebauung entspricht der bisherigen ortstypischen Bauweise.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische und bodendenkmalpflegerische Maßnahmen sind festgesetzt (z.B. Begrenzung der Bauhöhen, hoher Freiflächenanteil, Eingrünung des Baugebietes, Unzulässigkeit größerer Bodenarbeiten auf einigen Parzellen).

Neben öffentlichen und privaten Pflanzmaßnahmen zur Einbindung des Baugebietes in die Umgebung werden insgesamt ca. 0,82 ha als erforderliche Ausgleichsflächen über eine gemeindliche Ökokontofläche zum dauerhaften Erhalt bereit gestellt, um verbleibende Eingriffe zu kompensieren.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.