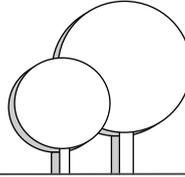




**GEMEINDE
OBERSCHNEIDING**



**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 WOHNGBIET (WA) „SÄTTLERBREITE“

Gemeinde Oberschneiding
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 03.08.2010
Billigungsbeschluss vom 14.10.2010
Satzungsbeschluss vom 18.01.2011

Aufgestellt:

Gde. Oberschneiding
vertr. durch Herrn
1. Bürgermeister Ewald Seifert
Pfarrer-Handwercher-Platz 4
D-94363 Oberschneiding

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

.....
Ewald Seifert
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

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

D-94327 Bogen

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

.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt





INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 BEGRÜNDUNG	3
1.1 Anlass und Planungsziel.....	3
1.2 Planungsrechtliche Ausgangsvoraussetzungen	3
1.3 Übersichtslageplan M ca. 1:25.000	4
1.4 Luftbildausschnitt.....	5
1.5 Bebauungs- und Erschliessungskonzept.....	6
1.6 Grünordnungskonzept	7
1.6.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen.....	7
1.6.2 Private grünordnerische Maßnahmen.....	7
1.7 Ver- und Entsorgung	8
1.7.1 Wasserversorgung	8
1.7.2 Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung	8
1.7.3 Energieversorgung	8
1.7.4 Abfallentsorgung.....	8
1.8 Flächenübersicht	9
1.8.1 Öffentliche Flächen.....	9
1.8.2 Private Flächen.....	9
1.9 Wasserwirtschaftliche Belange	10
1.10 Landwirtschaftliche Belange	10
1.11 Beteiligte Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB.....	11
2 UMWELTBERICHT.....	12
2.1 Einleitung.....	12
2.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	12
2.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung.....	12
2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....	14
2.2.1 Bestandsaufnahme.....	14
2.2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen anhand des „Leitfadens“	14
2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	16
2.2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichmaßnahmen.....	17
2.2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	17
2.2.6 Zusätzliche Angaben	18



1 BEGRÜNDUNG

1.1 Anlass und Planungsziel

Die Gemeinde Oberschneiding beabsichtigt am Hauptort die Ausweisung eines neuen Allgemeinen Wohngebietes, um der anhaltenden Nachfrage nach örtlichem Bauland zu begegnen. Oberschneiding weist eine günstige Lage an der Bundesstraße B 20 und im Nahbereich des möglichen Oberzentrums Straubing auf.

Durch eine frühzeitige Bauleitplanung sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige und angemessene Siedlungsentwicklung geschaffen werden. Vorgesehen ist ein Angebot von gut 30 unterschiedlich großen Parzellen mit individuellem Zuschnitt in Verbindung mit einer attraktiven inneren und äußeren Grüngestaltung.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangsvoraussetzungen

Mit Bescheid des Landratsamtes Straubing-Bogen Nr./Az 41-610 vom 22.03.2000 wurde für die Gemeinde Oberschneiding ein FNP mit LP genehmigt. Das letzte Deckblatt Nr. 6 hat als Planungsinhalt ein Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ auf einer ehemaligen Bauschuttdeponie bei Großenpinning.

Der gültige Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan (FNP mit LP) weist die betroffene Fläche derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Durch die geplante Nutzungsänderung wird eine Fortschreibung der vorbereitenden Bauleitplanung sowie im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit integriertem Gründordnungsplan notwendig.

Der Gemeinderat hat dazu in der Sitzung vom 03.08.2010 die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse getroffen.

Dem Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen wurde der Planungsauftrag zur Erstellung der notwendigen Planungen erteilt.

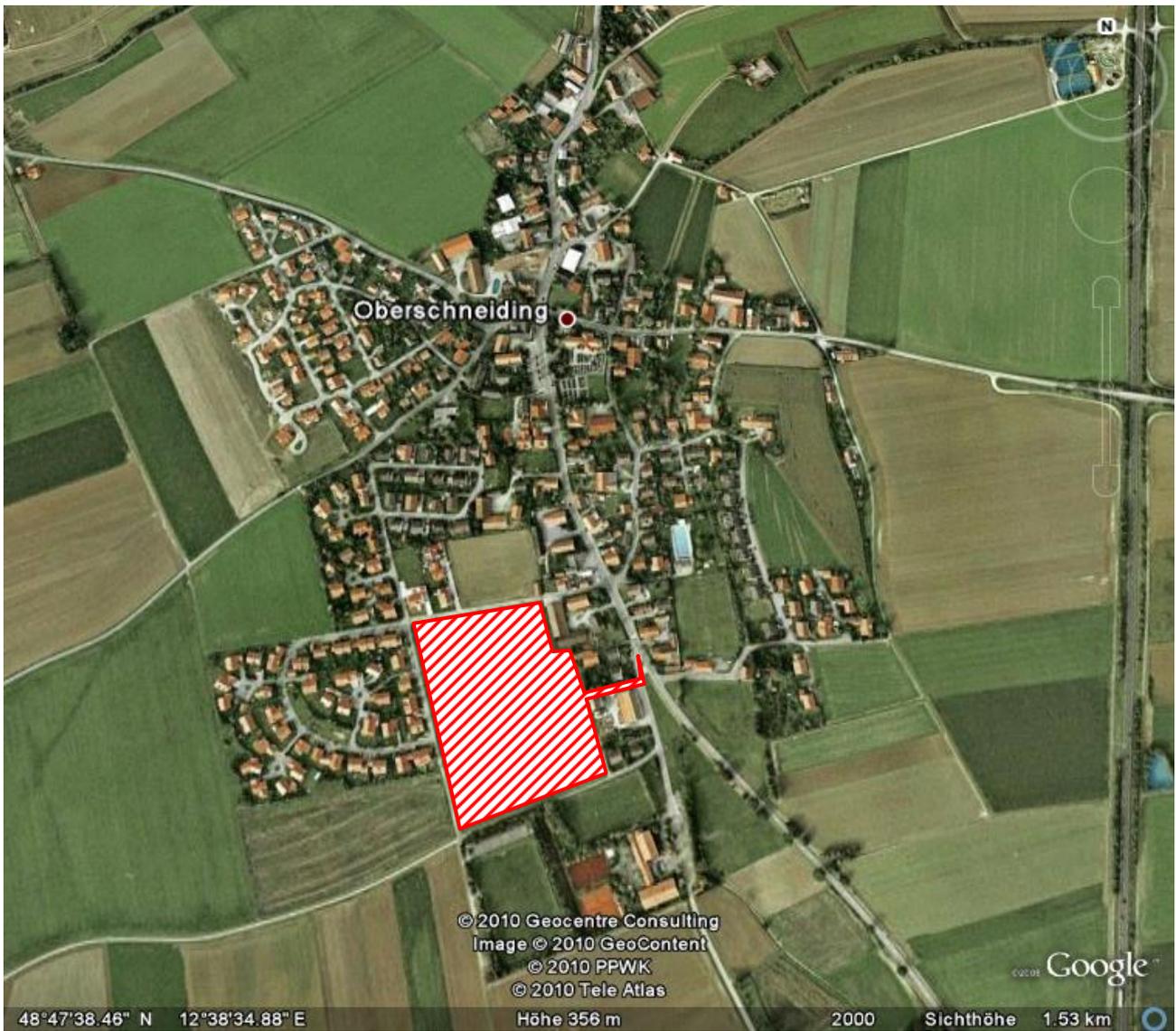


1.3 Übersichtslageplan M ca. 1:25.000





1.4 Luftbildausschnitt





1.5 Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Das geplante Allgemeine Wohngebiet stellt eine sinnvolle innerörtliche Lückenschließung zwischen vorhandener Wohnbebauung im Westen und Nordwesten sowie dem Dorfgebiet im Osten dar.

Die Parzellierung und Gebäudeanordnung erfolgt entlang einer Querstraße mit zwei davon nach Norden hin abzweigenden Erschließungsstraßen. Der ringförmige „Hirtenweg“ des westlich angrenzenden Baugebietes „Hirtenlohe“ einschließlich eines derzeit an der „Hirtenwiesstraße“ endenden Fußweges wird dabei aufgegriffen und fortgesetzt. Als neue Hauptanbindung an die Ortsdurchgangsstraße wird der Einmündungsbereich (in Verbindung mit der Waltinger Straße) neu gestaltet.

Die bisherige spitzwinklige und daher verkehrstechnisch ungünstige Einmündung wird in eine rechtwinklige und damit v.a. auch für den hier querenden Schulweg sicherere Kreuzung umgebaut.

Der nördlich des Baugebietes befindliche Abschnitt des „Hirtenweges“ soll dafür aus Kostengründen (vorh. Sparten und Gehweg entlang des Südrandes) in seiner jetzigen Breite belassen und zukünftig ab der Engstelle an der Nordostecke in Ost-West-Richtung als Einbahnstraße ausgewiesen werden.

In Anlehnung an bisherige Ausbauquerschnitte von Siedlungsstraßen in Oberschneiding wird der Straßenquerschnitt (Asphaltbreite) mit 4,75 m zzgl. 0,75 m bzw. 2,75 m breiten 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 einmündende Fuß- und Radwege 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, wobei aus energetischen Gründen (Nutzung der Sonnenenergie) im Plan hauptsächlich eine West-Ost-Orientierung vorgeschlagen wurde. Der gewünschten aufgelockerten Bebauung trägt die relativ niedrige, für eine Einzelhausbebauung aber völlig ausreichende Grundflächenzahl von 0,3 Rechnung.

Der Gemeinderat hat sich für die Zulässigkeit von Sattel-, Walm- und versetzten Pultdächern entschieden, um zukünftige Bauwerber in dieser Hinsicht nicht allzu sehr einzuschränken. Die Wandhöhe wird grundsätzlich auf max. 5,70 m begrenzt, nur bei Höhenunterschieden des Geländes ab 1 m, gemessen auf die jeweilige Haustiefe sind max. 6,50 m (talseitig) zulässig. Als max. Firsthöhe wird einheitlich für alle Baukörper 9,40 m festgesetzt.



1.6 Grünordnungskonzept

1.6.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur Straßenraumgestaltung sowie zu einer optisch wirksamen, inneren Durchgrünung ist im Bereich des 2,75 m breiten Mehrzweckstreifens die Pflanzung von Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt. Weitere (höhere) Strauchunterpflanzungen sind hier nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v.a. bei Ein- und Ausfahrten sowie bei Einmündungen 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 Leitungstrassen ist notwendig, um spätere Verletzungen der Bäume durch evtl. notwendige unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen (zulässiger Bereich für sämtliche Sparten s. Schnittdarstellung im Plan!).

Am südlichen Baugebietsrand ist eine ca. 40-50 m breite Grünzone mit Einzelbäumen, Gehölzgruppen und Fußwegeverbindungen v.a. in Richtung Schule geplant.

Der Bereich hat zudem Immissionsschutzfunktion zum südlich angrenzenden Sportgelände (v.a. der dort vorhandenen Asphaltstockbahn) und bietet Platz für das erforderliche Absetzbecken für Oberflächenwasser.

1.6.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Vorgaben für den privaten Bereich legen Mindestanforderungen für den Grünflächenanteil sowie für weitere (Obst-) Baumpflanzungen fest und sollen die öffentliche, ökologisch und räumlich wirksame Eingrünung ergänzen.

Im Hinblick auf weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind Aussagen 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.



1.7 Ver- und Entsorgung

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

1.7.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch Anschlussmöglichkeit an den Zweckverband Aitrachtalgruppe geplant.

1.7.2 Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung

Die **Abwasserentsorgung** ist überwiegend im Trennsystem - mit Schmutzwasserableitung zur kommunalen, biologisch-mechanischen Kläranlage Oberschneiding und Oberflächenwasserableitung mit -retention im Rückhalteteich im Südosten - vorgesehen. Ausnahme bildet ein kleiner zu tief liegender Bereich im Umfeld des neuen Feuerwehrgerätehauses (Parz. 33 u. 34), für welchen ein Mischkanal vorgesehen ist.

Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und versiegelten Flächen soll auf den Grundstücken weitgehend versickert oder über Zisternen genutzt werden bzw. darf nur über Notüberläufe der Regenwasserkanalisation zugeführt werden.

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

1.7.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der e.on Bayern AG vorgesehen.

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

1.7.4 Abfallentsorgung

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



1.8 Flächenübersicht

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

1.8.1 Öffentliche Flächen 1,4750 ha = 34,9 %

1.8.1.1 Gepl. Straßenverkehrsflächen (bituminös befestigt, Pflastergliederungen, Rand- und Ausweichstreifen)	0,587 ha =	13,90 %
1.8.1.2 Gepl. Gehwege (wassergeb. Decke)	0,099 ha =	2,34 %
1.8.1.3 Gepl. Grünflächen im Süden	0,643 ha =	15,23 %
1.8.1.4 Gepl. Absetzbecken	0,146 ha =	3,46 %

1.8.2 Private Flächen 2,7480 ha = 65,1 %

1.8.2.1 Gepl. Nettobauland: 2,6035 ha = 61,65 %

Vorläufige Parzellengrößen Nr. 1 mit 34 mit Einzelgrößen von ca. 630 bis knapp 1.300 qm (ohne Feuerwehrgerätehaus); durchschnittliche Parzellengröße: ca. 765 qm:

Nr. 1	710 m ²	Nr. 2	750 m ²	Nr. 3	700 m ²
Nr. 4	740 m ²	Nr. 5	705 m ²	Nr. 6	705 m ²
Nr. 7	730 m ²	Nr. 8	660 m ²	Nr. 9	780 m ²
Nr. 10	765 m ²	Nr. 11	725 m ²	Nr. 12	735 m ²
Nr. 13	740 m ²	Nr. 14	805 m ²	Nr. 15	695 m ²
Nr. 16	630 m ²	Nr. 17	685 m ²	Nr. 18	725 m ²
Nr. 19	710 m ²	Nr. 20	765 m ²	Nr. 21	700 m ²
Nr. 22	680 m ²	Nr. 23	685 m ²	Nr. 24	695 m ²
Nr. 25	835 m ²	Nr. 26	755 m ²	Nr. 27	1.295 m ²
Nr. 28	1.115 m ²	Nr. 29	875 m ²	Nr. 30	900 m ²
Nr. 31	845 m ²	Nr. 32	850 m ²	Nr. 33	635 m ²
Nr. 34	710 m ²				

1.8.2.2 Vorh. Feuerwehr-Grundstück (Parzelle 35): 0,1445 ha = 3,42 %

Gesamtfläche Geltungsbereich 4,2230 ha = 100 %



1.9 Wasserwirtschaftliche Belange

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird generell empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

1.10 Landwirtschaftliche Belange

Die gesetzlichen Grenzabstände mit Bepflanzungen entlang der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke im Südwesten und Nordosten gemäß Art. 48 AGBGB werden eingehalten; die verbleibenden angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind im vorliegenden Fall durch Erschließungsstraßen vom eigentlichen Baugebiet getrennt.

1.11 Belange des Immissionsschutzes

Aus Gründen des Immissionsschutzes sind nach Angabe der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen folgende Maßnahmen bzw. Einschränkungen zu treffen.

Zum Schutz des geplanten Wohngebietes vor Sportlärm:

Fortführung der an der bestehenden Asphaltstockbahn geplanten Lärmschutzwand auch an der Ostseite; schalldichte Ausführung der Wand mit einem Flächengewicht von mind. 20 kg/m².

Zum Schutz zukünftiger Bewohner der Parzellen 5, 6 und 17 vor landwirtschaftlichen Immissionen (hier: vorh. Lüftungsanlage für Kartoffeln sowie zur Holz Trocknung):

Die Parzellen Nr. 5, 6 und 17 sind erst mit Ende des baurechtlichen Bestandsschutzes bzw. mit endgültiger Aufgabe der Nutzung der im benachbarten landwirtschaftlichen Gebäude befindlichen Lüfteranlage für Kartoffeln, Holz u. dgl. bebaubar; die Aufgabe der Nutzung kann z.B. auch durch schriftliche Erklärung des Eigentümers gegenüber der Gemeinde erfolgen.

1.12 Belange des Denkmalschutzes

Im Planungsbereich befindet sich das mutmaßliche Bodendenkmal D-2-7241-0192 (viereckiges Grabenwerk).

Folgende Auflagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind daher zu beachten:

- A) Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B) Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der



geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.

- C) Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008, http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.
- D) Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrages und der Ausgrabungen zu tragen.
- E) Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F) Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

1.13 Beteiligte Träger öffentlicher Belange 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. Vermessungsamt Straubing
6. Amt für Landwirtschaft und Forsten Straubing-Bogen
7. Bayerischer Bauernverband, Straubing
8. Amt für Ländliche Entwicklung, Landau a.d. Isar
9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Regensburg
10. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
11. E-on Bayern AG, Vilshofen
12. Zweckverband zur Wasserversorgung der Aitrachtalgruppe
13. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
14. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Regensburg
15. Deutsche Post AG
16. Benachbarte Gemeinden: Leiblfing, Salching, Aiterhofen, Straßkirchen, Markt Pilsting, Markt Wallersdorf



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. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben.

2.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

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

➤ Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt südwestlich der Ortsmitte von Oberschneiding zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Hirtenlohe“ im Westen, vorhandener Bebauung bzw. teilweiser Ackerfläche mit Immissionsschutzfunktion zum nächstgelegenen landwirtschaftlichen Anwesen im Norden, Dorfgebiet mit Ortsdurchgangsstraße SR 72 im Nordosten, neuem Feuerwehrgerätehausstandort im Osten und Sportplatz mit Schule im Süden.

Es umfasst im Wesentlichen die Fl.Nr. 18/3 mit insgesamt ca. 4,2 ha, es erstreckt sich ca. 170 m in West-Ost-Richtung und ca. 250 m in Nord-Süd-Richtung.

2.1.2 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 - können für das geplante Baugebiet u.a. angeführt werden:

- 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
- 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.:

- Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur... entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung
- Achtung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes
- Möglichst geringe Versiegelung von Freiflächen
- Organische Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden
- Möglichst schonende Einbindung von Siedlungsgebieten in die Landschaft

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12), Stand 15.08.2008**

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

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

Der gültige Flächennutzungs- und Landschaftsplan weist die betroffene Fläche derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Ein erforderliches Deckblatt mit dem zukünftigen Planungsinhalt Allgemeines Wohngebiet wird im Parallelverfahren aufgestellt.

➤ **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**

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind grundsätzlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Kreisarchäologie des Landratsamtes Straubing-Bogen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Regensburg - zu melden.

Die Gemeinde sollte zur Abstimmung evtl. erforderlicher Maßnahmen möglichst frühzeitig mit der Kreisarchäologie am Landratsamt Straubing-Bogen Kontakt aufnehmen.



2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.2.1 Bestandsaufnahme

➤ **Natürliche Gegebenheiten, derzeitige Nutzung**

Die gesamte zur Bebauung vorgesehene Fläche wird derzeit als Acker genutzt.

Topographisch gesehen handelt es sich um ein leicht kuppenförmiges Grundstück mit höchstem Geländepunkt im Westen (ca. 366 m ü.NN) und Geländetiefpunkten im Nordosten (ca. 358 m ü.NN) bzw. im Südosten (ca. 357 m ü.NN).

Auf den jeweiligen Nachbargrundstücken vorhandene Laub- und Nadelgehölze sind im Bebauungsplan dargestellt. Allenfalls im Bereich des neuen Feuerwehrgerätehauses ist für die geplante Erschließungsstraße die Umsetzung einiger erst vor kurzem gepflanzter Bäume und Sträucher erforderlich.

Es liegen keine aus Sicht des Naturschutzes oder der Landschaftspflege geschützten oder schützenswerten Flächen innerhalb des geplanten Baugebietes oder in seiner näheren Umgebung.

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 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.

§ 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“ 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 0,2 - 0,5.

Aufgrund der Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B.

- Gestaltung eines begrünten Ortsrandes im Süden 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 einem Sickerteich im Süden
 - Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Erschließungsstraßen und Wegen
- wird für den Bestandstyp BI ein Kompensationsfaktor von **0,3** angesetzt.

Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
BI	Gesamtfläche gepl. WA mit zugehörigen Erschließungsstraßen, ohne Ziff. 1.8.1.3 und 1.8.1.4 Grünstreifen mit Absetzbecken im Süden ca. 3,434 ha	0,3	10.302 m ²



4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Von der Gemeinde als Eingriffsverursacher wird hierfür folgende Ökokontofläche vorgeschlagen und unter Ziff. 3.3 der Festsetzungen durch Text verbindlich festgesetzt:

- Ö4 Fl.Nr. 636 Gmkg. Oberpiebing: 4.929 m² reale Fläche (unter Berechnung des Anerkennungsfaktors von 2,0 werden 9.858 m² angesetzt).

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

Das verbleibende rechnerische Defizit von (10.302 m² – 9.858 m² =) 444 m² wird durch die große öffentliche Grünfläche am südlichen Baugebietsrand mit mehr als 6.000 m² als ausgeglichen angesehen.

2.2.3 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, Oberflächenversiegelungen, des Orts- und Landschaftsbildes oder auch die Verhinderung bisheriger Wanderbeziehungen von Tieren oder die Unterbrechung von Luftaustauschströmen.

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

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 können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Zukünftig extensivere Nutzungen und kleinklimaverbessernde Maßnahmen finden auch auf dem neuen begrünten Ortsrand im Süden und durch die Pflanzung von straßenbegleitenden Einzelbäumen im gesamten Geltungsbereich statt.

Die geplante Ableitung von Oberflächenwasser über straßenbegleitende Mulden zu einem zusätzlichen Absetzbecken vermindert Schadstoffeinträge in das Grundwasser und erhöht die Grundwasserneubildungsrate.



➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Der Fläche ist im derzeit gültigen FNP mit LP eine landwirtschaftliche Nutzung zugeschrieben.

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

2.2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichmaßnahmen

➤ **Vermeidungsmaßnahmen**

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,3
- Maßnahmen zur umweltverträglichen Regenwasserbehandlung
- Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen zur weitgehenden Beibehaltung der ursprünglichen Geländehöhen.
- Festsetzungen hinsichtlich des Ausmaßes an Oberflächenversiegelung im privaten und öffentlichen Bereich

➤ **Verringerungsmaßnahmen**

- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksein- und -durchgrünung
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung öffentlicher Flächen.
- Gestaltung einer zw. 30 – 50 m breiten, öffentlichen Ortsrandzone im Süden mit Wiesenansaat sowie Anpflanzung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen.
- Oberflächenwasserbehandlung über Mulden und Rückhalteteich.

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Verbleibende Eingriffe werden durch geeignete Maßnahmen der zugeordneten Ökokontofläche Ö4 auf Fl.Nr. 636 Gmkg. Oberpiebing ausgeglichen.

2.2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

- Beibehaltung als landwirtschaftliche Nutzfläche



2.2.6 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 Landschaftsplan vor, parallel zum vorliegenden B- mit GOP erfolgt eine Anpassung mit Deckblatt Nr. 7.
 - Für aktuelle Aussagen über das betroffene Gebiet und über die unmittelbare Umgebung wurde eine örtliche Begehung mit Bestandsaufnahme der angrenzenden Nutzungen durchgeführt.
 - Für erste Aussagen zur künftigen siedlungswasserwirtschaftlichen Entsorgung wurde(n) ein Höhennivellement durchgeführt und die bereits vorh. Kanalleitungen überprüft.
 - Zur Bodenbeschaffenheit und zu den Grundwasserverhältnissen wurden bislang keine gesonderten Untersuchungen vergeben.
 - Einschaltung der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen hinsichtlich Fragen des Lärmschutzes.
 - Zur Bewertung von Umweltauswirkungen wurde der bayerische Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ verwendet.
 - Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten nicht auf, der Kompensationsbedarf kann mit geeigneten Ausgleichsmaßnahmen auf externen und bereits vorhandenen Ausgleichs-(Ökokonto-)flächen gedeckt werden.

- **Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren**
 - Überwachung der Umsetzung der Bauleitplanung einschließlich der Kompensationsmaßnahmen durch das Landratsamt
 - Einschaltung der Kreisarchäologie am Landratsamt Straubing-Bogen für Sondierungen und ggf. archäologische Ausgrabungen von Bodendenkmalen.
 - Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten
 - Zusätzliche Überwachung und Abnahme der Bautätigkeiten durch örtliche Fachbauleitungen
 - Erstellung eines gesonderten Freiflächengestaltungs- und / oder Pflanzplanes für die straßenbegleitende Durchgrünung sowie die Gestaltung des Baugebietsrandes



➤ **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Südwesten von Oberschneiding ist die Ausweisung eines neuen, ca. 4,2 ha großen Wohngebietes auf einem derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstück geplant. Davon werden ca. 0,64 ha als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Das Erschließungssystem berücksichtigt die angrenzenden Siedlungsgebiete und lässt eine mögliche Entwicklung des Baugebietes in zwei Bauabschnitten zu.

Eingriffsvermeidende und -minimierende grünordnerische Maßnahmen werden festgesetzt, verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand nachhaltige oder erhebliche Auswirkungen auf Mensch (Erholung, Lärm), Tiere und Pflanzen, Boden, (Grund-) Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild oder Kultur- und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten.