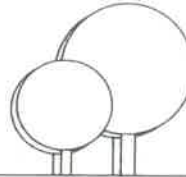




**GEMEINDE
OBERSCHNEIDING**



ORIGINAL
**dipl.-Ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

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

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET
WA „ROTE BREITE III, BA 04“**

Gemeinde Oberschneiding
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

A. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. Fassung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 20.09.2005
 2. Fassung gemäß Billigungsbeschluss vom 06.12.2005
- Fassung des Satzungsbeschlusses vom 07.03.2006

Vorhabensträger:

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

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

Ewald Seifert

.....
Ewald Seifert
1. Bürgermeister

Aufgestellt:

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

94327 Bogen

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



Gerald Eska

.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



INHALTSVERZEICHNIS

A BEGRÜNDUNG

	Seite
1. EINFÜHRUNG.....	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Planungsauftrag	3
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
1.4 Übersichtslageplan M = 1:25.000	4
1.5 Lageplan M = 1: 5.000	5
2. UMWELTBERICHT	6
2.1 Einleitung	6
2.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	6
2.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	6
2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	8
2.2.1 Bestandsaufnahme.....	8
2.2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen anhand des „Leitfadens“	8
2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	9
2.2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichmaßnahmen	10
2.2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	11
2.2.6 Weitere zusätzliche Angaben	11
3. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT.....	12
4. GRÜNORDNUNGSKONZEPT	12
5. VER- UND ENTSORGUNG.....	13
5.1 Wasserversorgung	13
5.2 Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung	13
5.3 Energieversorgung	13
5.4 Abfallentsorgung.....	13
6. FLÄCHENÜBERSICHT	14
6.1 Öffentliche Flächen.....	14
6.2 Private Flächen.....	14
6.3 Gesamtfläche Geltungsbereich	14
7. KOSTENSCHÄTZUNG ÖFFENTLICHER MASSNAHMEN	15
7.1 Straßenerschließung im Sinne des BauGB	15
7.2 Sonstige Kosten	16
8. BETEILIGTE BEHÖRDEN UND STELLEN ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) NACH § 4 BAUGB	17



A BEGRÜNDUNG

1. EINFÜHRUNG

1.1 Planungsanlass

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

Dazu soll für einen im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Allgemeine Wohngebiet „Rote Breite III, BA 03“ liegenden Grundstücksstreifen vorliegender Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt werden.

1.2 Planungsauftrag

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

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

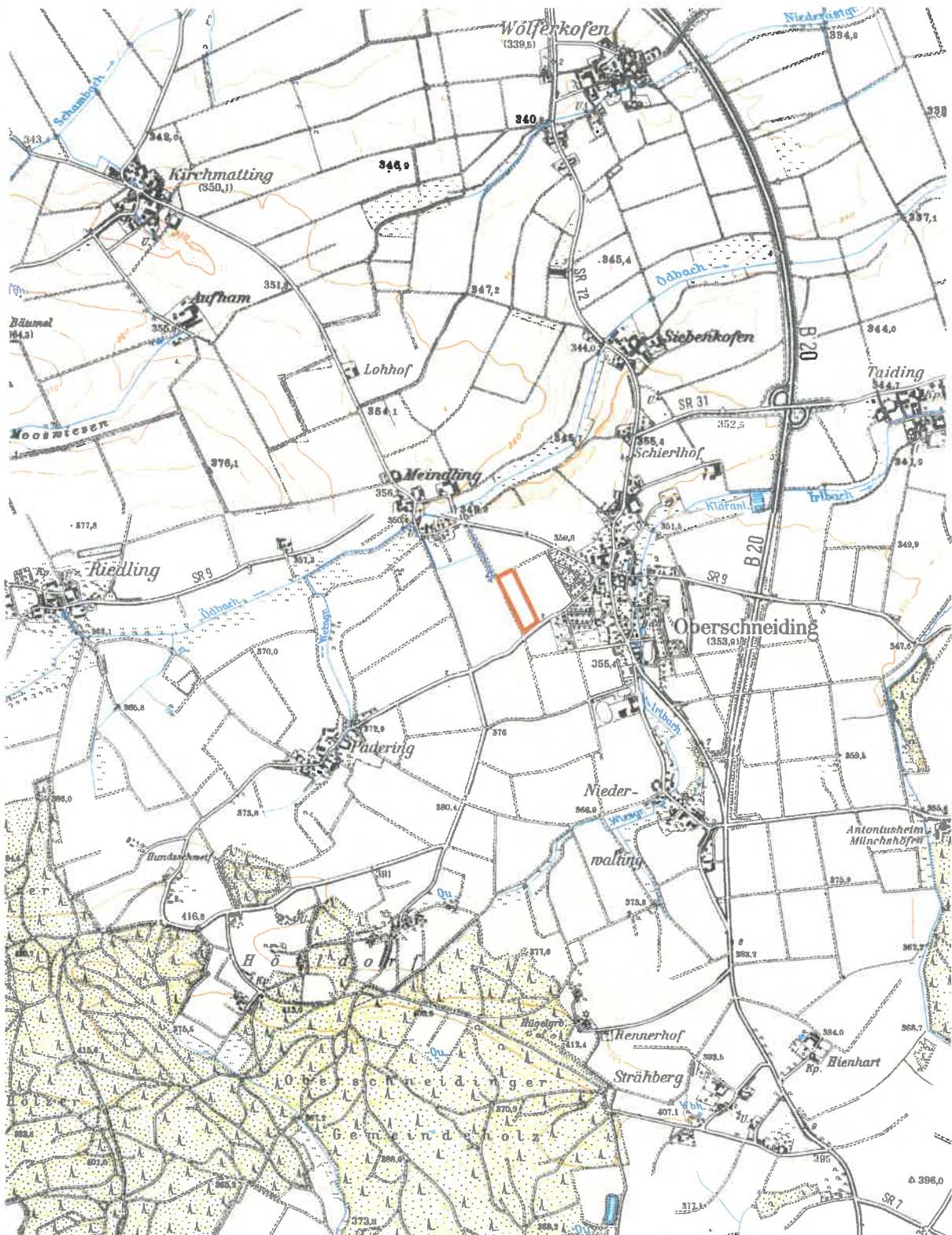
Für die Gemeinde Oberschneiding liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan mit Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 22.03.2000, Az 41-610 vor.

Der nunmehr als Bauabschnitt BA 04 vorgesehene Grundstücksstreifen ist in der vorbereitenden Bauleitplanung bereits als WA „Rote Breite III“ ausgewiesen.

Auch dieser BA 04 ist aus einem schon 1998 mit dem Landratsamt Straubing-Bogen abgestimmten und vom Gemeinderat gebilligten Gesamtkonzept für die Wohnbauentwicklung zwischen Paderinger Straße im Süden und Kreisstraße SR 9 im Norden heraus entwickelt.



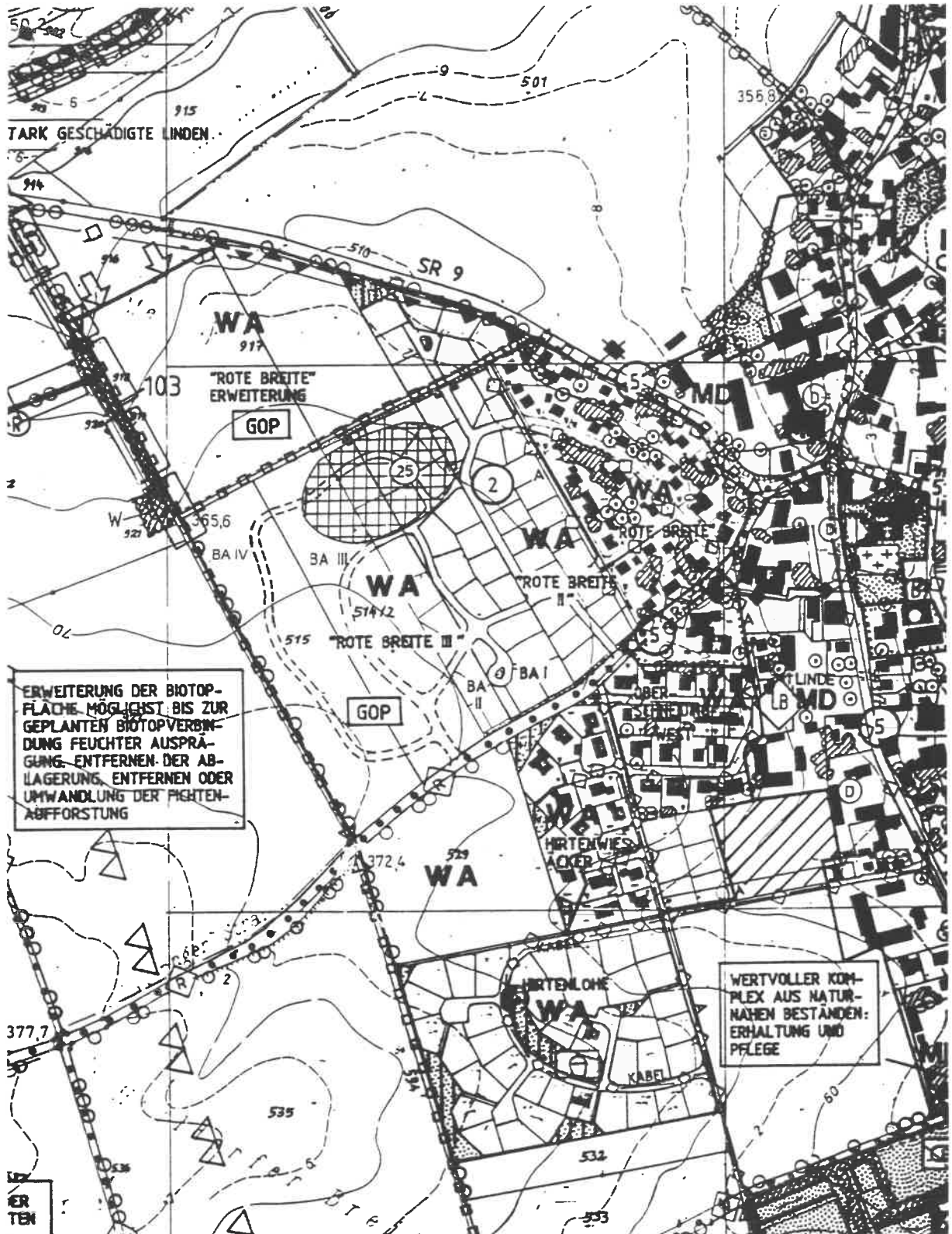
1.4 Übersichtslageplan M = 1:25.000 (Auszug aus der Topographischen Karte)





1.5 Lageplan M = 1: 5.000

(Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan)





2. UMWELTBERICHT

2.1 Einleitung

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

2.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

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

➤ Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Oberschneiding, im Anschluss an die vorhandene Bebauung des WA „Rote Breite III“, BA 03. Es handelt sich um einen ca. 72 m breiten und ca. 300 m langen Abschnitt im Bereich der Fl.Nr. 515.

Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein Feldweg. Im Süden grenzt das Gebiet an die Gemeindeverbindungsstraße nach Padering.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,398 ha.

2.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

➤ Landesentwicklungsprogramm (LEP)

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

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



- Nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Pflanzen- und Tierwelt, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

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

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

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

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

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

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

Im Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan als verbindliche Planungsvorgabe für diesen Bebauungs- mit Grünordnungsplan finden sich Aussagen zur erforderlichen grünordnerischen Einbindung der Flächen.

➤ **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**

Im Norden der Bauabschnitte 01 bis 03 befand sich ein bekanntes Bodendenkmal – eine Siedlung der jungsteinzeitlichen „Münchshöfener Kultur“. Die archäologischen Grabungen wurden von August bis Oktober 2003 vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt.

Sollten auch im BA 04 bei Erdarbeiten Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde zu Tage kommen, so ist gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle – Landshut zu informieren.



2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.2.1 Bestandsaufnahme

➤ Natürliche Gegebenheiten, derzeitige Nutzung

Der Bauabschnitt 04 befindet sich auf einer nach Nordosten hin abfallenden leichten Hanglage. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 374 und 367 m ü.NN.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen anhand des „Leitfadens“

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

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über 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 ist 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**“ entsprechend o.g. Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt werden, da es sich um ein integriertes Bebauungs- mit Grünordnungsplan-Verfahren handelt und alle erforderlichen Planungsvoraussetzungen erfüllt sind:

1. Vorhabenstyp

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, die festgesetzte GRZ liegt bei 0,30 und die neu überbaute / versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebietes betragen.

2. Schutzgut Arten- und Lebensräume

Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (reine Ackerflächen). Geeignete Maßnahmen zur Durchgründung und Lebensraumverbesserung sind vorgesehen.

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

4. Schutzgut Wasser

Ausreichender Grundwasser-Flurabstand liegt vor, der Bereich liegt außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Talauen; geeignete Maßnahmen zur Versickerung werden festgesetzt.

5. Schutzgut Luft / Klima

Durch die Planung sind weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an, beeinträchtigt keine Höhenrücken, Hanglagen oder maßgebliche Erholungsgebiete; für eine landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen („grüner Ortsrand“, s. auch Gesamtkonzept).

2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

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



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

Dies geschieht ebenso durch die öffentlichen grünordnerischen Maßnahmen im gesamten Geltungsbereich.

Angrenzende Gebiete werden durch das geplante Baugebiet in ihrer ökologischen Wertigkeit allenfalls durch eine erhöhte fußläufige Nutzung gering beeinträchtigt.

➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

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

2.2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichmaßnahmen

➤ **Vermeidungsmaßnahmen**

- Auf die Bauparzellen zugeschnittene Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der Baukörper gemäß der Höhenlage und den natürlichen Gegebenheiten.
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen auf die jeweils den Erschließungsstraßen zugewandten Grundstücksbereiche.
- Auffüllungseinschränkungen auf dem gesamten Gebiet zur Beibehaltung der ursprünglichen Geländeform.
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksein- und -durchgrünung
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung öffentlicher Flächen.
- Auflagen hinsichtlich des Ausmaßes an Oberflächenversiegelung im privaten und öffentlichen Bereich

➤ **Verringerungsmaßnahmen**

- Anpflanzung von Gehölzen zur Ein- bzw. Durchgrünung der Bebauung.
- Ortsrandeingrünung durch Anpflanzung von Einzelbäumen sowie Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern.
- Naturnahe Gestaltung des Absetzteiches mit entsprechender Bepflanzung.



2.2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

- Beibehaltung als landwirtschaftliche Nutzfläche

2.2.6 Weitere zusätzliche Angaben

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

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

➤ Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren

- Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten
- Zusätzliche Überwachung und Abnahme der Bautätigkeiten durch die Bauleitung
- Einschaltung des Landesamtes für Denkmalpflege oder der Kreisarchäologie bei evtl. Funden von Bodendenkmälern.
- Erstellung gesonderter Pflanzpläne für die straßenbegleitende Durchgrünung sowie die Gestaltung der Grünflächen im Nord- und Südwesten des Baugebietes

➤ Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Allgemeinen Wohngebiet „Rote Breite III“ ist der vierte und letzte Bauabschnitt als Teil eines Gesamtkonzeptes geplant.

Das Gelände wird derzeit intensiv als Ackerfläche bewirtschaftet.

Eingriffsvermeidende und -minimierende grünordnerische Maßnahmen werden festgesetzt.

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



3. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan setzt das entwickelte Gesamtkonzept fort.

Für den aktuellen Bauabschnitt wird die äußere ringförmige Erschließungsstraße geschlossen. Fußläufige Verbindungen bestehen innerhalb des Planungsgebietes mit Anbindung an den vorhandenen Kinderspielplatz und den lang gestreckten Dorfanger im BA 03 sowie den im Westen angrenzenden Feldweg.

Die Bebauung passt sich an die Ortsrandlage sowie die angrenzende Siedlungsstruktur an. Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt bei Satteldächern 4,70 m, bei Walmdächern 6,30 m; bei Anstieg des Geländes zur straßenabgewandten Seite 4,90 m bzw. 6,50 m.

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

Insgesamt werden 24 Bauparzellen als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauN-VO ausgewiesen.

4. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Die öffentlichen Grünflächen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie entlang der Erschließungsstraße werden im vorliegenden Bauabschnitt BA 04 fortgesetzt.

Zur Eingrünung des Ortsrandes sind im Nordwesten und Südwesten des Planungsgebietes schwerpunktmäßig zwei größere Grünflächen vorgesehen.

Einzelbäume (Laub- und Obstbäume) sowie abschnittsweise Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern tragen hier zur Gestaltung und Raumbildung bei. Auch bei der Bepflanzung des Absetzteiches im Nordwesten werden standortgerechte und heimische Gehölze verwendet.

Für entsprechende private grünordnerische Maßnahmen werden die bisherigen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen weiterhin beibehalten.



5. VER- UND ENTSORGUNG

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

5.1 Wasserversorgung

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

5.2 Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem, mit Schmutzwasserableitung zur kommunalen, biologisch - mechanischen Kläranlage Oberschneiding vorgesehen. Das vorh. Kanalnetz ist nach Angabe der Gemeinde ausreichend dimensioniert.

Die Oberflächenwasserableitung ist aufgrund der für eine Versickerung nur bedingt geeigneten, mächtigen Lehmschichten zu einem geplanten Absetzteich im Nordwesten des Baugebietes mit Überlauf zu einem bereits vorhandenen Absetzbecken bei Meindling vorgesehen.

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

5.3 Energieversorgung

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

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

5.4 Abfallentsorgung

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

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

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



6. FLÄCHENÜBERSICHT

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

6.1 Öffentliche Flächen

6.1.1	Gepl. Straßenverkehrsflächen (bituminös befestigt, incl. Pflastergliederungen)	0,1320 ha =	5,5 %
6.1.2	Gepl. Rand- u. Ausweichstreifen	0,0638 ha =	2,7 %
6.1.3	Gepl. Fußweg (wassergeb. Decke)	0,0230 ha =	1,0 %
6.1.4	Gepl. Grünflächen, incl. Absetzteich	0,3780 ha =	15,7 %
6.1.5	Restflächen (Feldweg i. Norden, Böschungen zur Paderinger Straße i. Süden)	0,0560 ha =	2,3 %
		<u>0,6638 ha =</u>	<u>27,2 %</u>

6.2 Private Flächen

6.2.1	Nettobauland:	1,7460 ha =	72,8 %
-------	---------------	-------------	--------

Vorläufige Parzellengrößen Nr. 41 mit 64 (ca.-Angaben, durchschnittliche Parzellengröße: ca. 723 qm; Parzellen Nr. 1 mit 40 im BA 01 bis BA 03):

Nr. 41	696 m ²	Nr. 49	849 m ²	Nr. 57	792 m ²
Nr. 42	694 m ²	Nr. 50	794 m ²	Nr. 58	784 m ²
Nr. 43	712 m ²	Nr. 51	649 m ²	Nr. 59	678 m ²
Nr. 44	709 m ²	Nr. 52	649 m ²	Nr. 60	596 m ²
Nr. 45	771 m ²	Nr. 53	693 m ²	Nr. 61	633 m ²
Nr. 46	695 m ²	Nr. 54	678 m ²	Nr. 62	725 m ²
Nr. 47	813 m ²	Nr. 55	713 m ²	Nr. 63	698 m ²
Nr. 48	881 m ²	Nr. 56	850 m ²	Nr. 64	708 m ²

6.2.2 Statistik

Einwohnerzahl: 24 x 3,5 = 84 EW
 Bruttowohndichte: 35 EW/ha
 Nettowohndichte: 48 EW/ha

6.3	Gesamtfläche Geltungsbereich	2,3984 ha =	100,0 %
-----	------------------------------	-------------	---------



7. KOSTENSCHÄTZUNG ÖFFENTLICHER MASSNAHMEN

Alle Angaben sind ca.-Werte, Preisstand 2005.

7.1 Straßenerschließung im Sinne des BauGB

Straßenbau

7.1.1	Grunderwerb	ca. 1.958 qm á ca. 11,50	22.517,-- EUR
7.1.2	Vermessung und Vermarkung	24 Grundstücke á 500,--	12.000,-- EUR
7.1.3	Erstellen der Fahrbahnen (bituminös befestigt sowie Pflasterungen, incl. Wasserführung, Straßeneinläufe etc.)	1.320 qm á 80,--	105.600,-- EUR
7.1.4	Herstellen der Rand- u. Ausweich- streifen (ohne Bepflanzung)	638 qm á 45,--	28.710,-- EUR
7.1.5	Herstellen des wassergeb. Fußweges	230 qm á 15,--	3.450,-- EUR

Oberflächenwasserableitung

7.1.6	Regenwasserhauptkanal davon 50 % Erschließungskosten	ca. 320 lfdm á 255,--	40.800,-- EUR
-------	---	-----------------------	---------------

Straßenbeleuchtung

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

Straßenbegleitende Begrünung

7.1.8	Großkronige Bäume incl. Pflanzarbeit und 2-jähr. Pflege	21 Stck. á 300,--	6.300,-- EUR
7.1.9	Planung und Bauleitung (10 % aus 7.1.3 mit 7.1.8 = 195.360,--)		19.536,-- EUR
7.1.10	Umsatzsteuer (z.Zt. 16 % aus 7.1.3 mit 7.1.9 = 214.896,--)		34.383,36 EUR

Zwischensumme

Erschließungsmaßnahmen

283.796,36 EUR

gerundet: ca. 284.000,-- EUR

Bei einer als Nettobauland zu veräußernden Fläche von insgesamt ca. 17.460 m² ergeben sich nach Abzug des 10 %-igen Gemeindeanteils durchschnittliche vorläufige Erschließungskosten im Sinne des BauGB von ca. 14,60 EUR/m².



7.2 Sonstige Kosten

7.2.1	Grunderwerb öffentl. Grünflächen	3.780 qm á ca. 10,23	38.669,40 EUR
7.2.2	Bäume incl. Pflanzarbeit u. 2-jähriger Pflege	ca. 25 Stck. á 300,--	7.500,-- EUR
7.2.3	Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern	ca. 420 qm á 12,50	5.250,-- EUR
7.2.4	Wiesenansaat	ca. 3.470 qm á 2,50	8.675,-- EUR
7.2.5	Wasserversorgung		
	Hauptzuleitung	272 lfdm á 90,--	24.480,-- EUR
	Parzellenanschlüsse	24 Stck. á 400,--	9.600,-- EUR
7.2.6	Regenwasserhauptkanal	320 lfdm á 255,--	
	davon 50 % lt. Herstellungsbeitragssatzung		40.800,-- EUR
	- Parzellenanschlüsse	24 Stck. á 1.000,--	24.000,-- EUR
	- Absetzteich	pauschal	3.000,--EUR
7.2.7	Schmutzwasserhauptkanal	272 lfdm á 335,--	91.120,-- EUR
	- Revisionsschächte	24 Stck. á 1.280,--	30.720,-- EUR
	- Parzellenanschlüsse	24 Stck. á 1.000,--	24.000,-- EUR
7.2.8	Sonstiges, Hydranten u.ä.	pauschal	5.000,-- EUR
7.2.9	Planung und Bauleitung (10% aus 7.2.2 mit 7.2.8 = 274.145,--)		27.414,50 EUR
7.2.10	Umsatzsteuer (z.Zt. 16% aus 7.2.2 mit 7.2.9 = 301.559,50)		48.249,52 EUR
Summe Sonstige Kosten			388.478,42 EUR
			gerundet: ca. <u>390.000,-- EUR</u>

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



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

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