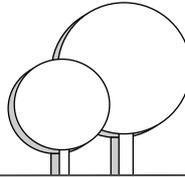




**GEMEINDE
OBERSCHNEIDING**



**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
„KLOSTERBREITE – BA II“**

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

Gemeinde Oberschneiding
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG

Aufstellungsbeschluss vom 27.06.2017
Billigungsbeschluss vom 24.10.2017
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

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

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

.....
Ewald Seifert
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

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

94327 Bogen

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



.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
BEGRÜNDUNG	3
1. ALLGEMEINES	3
1.1 Planungsanlass und - ziele	3
1.2 Übersichtslageplan	3
1.3 Gewähltes Verfahren gemäß § 13 b BauGB.....	4
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.5 Derzeitige Nutzung	5
1.6 Luftbildausschnitt	6
2. ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
2.1 Städtebauliches Konzept	7
2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept	7
2.3 Grünordnungskonzept	8
2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen.....	8
2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen.....	8
3. VER- UND ENTSORGUNG	9
3.1 Wasserversorgung	9
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	9
3.3 Energieversorgung.....	9
3.4 Abfallentsorgung.....	9
4. FLÄCHENÜBERSICHT	10
4.1 Öffentliche Flächen BA II	10
4.2 Private Flächen BA II	10
5. BETEILIGTE BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) NACH § 4 BAUGB	11



BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Oberschneiding beabsichtigt im Ortsteil Reißing den zweiten Bauabschnitt des Allgemeinen Wohngebietes „Klosterbreite“ mit 12 Bauparzellen auszuweisen, um der unverändert anhaltenden Nachfrage nach örtlichem Bauland zu begegnen.

Der Ortsteil Reißing weist über die Kreisstraße SR 7 eine verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße B 20 auf und befindet sich in räumlicher Nähe zum Oberzentrum Straubing.

1.2 Übersichtslageplan





1.3 Gewähltes Verfahren gemäß § 13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.06.2017 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß dem neuen § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchzuführen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummern 109, 110 und 111 TF der Gmkg. Reißing. Der erste Bauabschnitt wurde bereits umgesetzt. Nun soll für die im Nordwesten angrenzende Fläche von ca. 1,15 ha - als zweiter Bauabschnitt - ebenfalls verbindliches Baurecht geschaffen werden.

Bei der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich bei einem Bauland von ca. 9.990 m² eine maximal nutzbare Grundfläche der Bauparzellen von ca. 3.960 m²; diese liegt im Rahmen der Höchstgrenze der Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

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

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan wird aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan entwickelt.

1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

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

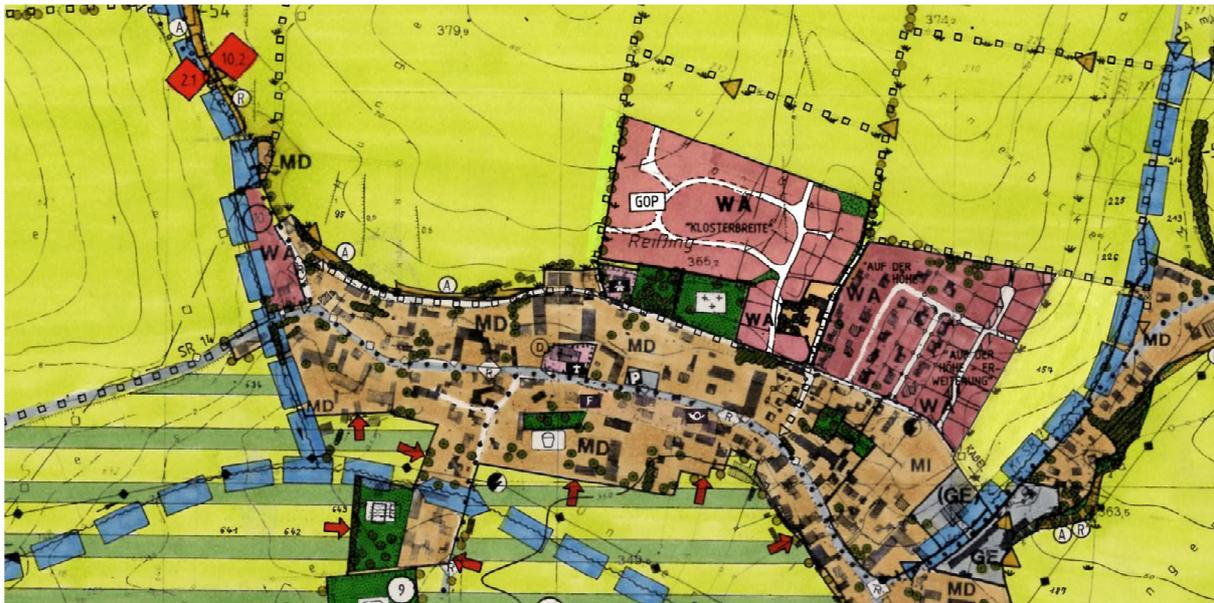
Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche - im Rahmen des zweiten Bauabschnittes - für ein Allgemeines Wohngebiet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

Es besteht eine direkte Anbindung an ein bestehendes Wohngebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich integrierte Lage).

Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit einer Erweiterung der wirtschaftlichen Erschließungsplanung des ersten Bauabschnittes. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann damit gesichert werden. Es wird eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.



Für die Gemeinde Oberschneiding liegt ein Flächennutzungs- mit Landschaftsplan, genehmigt am 22.03.2000 vom Landratsamt Straubing-Bogen (Az 41-610), vor. Der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan weist das Planungsgebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet aus. Somit ist eine weitere Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan für diesen Bereich nicht mehr notwendig.



Ausschnitt aus dem FNP mit LP – Maßstab 1:5.000

1.5 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Reißing, direkt westlich angrenzend an das bestehende Baugebiet „Klosterbreite – BA I“ und ca. 1,5 km westlich der Bundesstraße B 20. Im Westen, Norden und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, weiter im Süden befinden sich der örtliche Kindergarten und der Friedhof.

Die Flächen werden momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Gesamtgröße des zweiten Bauabschnittes des Baugebietes beläuft sich bei einer Längsausdehnung von ca. 180 m und einer Breite von ca. 60 m auf ca. 11.510 m² Fläche.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem nach Norden und Nordwesten hin ansteigendem Gelände. Die Geländehöhen reichen von etwa 367 m ü.NN im Südosten bis etwa 377 m ü.NN im Nordwesten.

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

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind im näheren Umfeld Denkmäler bekannt. Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist auch im Geltungsbereich mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bo-



dendenkmäler zu rechnen. Ebenfalls befinden sich im Geltungsbereich selbst keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG. Allerdings befindet sich in der Ortsmitte von Reißing das Baudenkmal D-2-78-167-21 Pfarrkirche mit Kriegerdenkmal und Epitaph.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Im Zuge des ersten Bauabschnittes des Baugebietes wurde bereits ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt. Bei diesem wurde die vorliegende Erweiterung bereits mit abgehandelt.

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

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

1.6 Luftbildausschnitt





2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das geplante Allgemeine Wohngebiet grenzt nördlich an den Ortsteil Reißing an und befindet sich westlich des bestehenden Baugebietes „Klosterbreite – BA I“. Durch den ersten Bauabschnitt wurde der neue Ortsrand von Reißing bereits weiter nach Norden verschoben. Westlich davon erfolgt nun in angebundener Lage – durch den zweiten Bauabschnitt – die erste Lückenschließung der städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle von Reißing. Südlich an den zweiten Bauabschnitt ist eine weitere Erweiterung an dieser Stelle noch möglich, welche bereits im Flächennutzungs- mit Landschaftsplan dargestellt ist. Das Baugebiet ist für 12 Einzelhäuser konzipiert.

2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept

Die Erschließungsstraße des BA II setzt die bereits bestehende Straße „Klosterbreite“ des BA I als Stichstraße mit einem Wendehammer (Ø 21m) fort. Eine fußläufige Anbindung nach Westen hin erfolgt über einen Fußweg im Anschluss an den Wendehammer

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

In Anlehnung an den bisherigen Ausbauquerschnitt der Erschließungsstraße in diesem Baugebiet wird der Straßenquerschnitt mit einer 4,75 m asphaltierten Fahrbahn und mit einem 2,60 m breiten geschotterten bzw. wasserdurchlässig gepflasterten öffentlichen Mehrzweckstreifen ausgebildet. Dieser Rand- und Ausweichstreifen ist als Mulde auszubilden und dient einer ersten Oberflächenwasserreinigung und -versickerung. Zudem sind hier PKW-Stellplätze und Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ein 0,75 m breiter, wasserdurchlässig gepflasterter öffentlicher Rand- bzw. Ausweichstreifen für Versorgungstrassen, Straßenbeleuchtung, Schneeablagerung etc. vorgesehen (s. Regelquerschnitt im Plan).

Die Festsetzung von durchlaufenden Baugrenzen über die entstehenden Baufelder bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 (Geschossflächenzahl max. 0,6) ermöglicht grundsätzlich flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen. Die traufseitige Wandhöhe auf max. 6,50 und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,40 m festgesetzt; dies ermöglicht eine Bebauung mit Erdgeschoss + Obergeschoss oder Erdgeschoss + ausgebautem Dachgeschoss. Als zulässige Dachformen werden Sattel-, (Krüppel-) Walmdächer, einfache und versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt 18° bis 38°, wobei die Neigung durch die max. zulässige Firsthöhe begrenzt wird. Einfache Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von max. 10° und maximaler Firsthöhe zulässig. Flachdächer dürfen nur eine Neigung von 0° bis 5° aufweisen.



2.3 Grünordnungskonzept

2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur erforderlichen Einbindung in die Umgebung wird im Westen des Baugebietes ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Hier ist eine abschnitts- und gruppenweise Bepflanzung mit Sträuchern und (Obst-)Bäumen vorgesehen. Ein öffentlicher Gehweg verläuft innerhalb dieser Randeingrünung und verbindet das Baugebiet mit dem im Westen angrenzenden Feldweg.

Zur Straßenraumgestaltung sowie zu einer optisch wirksamen, inneren Durchgrünung ist im Bereich des 2,60 m breiten Mehrzweckstreifens die Pflanzung von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt. Großkronige Bäume haben sich in der Vergangenheit aufgrund des nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wurzelraumes nicht bewährt. Weitere (höhere) Strauchunterpflanzungen sind hier nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v.a. bei den Grundstücksein- und -ausfahrten sowie bei Straßeneinmündungen nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können aus gestalterischen Gründen jedoch mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen etc.) gestaltet werden.

Eine Freihaltung dieser 2,60 m breiten Seitenstreifen mit den darin festgesetzten Baumstandorten von jeglichen längsverlaufenden Leitungstrassen ist notwendig, um spätere Verletzungen der Bäume durch evtl. notwendige unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen. Der für sämtliche Sparten zulässige Bereich ist in der Schnittdarstellung im Plan gekennzeichnet.

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

2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen

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

Auf jeder Bauparzelle ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein Laub- oder Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zur weiteren inneren Durchgrünung zu pflanzen. Zudem ist im Norden und Süden eine mind. 2-reihige Eingrünung aus Gehölzgruppen auf mind. 50 % der gekennzeichneten Grundstücksgrenzen mit einer Mindestbreite von 3 m anzulegen.

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 (z.B. Auswahllisten zu verwendender Gehölze) enthalten.



3. Ver- und Entsorgung

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

3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss bzw. Erweiterung der vorhandenen Anlagen an die Wasserversorgung der Aitrachtalgruppe erfolgen. Zur Sicherung des Löschwasserbedarfes wird bei der Erschließung eine Löschwasserzisterne mit 20 m³ eingeplant.

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem mit Schmutzwasserableitung zur kommunalen, biologisch-mechanischen Kläranlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Reissinger Bachtal vorgesehen.

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

Die geplanten öffentlichen Rand- und Ausweichstreifen entlang der Erschließungsstraße (wasserdurchlässige Befestigung mit Rasenfugenpflaster / Schotterrassen bzw. Wiesestreifen) können bei der Straßenentwässerung durch entsprechende Gefälle-Ausbildung zusätzlich für eine zumindest teilweise Versickerung mit herangezogen werden, um den Oberflächenwasserabfluss zu verringern und die Grundwasser-Neubildung zu fördern. Überschüssiges Niederschlagswasser kann in den Regenwasserkanal eingeleitet werden, welcher zum Regenrückhaltebecken im BA i führt.

3.3 Energieversorgung

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

Es ist eine Erdgasversorgung durch die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG geplant.

3.4 Abfallentsorgung

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



4. Flächenübersicht

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

4.1 Öffentliche Flächen BA II

1.1.1 Gepl. Straßenverkehrsflächen (bituminös befestigt)	960 m ² =	8,34 %
1.1.2 Gepl. Rand- und Ausweichstreifen	460 m ² =	4,00 %
1.1.3 Gepl. Grünflächen	60 m ² =	0,52 %
1.1.4 Gepl. Randeingrünung im Westen	400 m ² =	3,47 %
1.1.5 Gepl. Fußweg	40 m ² =	0,35 %

1.960 m² = ca. 16,68 %

4.2 Private Flächen BA II

Vorläufige Parzellengrößen Nr. 20 mit 32 mit Einzelgrößen von ca. 660 bis ca. 840 m²;
durchschnittliche Parzellengröße: ca. 738 m²:

Parz. 20	840 m ²	Parz. 23	800 m ²	Parz. 26	800 m ²	Parz. 29	800 m ²
Parz. 21	790 m ²	Parz. 24	790 m ²	Parz. 27	790 m ²	Parz. 30	790 m ²
Parz. 22	790 m ²	Parz. 25	790 m ²	Parz. 28	790 m ²	Parz. 31	790 m ²
						Parz. 32	790

Gepl. Nettobauland BA II

9.590 m² = ca. 83,32 %

Gesamtfläche Geltungsbereich

11.510 m² = 100 %



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

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Straubing
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
7. Bayerischer Bauernverband, Straubing
8. Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern, Landau a.d. Isar
9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23 – Bauleitplanung, Postfach 10 02 03, 80076 München
10. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
11. Bayernwerk AG, Netzcenter Vilshofen
12. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, München
13. Zweckverband zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe
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