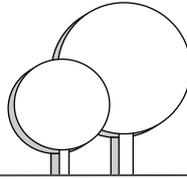




**GEMEINDE
OBERSCHNEIDING**



**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 „SCHNEIDINGER FELD – BA II“

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

Gemeinde Oberschneiding
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG

Aufstellungsbeschluss vom 08.08.2017
Satzungsbeschluss vom 24.10.2017

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 | 7 |
| 1.7 Derzeitiger Stand der Bauland- u. Bevölkerungsentwicklung | 8 |
| 2. ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 9 |
| 2.1 Städtebauliches Konzept | 9 |
| 2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept | 9 |
| 2.3 Grünordnungskonzept | 11 |
| 2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen | 11 |
| 2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen | 11 |
| 3. VER- UND ENTSORGUNG | 12 |
| 3.1 Wasserversorgung | 12 |
| 3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung | 12 |
| 3.3 Energieversorgung | 12 |
| 3.4 Abfallentsorgung | 12 |
| 4. IMMISSIONSSCHUTZ | 13 |
| 5. FLÄCHENÜBERSICHT | 14 |
| 5.1 Öffentliche Flächen BA II | 14 |
| 5.2 Private Flächen BA II | 14 |
| 6. BETEILIGTE BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) NACH § 4 BAUGB | 15 |



BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Oberschneiding beabsichtigt im Süden des Hauptortes den zweiten Bauabschnitt des Allgemeinen Wohngebietes „Schneidinger Feld“ mit 27 Bauparzellen auszuweisen, um der unverändert anhaltenden Nachfrage nach örtlichem Bauland zu begegnen.

Oberschneiding weist 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 08.08.2017 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 548T (Weg), 549T und 801 TF der Gmkg. Oberschneiding. Der erste Bauabschnitt mit ca. 6,6 ha wurde bereits umgesetzt. Nun soll für die restliche Fläche von ca. 2,69 ha als zweiter Bauabschnitt ebenfalls verbindliches Baurecht geschaffen werden.

Bei der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ergibt sich eine nutzbare Grundfläche der Bauparzellen von ca. 6.850 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.

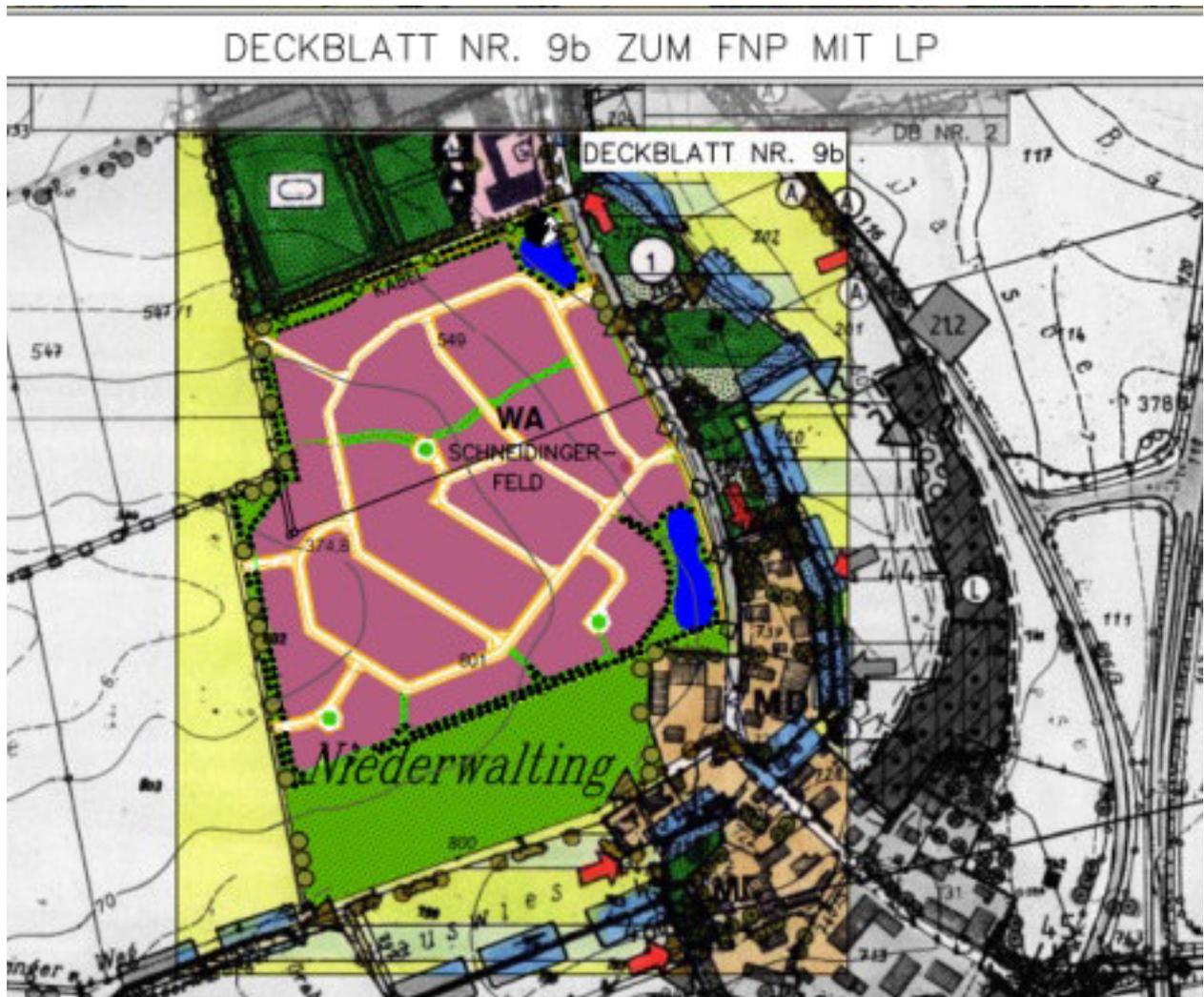
Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine Nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche - im Rahmen des zweiten Bauabschnittes - für ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf. Es besteht eine direkte Anbindung an ein bestehendes Wohngebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich integrierte Lage) und es ist kein strukturreicher oder für das Landschaftsbild erhaltenswerter Siedlungsrand betroffen. Eine Zersiedelung der Landschaft ist nicht zu befürchten.

Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit einer Erweiterung der wirtschaftlichen Erschließungsplanung des ersten Bauabschnittes. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann 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.



Das Deckblatt Nr. 9b (Feststellungsbeschluss vom 14.06.2016) stellt den Geltungsbereich bereits als allgemeines Wohngebiet dar. Somit ist eine weitere Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan für diesen Bereich nicht mehr notwendig.



Ausschnitt aus dem FNP mit LP – ohne Maßstab

1.5 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet mit den beiden Bauabschnitten liegt am südlichen Ortsrand von Oberschneiding, direkt westlich angrenzend an die Ortsverbindungsstraße Waltinger Straße und ca. 430 m westlich der Bundesstraße B 20. Es grenzt im Norden an das vorhandene Ortsgebiet von Oberschneiding mit den Sportanlagen und der Grundschule an. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, im Süden grenzt direkt der erste Bauabschnitt des Wohngebietes an und im Südosten liegt der Ortsteil Niederwalting. Im Osten grenzt unmittelbar neben der Waltinger Straße das Bachtal des Irlbaches an.

Die Flächen werden momentan intensiv ackerbaulich, das Grundstück Fl. Nr. 548T wird als Feldweg genutzt.



Die Gesamtgröße des Baugebietes beläuft sich bei einer Längsausdehnung von ca. 320 m und einer Breite zwischen ca. 320 m (BA I im Süden) und 250 m (BA II im Norden) auf ca. 92.000 m² Fläche. Der zweite Bauabschnitt umfasst davon ca. 2,7 ha.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem nach Nordosten hin zunehmend abfallenden Gelände, das am Ostrand an das Bachtal des Irlbaches angrenzt. Die Geländehöhen reichen von etwa 375,5 m ü.NN im Westen bis etwa 358,5 m ü.NN im Nordosten.

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

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind im näheren Umfeld Denkmäler (D-2-7241-0187 8 und D-2-7241-0192) bekannt. Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist auch im Geltungsbereich mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen. Ebenfalls befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der Irlbach verläuft in einer Entfernung von ca. 90 bis 100 m östlich des Geltungsbereiches. Gemäß einer (zum Zeitpunkt März 2016) noch vorläufigen Hochwasserberechnung des Ing.-Büros Dr. Ammer in Straubing für den Irlbach in Oberschneiding wird allerdings selbst die Waltinger Straße als tiefster Bereich im Osten des geplanten Baugebietes an keiner Stelle von einem möglichen HQ100 erreicht.

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 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





1.7 Derzeitiger Stand der Bauland- u. Bevölkerungsentwicklung in Oberschneiding

Der Gemeinde steht derzeit kein Bauland für Bauwerber mehr zur Verfügung. Sämtliche erschlossenen Parzellen (91 Stück) der letzten Baugebiete „Mitterspitz“, „Gänsberg“ und „Schneidinger Feld, BA I“ sind verkauft. Dem fehlenden Angebot steht eine ungebrochene Nachfrage nach Bauparzellen gegenüber; Mehrfamilienhäuser werden dabei im ländlichen Bereich von Oberschneiding wie auch in anderen Gemeinden des Landkreises kaum oder nur sehr untergeordnet nachgefragt.

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

| | | |
|---|--------|----------|
| Gemeinde gesamt: | 2005 = | 2.737 EW |
| | 2015 = | 2.758 EW |
| Laut Melderegister am 23.02.2016 = (Aufstellung BPlan Schneidinger Feld, BA I) | | 2.849 EW |
| Laut Melderegister am 22.08.2017 = (Prognose 2021 = 2.757 EW) | | 2.905 EW |

| | | |
|---|--------|----------|
| Oberschneiding: | 2005 = | 942 EW |
| | 2015 = | 1.095 EW |
| Laut Melderegister am 23.02.2016 = (Aufstellung BPlan Schneidinger Feld, BA I) | | 1.171 EW |
| Laut Melderegister am 22.08.2017 = | | 1.226 EW |

Innerörtliche Flächenreserven, Nachverdichtungspotentiale, Baulücken und Leerstände:

Im Rahmen der Dorferneuerung wurde im März 2015 durch das Büro ifuplan, München, ein Bericht zur Innenentwicklung (Vitalitätscheck) erstellt und nun durch die Gemeindeverwaltung fortgeschrieben (Stand: August 2017). Für den Ortsteil Oberschneiding ergeben sich folgende Innenentwicklungspotentiale:

- Baulücke klassisch = 19 Flächen

Dabei handelt es sich überwiegend um unbebaute Grundstücke aus den kurz zuvor erschlossenen Baugebieten (8 Flächen in den Baugebieten „Mitterspitz“ und „Gänsberg“). Bei drei der weiteren Flächen wird im Herbst 2017 mit einem Bauvorhaben begonnen. Sämtliche Grundstücke befinden sich im Privatbesitz. Die Erschließung des Baugebietes „Schneidinger Feld, BA I“ wurde Mitte 2017 abgeschlossen und nicht in die Bewertung aufgenommen, aber auf 19 von 45 Baugrundstücken herrscht bereits Bautätigkeit.

- geringfügig bebautes Grundstück = 23 Flächen
- Gewerbebrache = 0 Flächen
- Hofstelle mit Restnutzung = 6 Flächen



Ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen: Die Wohnhäuser sind noch bewohnt, die Betriebsgebäude werden als Lagerflächen genutzt.

- Wohngebäude leerstehend = 1 Gebäude
Das Gebäude ist nicht bewohnbar.
- Wohngebäude mit Leerstandsrisiko = 16 Gebäude
(Gebäude mit Bewohnern über 70 Jahre)

Abgabebereitschaft von innerörtlichen Grundstücken, Häusern und Wohnungen ist derzeit nicht vorhanden.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das geplante Allgemeine Wohngebiet grenzt südlich an den Hauptort Oberschneiding an und befindet sich westlich der bestehenden Ortsverbindungsstraße nach Niederwaling. Durch den ersten Bauabschnitt wurde der neue Ortsrand von Oberschneiding bereits weiter nach Süden verschoben. Nördlich davon erfolgt nun in angebundener Lage – durch den zweiten Bauabschnitt – die Lückenschließung der städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle von Oberschneiding.

Das Baugebiet ist für 27 Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäuser konzipiert. Die Ausgangsflächen stellen sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche bzw. als Feldweg dar. Im Norden befindet sich die Grundschule Oberschneiding sowie diverse Sportanlagen; im Osten grenzt unmittelbar neben der Waltinger Straße das Bachtal des Irlbaches an.

2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept

Die Erschließungsstraßen des BA II setzen die bereits bestehenden Straßen des BA I fort. Damit kann die äußere Ringstraße als Haupterschließungsstraße geschlossen werden.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über mehrere eigenständige Fußwege am Rand und innerhalb des Baugebiets in Form einer West-Ost-Querverbindung.

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 bisherige Ausbauquerschnitte von Siedlungsstraßen in Oberschneiding wird der Straßenquerschnitt mit einer 4,75 m asphaltierten Fahrbahn und mit einem 2,75 m breiten geschotterten bzw. wasserdurchlässig gepflasterten öffentlichen Mehrzweckstreifen ausgebildet. Dieser Rand- und Ausweichstreifen ist als Mulde auszubilden und dient einer ersten Oberflächenwasserreinigung und -versickerung. Zudem sind hier PKW-Stellplätze und Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Auf der gegenüberliegenden



Straßenseite ist ein 1,00 m breiter, wasserdurchlässig gepflasterter öffentlicher Rand- bzw. Ausweichstreifen für Versorgungstrassen, Straßenbeleuchtung, Schneeablagerung etc. vorgesehen (s. Regelquerschnitt im Plan).

Kreuzungsbereiche mit den in West-Ost-Richtung querenden Fußwegen können zur Erhöhung der Aufmerksamkeit und damit Sicherheit der Fußgänger durch Pflastergliederungen im sonst durchlaufenden Asphaltband optisch hervorgehoben werden.

Um eine breite Palette an nachgefragten Bautypen gerecht zu werden, wurde das Gebiet in mehrere Baufelder im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung von max. 0,35 aufgeteilt, sodass auch wie im BA I eine aufgelockerte Bebauung mit hohen Gartenanteilen gewährleistet ist:

Baufeld A: Einzelhausbebauung mit max. 2 Wohneinheiten (WE), (Bauparzellen Nr. 54-56, 59-70, 74, 75)

Baufeld B2: Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit max. 4 WE (Bauparzellen Nr. 57, 58, 71-73)

Baufeld B3: Einzel- und Doppelhäuser mit max. 6 WE (Bauparzellen Nr. 51-53)

Baufeld D: Einfamilienhäuser eingeschossig, ohne ausgebautes Dachgeschoss (Bauparzellen 76a und 76b) mit max. 2 WE

Baufelder A, B2, B3:

Die geplanten Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser (nur B2) sind max. 2-geschossig möglich. Sie können flexibel innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Als zulässige Dachformen werden vom Gemeinderat Sattel-, (Krüppel-) Walm-, einfache und versetzte Pultdächer sowie Flachdächer mit jeweils definierten Dachneigungen befürwortet, um zukünftigen Bauwerbern in dieser Hinsicht mehr gestalterischen Spielraum zu eröffnen.

Bei zulässigen zweigeschossigen Bauweisen wird die traufseitige Wandhöhe mit max. 6,50 m ab OK angrenzender Erschließungsstraße festgesetzt; die Firsthöhe wird auf max. 9,40 m (bei einfachen Pultdächern max. 8,50 m) begrenzt, um keine zu starke Verschattung benachbarter Grundstücke zu verursachen. Hiermit können Gebäude sowohl mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoß wie auch mit zwei Vollgeschossen errichtet werden.

Baufeld D:

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist auf den Parzellen 76a und 76b trotz Lärmschutzanlage gegenüber den nördlich angrenzenden Sporteinrichtungen nur eine eingeschossige Bauweise mit max. 4,5 m Wandhöhe und einer max. Firsthöhe von 7,40 m (bei Pultdächern max. 6,50 m) zulässig.



2.3 Grünordnungskonzept

2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur erforderlichen Einbindung in die Umgebung wird das Baugebiet mit angemessenen seitlichen Grünflächen umgeben. Es ist eine abschnitts- und gruppenweise Bepflanzung mit Sträuchern und (Obst-)Bäumen vorgesehen. Ein öffentlicher Gehweg verläuft innerhalb der nördlichen Randeingrünung und wird an zwei Stellen mit der inneren Erschließungsstraße verbunden.

Zur Straßenraumgestaltung sowie zu einer optisch wirksamen, inneren Durchgrünung ist im Bereich des 2,75 m breiten Mehrzweckstreifens die Pflanzung von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt. Großkronige Bäume haben sich in der Vergangenheit aufgrund des nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wurzelraumes nicht bewährt. Weitere (höhere) Strauchunterpflanzungen sind hier nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v.a. bei den Grundstücksein- und -ausfahrten sowie bei Straßeneinmündungen nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können aus gestalterischen Gründen jedoch mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen etc.) gestaltet werden.

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

Im Hinblick auf diese grünordnerische 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 300 m² Grundstücksfläche mind. ein Laub- oder Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) 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 (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 an den Zweckverband zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe über eine in der Waltinger Straße befindliche Wasserleitung DN 200 PVC erfolgen. Die für einen abwehrenden Brandschutz erforderliche Wassermenge von 800 l/min wird nach einer Druck- und Durchflussmessung vom 01.03.2016 am Oberflurhydranten an der Schule mit 1.216 l/min erreicht (Fließdruck 1 bar).

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem mit Schmutzwasserableitung zur kommunalen, biologisch-mechanischen Kläranlage Oberschneiding und Niederschlagswasserableitung und -retention über den Rückhalteteich im Nordosten - ggf. mit Notüberlauf zum Irlbach - vorgesehen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von privaten Dach- und versiegelten Flächen ist auf den Baugrundstücken über bauseits eingebaute Regenrückhalteeinrichtungen mit einem Puffervolumen von 3 m³ Grundstücksfläche aufzufangen und soweit möglich zu versickern. Überschüssiges Niederschlagswasser wird über gesonderte Kanäle den beiden Regenwasserrückhaltebecken zugeleitet. Diese gewährleisten einen wasserwirtschaftlich-ökologischen und für Unterlieger schadlosen Umgang mit Niederschlagswasser.

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. Immissionsschutz

Zur Abschätzung der vom Sportplatz ausgehenden **Lärmemissionen** wurde von der Gemeinde bereits im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens bei Hooch Farny Ingenieure aus Landshut ein entsprechendes Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten vom 25.08.2015 wurde aufgrund der neuen Sportlärmmverordnung durch das überarbeitete Gutachten vom 23.02.2017 ersetzt.

Beauftragtes Ziel der Untersuchung war es, zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Schneidinger Feld“ lärmimmissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen den im Geltungsbereich geplanten schutzbedürftigen Nutzungen und dem Betrieb der nördlich gelegenen Sportanlagen zu erwarten sind.

Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes unter den gegebenen Randbedingungen bestmöglich gerecht zu werden, ist ein aktiver Schallschutz notwendig.

Vor Beginn der Wohnnutzung im Geltungsbereich ist im Bereich der Parzellen 76a, 76b und 77 (BA I) eine aktive Lärmschutzanlage in voller Länge zu errichten, sowie eine max. nur eingeschossige Bebauung – ohne ausgebautes Dachgeschoss zuzulassen.

In einem weiteren Immissionsschutztechnischen Gutachten (Hooch Farny Ingenieure, Landshut vom 25.08.2015) wurden die **Geruchsimmissionen** u.a. von dem nahe gelegenen Masthähnchenbetrieb „Metz“ in Niederwaling prognostiziert und beurteilt. Danach wurden Konflikte mit den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an ein Wohngebiet ebenso ausgeschlossen wie Einschränkungen der umliegenden Tierhaltungsbetriebe.

Berücksichtigung:

Die Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes wurden in die vorliegenden Unterlagen eingearbeitet. Beide Gutachten sind bei der Gemeinde einzusehen.



5. Flächenübersicht

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

5.1 Öffentliche Flächen BA II

| | | |
|---|------------------------|---------|
| 1.1.1 Gepl. Straßenverkehrsflächen (bituminös befestigt, incl. Pflastergliederungen) | 2.175 m ² = | 8,10 % |
| 1.1.2 Gepl. Rand- und Ausweichstreifen | 1.400 m ² = | 5,21 % |
| 1.1.3 Gepl. Grünflächen mit Fußwegen | 2.830 m ² = | 10,53 % |
| 1.1.4 Gepl. Kinderspielplatz | 905 m ² = | 3,37 % |

7.310 m² =ca. 27,21 %

5.2 Private Flächen BA II

Vorläufige Parzellengrößen Nr. 51 mit 76 mit Einzelgrößen von ca. 500 bis ca. 1.040 m²; durchschnittliche Parzellengröße: ca. 720 m²:

| | | |
|------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Nr. 51: 920 m ² | Nr. 61: 830 m ² | Nr. 71: 910 m ² |
| Nr. 52: 840 m ² | Nr. 62: 590 m ² | Nr. 72: 820 m ² |
| Nr. 53: 1.010 m ² | Nr. 63: 620 m ² | Nr. 73: 1.040 m ² |
| Nr. 54: 600 m ² | Nr. 64: 710 m ² | Nr. 74: 780 m ² |
| Nr. 55: 600 m ² | Nr. 65: 645 m ² | Nr. 75: 700 m ² |
| Nr. 56: 590 m ² | Nr. 66: 620 m ² | Nr. 76a: 510 m ² |
| Nr. 57: 815 m ² | Nr. 67: 690 m ² | Nr. 76b: 500 m ² |
| Nr. 58: 830 m ² | Nr. 68: 730 m ² | |
| Nr. 59: 740 m ² | Nr. 69: 610 m ² | |
| Nr. 60: 710 m ² | Nr. 70: 600 m ² | |

Gepl. Nettobauland BA II

19.560 m² =ca. 72,79 %

Gesamtfläche Geltungsbereich

26.870 m² = 100 %



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

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