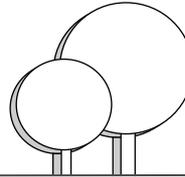




**GEMEINDE  
OBERSCHNEIDING**



**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“**

Gemeinde Oberschneiding  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

## **BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Aufstellungsbeschluss vom 19.05.2015  
Billigungsbeschluss vom 23.02.2016  
Satzungsbeschluss vom 14.06.2016

### **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**

<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass und Verfahren .....	3
1.2 Planungsauftrag.....	3
1.3 Übersichtslageplan M = 1:25.000 (Auszug aus der Topographischen Karte) .....	4
1.4 Luftbildausschnitt M ca. 1:5.000.....	5
1.5 Derzeitiger Stand der Bauland- u. Bevölkerungsentwicklung in Oberschneiding.....	6
<b>2. Ziele und Zweck der Planung.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Grünordnungskonzept .....</b>	<b>10</b>
3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen.....	10
3.2 Private grünordnerische Maßnahmen .....	10
<b>4. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>11</b>
4.1 Wasserversorgung.....	11
4.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung.....	11
4.3 Energieversorgung.....	11
4.4 Abfallentsorgung.....	12
<b>5. Flächenübersicht .....</b>	<b>13</b>
5.1 Öffentliche Flächen BA I und BA II .....	13
5.2 Private Flächen.....	13
<b>6. Beteiligte Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB .....</b>	<b>15</b>

### **UMWELTBERICHT**

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>16</b>
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes.....	16
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung.....	16
<b>2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....</b>	<b>20</b>
2.1 Bestandsaufnahme .....	20
2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen .....	21
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	23
2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	24
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	24
<b>3. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>25</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	25
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	25
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	26



## **BEGRÜNDUNG**

### **1. ALLGEMEINES**

#### **1.1 Planungsanlass und Verfahren**

Die Gemeinde Oberschneiding beabsichtigt im Süden des Hauptortes die Ausweisung eines neuen Allgemeinen Wohngebietes mit zunächst ca. 50 Bauparzellen, 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.

Im Parallelverfahren soll auch der rechtskräftige Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt am 22.03.2000 vom Landratsamt Straubing-Bogen (Az 41-610), durch Deckblatt Nr. 9 geändert werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummern 548T (Weg), 549T und 801 der Gmkg. Oberschneiding. Die Umsetzung soll in 2 Bauabschnitten erfolgen. Der Grundstückserwerb konnte bisher auf der südlichen Fl.Nr. 801 und einem östlichen Teil der Fl.Nr. 549 erfolgreich durchgeführt werden, so dass dieser Teilbereich zum Bauabschnitt I wird. Die nordwestlich angrenzende Fläche auf der Flurnummer 549 ist nur nachrichtlich als Bauabschnitt II dargestellt und soll später umgesetzt werden.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 9,2 ha, wobei BA I eine Fläche von ca. 6,6 ha und der BA II eine Fläche von 2,6 ha einnimmt.

#### **1.2 Planungsauftrag**

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



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





**1.4 Luftbildausschnitt M ca. 1:5.000**







## 2. ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

### **Städtebauliches Konzept**

Das geplante Allgemeine Wohngebiet grenzt südlich an den Hauptort Oberschneiding an und befindet sich westlich der bestehenden Ortsverbindungsstraße nach Niederwaling.

Mit der Ausweisung verschiebt sich der neue Ortsrand von Oberschneiding in südliche Richtung. Durch den Verbleib einer Ackerfläche und die Lage eines größeren Regenrückhaltebeckens am südöstlichen Ortsrand bleibt eine hinreichende räumliche Trennung zu den dörflichen Baustrukturen von Niederwaling erhalten.

Im Norden befindet sich die Grundschule Oberschneiding sowie diverse Sportanlagen; im Osten grenzt unmittelbar neben der Waltinger Straße das Bachtal des Irlbaches an.

Die zukünftigen Baugebietsflächen werden derzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Acker genutzt, liegen außerhalb von Tallagen und sind daher aus wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Sicht als geeignet einzustufen.

Mit der Ausweisung einer 2-reihigen Bebauung im nordöstlichen Bereich bereits im 1. Bauabschnitt wird eine städtebaulich hinreichende Anbindung an den derzeitigen Ortsrand von Oberschneiding erreicht.

### **Erschließungs- und Bauungskonzept**

Da die Umsetzung des Wohngebietes in 2 Bauabschnitten erfolgen soll, wird die Erschließung bereits des ersten Bauabschnittes so ausgelegt, dass sie eigenständig funktioniert.

Die innere Erschließung des BA I besteht aus zwei ringförmigen Erschließungsstraßen mit zwei Anbindungen an die Waltinger Straße und mehreren höhenlinienparallelen Querstraßen. Nach Südwesten und Südosten hin gehen zwei Stichstraßen mit Wendekreisen ab. Für eine eventuelle spätere Baugebietserweiterung auch in westlicher Richtung sind an drei Stellen Anschlussmöglichkeiten vorgesehen. Die Erschließungsstraßen des BA II schließen unmittelbar an die dann bereits bestehenden Straßen des BA I an. Damit wird die äußere Ringstraße als Haupteerschließungsstraße geschlossen.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über mehrere eigenständige Fußwege entlang der Waltinger Straße, am Nord- und Südrand des Baugebiets sowie in Form einer West-Ost-Querverbindung im BA II.

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 und mittels eines zusätzlichen Versatzes innerhalb eines längeren geraden Straßenabschnittes im BA I werden verkehrsberuhigende Auswirkungen erzielt.

In Anlehnung an bisherige Ausbauquerschnitte von Siedlungsstraßen in Oberschneiding wird der Straßenquerschnitt mit 4,75 m (Asphaltbreite) zzgl. 1,00 m bzw. 2,75 m breiten geschotterten bzw. wasserdurchlässig gepflasterten Mehrzweckstreifen ausgebildet. Letzterer dient - als Mulde ausgebildet - einer ersten Niederschlagswasserreini-



gung und -retention und wird für die raumwirksame innere Durchgrünung mit Einzelbäumen wie auch für Pkw-Stellplätze gestaltet. 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 aufgeteilt:

**Baufeld A:** Einzelhausbebauung mit max. 2 Wohneinheiten (WE), (Bauparzellen Nr. 2-22, 67-77)

**Baufeld B1:** Einzel- und Doppelhäuser, max. 2 WE (Bauparzellen Nr. 1, 23-36, 46-48, 53-55, 62-66), max. 2 WE

**Baufeld B2:** Einzel- und Doppelhäuser, max. 4 WE (Bauparzellen Nr. 37-44, 56-61), max. 4 WE

**Baufeld C:** Mehrfamilienhäuser bis 3-Geschosse (Bauparzellen Nr. 45, 49-52), max. 9 WE

**Baufeld D:** Einfamilienhäuser eingeschossig, ohne ausgebautes Dachgeschoss (Bauparzellen 72-77), max. 2 WE

Für alle Baufelder gilt eine Grundflächenzahl von max. 0,35, so dass eine aufgelockerte Bebauung mit hohen Gartenanteilen gewährleistet ist.

**Baufelder A, B1, B2:**

Die geplanten Einzel- bzw. Doppelhäuser sind max. 2-geschossig möglich. Sie können flexibel innerhalb der festgesetzten Baugrenze 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.

Zur Ermöglichung einer zweigeschossigen Bauweise wird die traufseitige Wandhöhe mit max. 6,50 m ab OK angrenzender Erschließungsstraße festgesetzt; die Firshöhe 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 C:**

In beiden Bauabschnitten sind auch Mehrfamilienhäuser mit max. 3 Geschossen zulässig. Sie wurden im unteren Abschnitt des nach Westen hin ansteigenden Hanges geplant, um sich dem natürlichen Geländeverlauf am besten einzufügen. In Anlehnung an die Höhenlinien sind hier die Firstrichtungen in nordwestlich-südöstlicher Orientierung festgesetzt. So können unter Ausnutzung der Hanglage die hier auch zulässigen Tiefgaragenzufahrten vorgesehen werden.

**Baufeld D:**

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist auf den Parzellen 72 mit 77 trotz Lärmschutzanlage gegenüber den nördlich angrenzenden Sporteinrichtungen nur eine eingeschossige Bauweise mit max. 4,5 m Wandhöhe zulässig.



### **Regenrückhaltebecken:**

Da das Gebiet in zwei Bauabschnitte eingeteilt ist, ist für jeden Bauabschnitt ein Regenrückhaltebecken (RRB) für das Niederschlagswasser vorgesehen. Für den BA I befindet sich das benötigte RRB in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs. Spätestens mit der Umsetzung des BA II wird das zweite RRB an der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches realisiert. Die genaue Dimensionierung ist im Rahmen der technischen Erschließungsplanung festzulegen.

### **Lärmschutz:**

Da das Gebiet südlich an Sportanlagen angrenzt, wurde ein Lärmschutzgutachten von der Gemeinde in Auftrag gegeben, um Auswirkungen im Vorfeld zu erkennen und in die Planung einzubeziehen. Folgende wesentliche Ergebnisse dieses Gutachtens sind in der Planung berücksichtigt, um eine Wohnbebauung in Benachbarung zu den Sportanlagen zu ermöglichen. Das Gutachten liegt in der Gemeinde zur Einsicht vor (HOOCK FARNY INGENIEURE 10.02.2016, ergänzt am 24.02.2016).

1. Innerhalb des Geltungsbereiches: Errichtung einer Lärmschutzanlage als Wall, Wand oder Wall-Wand-Konstruktion nördlich der Bauparzellen 72-77 mit einer Mindesthöhe von 2,80 m, wobei die südliche Hälfte des Walles den Bauparzellen zugeschlagen wird und gärtnerisch bepflanzt oder anderweitig privat genutzt werden kann; Beschränkung der Bebauung der genannten Parzellen auf eingeschossige Gebäude;
2. Außerhalb des Geltungsbereiches: Errichtung einer Lärmschutzwand unmittelbar südlich der bestehenden Asphaltstockbahn (nördlich des Sportplatzes), Mindesthöhe 1,50 m.

### **Immissionsschutz:**

In einem weiteren Immissionsschutztechnischen Gutachten (HOOCK FARNY INGENIEURE 25.08.2015) wurden die Geruchsmissionen 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. Das Gutachten liegt ebenfalls in der Gemeinde zur Einsicht vor.



### **3. GRÜNORDNUNGSKONZEPT**

#### **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. Öffentliche Gehwege verlaufen innerhalb der nördlichen und südlichen Randeingrünung und werden an mehreren Stellen mit den inneren Erschließungsstraßen vernetzt.

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 (zulässiger Bereich für sämtliche Sparten s. Schnittdarstellung im Plan!).

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

#### **3.2 Private grünordnerische Maßnahmen**

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

So sind auf einigen privaten Grundstücken (Bauparzellen 1, 2, 46, 47) am östlichen Rand des Geltungsbereiches mindestens zweireihige Gehölzgruppen (95% Sträucher, 5% Heister) zur Ortsrandeingrünung auf 50% der Grundstückslängen zu pflanzen.

Auf jeder Bauparzelle ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zur weiteren inneren Durchgrünung zu pflanzen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind in Kap. 2.2 (Gestaltung der Garagen und Nebengebäude), Kap. 2.3 (Einfriedungen), Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 3 der Festsetzungen enthalten.



## 4. VER- UND ENTSORGUNG

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

### 4.1 Wasserversorgung

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

### 4.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem mit Schmutzwasserableitung zur kommunalen, biologisch-mechanischen Kläranlage Oberschneiding und Niederschlagswasserableitung und -retention über zwei Rückhalteteiche im Nordosten und Südosten - 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 5l/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mind. 3 m<sup>3</sup>, 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.

### 4.3 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.



#### **4.4 Abfallentsorgung**

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

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfälle und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt.



## 5. FLÄCHENÜBERSICHT

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

### 5.1 Öffentliche Flächen BA I und BA II

1.1.1 Gepl. Straßenverkehrsflächen (bituminös befestigt, incl. Pflastergliederungen)	9.000 m <sup>2</sup> =	9,8 %
1.1.2 Gepl. Rand- und Ausweichstreifen	6.445 m <sup>2</sup> =	7,0 %
1.1.3 Gepl. innerer Gehweg	360 m <sup>2</sup> =	0,4 %
1.1.4 Gepl. Fuß- und Radweg entlang Waltinger Straße	665 m <sup>2</sup> =	0,7 %
1.1.5 Öffentl. Randeingrünung und seidl. Grünstreifen mit Fußwegen	9.320 m <sup>2</sup> =	10,2 %
1.1.6 Gepl. 2 Regenrückhaltebecken mit Eingrünung	4.530 m <sup>2</sup> =	4,9 %

---

**30.320 m<sup>2</sup> = ca. 33,0 %**

### 5.2 Private Flächen

Vorläufige Parzellengrößen Nr. 1 mit 77 mit Einzelgrößen von ca. 580 bis ca. 1.950 m<sup>2</sup>; durchschnittliche Parzellengröße: ca. 800 m<sup>2</sup>:

#### Bauabschnitt I (Parzellen 1-50 und 77):

Nr. 1:	935 m <sup>2</sup>	Nr. 18:	860 m <sup>2</sup>	Nr. 35:	715 m <sup>2</sup>
Nr. 2:	620 m <sup>2</sup>	Nr. 19:	805 m <sup>2</sup>	Nr. 36:	815 m <sup>2</sup>
Nr. 3:	585 m <sup>2</sup>	Nr. 20:	885 m <sup>2</sup>	Nr. 37:	895 m <sup>2</sup>
Nr. 4:	835 m <sup>2</sup>	Nr. 21:	855 m <sup>2</sup>	Nr. 38:	885 m <sup>2</sup>
Nr. 5:	910 m <sup>2</sup>	Nr. 22:	730 m <sup>2</sup>	Nr. 39:	965 m <sup>2</sup>
Nr. 6:	810 m <sup>2</sup>	Nr. 23:	695 m <sup>2</sup>	Nr. 40:	900 m <sup>2</sup>
Nr. 7:	685 m <sup>2</sup>	Nr. 24:	785 m <sup>2</sup>	Nr. 41:	790 m <sup>2</sup>
Nr. 8:	780 m <sup>2</sup>	Nr. 25:	615 m <sup>2</sup>	Nr. 42:	775 m <sup>2</sup>
Nr. 9:	865 m <sup>2</sup>	Nr. 26:	855 m <sup>2</sup>	Nr. 43:	970 m <sup>2</sup>
Nr. 10:	810 m <sup>2</sup>	Nr. 27:	640 m <sup>2</sup>	Nr. 44:	945 m <sup>2</sup>
Nr. 11:	720 m <sup>2</sup>	Nr. 28:	750 m <sup>2</sup>	Nr. 45:	1.950 m <sup>2</sup>
Nr. 12:	735 m <sup>2</sup>	Nr. 29:	650 m <sup>2</sup>	Nr. 46:	975 m <sup>2</sup>
Nr. 13:	745 m <sup>2</sup>	Nr. 30:	815 m <sup>2</sup>	Nr. 47:	980 m <sup>2</sup>
Nr. 14:	690 m <sup>2</sup>	Nr. 31:	750 m <sup>2</sup>	Nr. 48:	580 m <sup>2</sup>
Nr. 15:	685 m <sup>2</sup>	Nr. 32:	915 m <sup>2</sup>	Nr. 49:	1.360 m <sup>2</sup>
Nr. 16:	665 m <sup>2</sup>	Nr. 33:	690 m <sup>2</sup>	Nr. 50:	1.040 m <sup>2</sup>
Nr. 17:	665 m <sup>2</sup>	Nr. 34:	610 m <sup>2</sup>	Nr. 77:	760 m <sup>2</sup>

**Gepl. Nettobauland BA I**

**41.945 m<sup>2</sup> = ca. 45,6 %**



**Bauabschnitt II (Parzellen 51-76):**

Nr. 51:	1.330 m <sup>2</sup>	Nr. 61:	845 m <sup>2</sup>	Nr. 71:	920 m <sup>2</sup>
Nr. 52:	1.515 m <sup>2</sup>	Nr. 62:	595 m <sup>2</sup>	Nr. 72:	645 m <sup>2</sup>
Nr. 53:	600 m <sup>2</sup>	Nr. 63:	620 m <sup>2</sup>	Nr. 73:	705 m <sup>2</sup>
Nr. 54:	605 m <sup>2</sup>	Nr. 64:	710 m <sup>2</sup>	Nr. 74:	675 m <sup>2</sup>
Nr. 55:	600 m <sup>2</sup>	Nr. 65:	645 m <sup>2</sup>	Nr. 75:	785 m <sup>2</sup>
Nr. 56:	815 m <sup>2</sup>	Nr. 66:	620 m <sup>2</sup>	Nr. 76:	770 m <sup>2</sup>
Nr. 57:	700 m <sup>2</sup>	Nr. 67:	695 m <sup>2</sup>		
Nr. 58:	950 m <sup>2</sup>	Nr. 68:	725 m <sup>2</sup>		
Nr. 59:	735 m <sup>2</sup>	Nr. 69:	595 m <sup>2</sup>		
Nr. 60:	715 m <sup>2</sup>	Nr. 70:	600 m <sup>2</sup>		

**Gepl. Nettobauland BA II**

**19.715 m<sup>2</sup> = ca. 21,4 %**

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>
-------------------------------------

<b>91.980 m<sup>2</sup>=</b>
------------------------------

<b>100 %</b>
--------------



<b>6. BETEILIGTE BEHÖRDEN UND STELLEN ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) NACH § 4 BAUGB</b>
--

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



## UMWELTBERICHT

### 1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

#### 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

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

##### ➤ Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt am 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. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, im Südosten liegt der Ortsteil Niederwalting.

##### ➤ Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 548T (Weg), 549 und 801 der Gemarkung Oberschneiding.

Die Gesamtgröße 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 m<sup>2</sup> Fläche.

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

##### ➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.09.2013

Lage im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, südöstlich des Oberzentrums Straubing.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

Bauleitpläne sind dabei den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB), Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen (Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG).



### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

- (Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*
- (G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

### 1.1.3 Ressourcen schonen

- (G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

### 1.2 Demografischer Wandel

- (Z) *Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.*

### 3.1 Flächensparen

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorh. Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

### **Berücksichtigung:**

- Bedarfsgerechtes Bereitstellen von Wohnraum entsprechend der starken örtlichen Nachfrage;
- Anbindung an den Hauptort der Gemeinde als geeignete Siedlungseinheit;
- Belassen eines ca. 85 m breiten Ackerstreifens zum südlich angrenzenden Dorfgebiet von Niederwalting und Ausweisung öffentlicher Grünflächen zur Gliederung der Raumstruktur;
- ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung, gesicherter Ver- und Entsorgung.



➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12), Stand 26.07.2014**

- Lage im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll (gem. Karte 1, Raumstruktur)
- Lage an der Entwicklungsachse Straubing – Landau a.d.Isar, Zitat aus RP 12: *„Die mit einer über die organische Entwicklung hinausgehenden Siedlungstätigkeit in den zentralen Orten und an Entwicklungsachsen verbundene Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten trägt zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen oder geplanten Infrastruktureinrichtungen bei. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass die Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region nachhaltig gestärkt werden.“*
- Ausreichende Entfernung des Geltungsbereiches vom Vorranggebiet für Lehm und Ton LE 31 (Padering-Ost, östlich ca. 500 m entfernt)
- Keine Einstufung von Oberschneiding als zentraler Ort

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

**Berücksichtigung:**

Der konkreten Nachfrage entsprechende Flächenausweisung in angebundener Lage, Aufgliederung in zwei Bauabschnitte.

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

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

- Flächen für die Landwirtschaft innerhalb des Geltungsbereichs;
- Sportplatz und Schulareal im Norden;
- Darstellung des Irlbaches mit seinem Talraum im Osten.

**Berücksichtigung:**

- Im Parallelverfahren soll durch Deckblatt die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes erfolgen.
- Die Umwidmung der als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesenen Bereiche in Wohngebietsflächen stellt eine ausgleichspflichtige Veränderung dar und erfordert die Ausweisung geeigneter Kompensationsflächen.

➤ **Naturschutz und Landschaftspflege**

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



### ➤ **Bodendenkmalschutz**

Der BayernViewer (2015) des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) stellt innerhalb des Geltungsbereiches keine Bau- oder Bodendenkmale dar ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)). Im näheren Umfeld liegen zwei Bodendenkmale außerhalb des Geltungsbereichs:

- Im Westen ca. 500 m entfernt ein Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7241-0187 8 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Metallzeiten)
- Im Norden ca. 200 m entfernt ein Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7241-0192 (Vererbete Viereckschanze der späten Latènezeit, Körpergräber des frühen Mittelalters sowie Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Bronzezeit und der Latènezeit.)

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

Daher wurde schon frühzeitig Kontakt mit der Unteren Denkmalbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen aufgenommen und bereits vor dem Beginn der Baumaßnahme im BA I eine bauvorgreifende Sondagegrabung durchgeführt, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung der evtl. Bodendenkmäler besser abschätzen zu können.

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

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

### ➤ **Wasserrecht**

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

### ➤ **Immissionsschutz**

Um den Belangen des Immissionsschutzes gerecht werden zu können, wurden im Vorfeld durch die Gemeinde zwei Gutachten in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse in der vorliegenden Planung berücksichtigt wurden. Zum einen wurde ein Lärmschutzgutachten zu den im Norden liegenden Sportanlagen erstellt, zum anderen ein Gutachten zu möglichen Geruchsimmissionen im Südosten des Geltungsbereiches. Beide Gutachten sind bei der Gemeinde einzusehen.



## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER FESTGESTELLTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme

#### ➤ **Natürliche Grundlagen, derzeitige Nutzung**

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

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

Das Planungsgebiet befindet sich in einem 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.

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

**Vorhandene Nutzungen und Strukturen:** Die Flächen der betroffenen Flurnummern 549 und 801 Gmkg. Oberschneiding werden momentan intensiv ackerbaulich, das Grundstück Fl.Nr. 548T wird als Feldweg genutzt. Im Geltungsbereich sind keine naturnahen Strukturen vorhanden.

**Wasser:** Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Irlbach verläuft in einer Entfernung von ca. 90 bis 100 m östlich des Geltungsbereiches. Das Gebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und nur in der Nordost-Ecke laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) in einem sog. „wassersensiblen Bereich“.

Gemäß einer (zum Zeitpunkt März 2016) noch vorläufigen Hochwasserberechnung des Ing.-Büros Dr. Ammer in Straubing für den Irlbach im Oberschneiding wird allerdings selbst die Waltinger Straße als tiefster Bereich im Osten des geplanten Baugebietes an keiner Stelle von einem möglichen HQ<sub>100</sub> erreicht.

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

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

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



### ➤ Arten- und Biotopschutz

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine amtlich ausgewiesenen **Biotope** bzw. nach Art. 13d / 16 BayNatSchG geschützte Strukturen vorhanden. Naturschutzfachlich bedeutsame **Arten** sind aufgrund der ausschließlichen Ackernutzung nicht zu erwarten.

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

### ➤ Artenschutzrechtliche Bewertung

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

### ➤ Altlasten

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind nicht bekannt.

## 2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ schon aufgrund der geplanten Größe des Baugebietes von ca. 9,2 ha nicht angewandt werden.

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



### 1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um Ackerflächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - **Kategorie I**.

### 2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von max. 0,35 ist das Planungsgebiet dem **Typ B** - Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad - zuzuordnen.

Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt (s.u.).

### 3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ B ergibt sich Feld BI der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5.

Aufgrund der Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B.

- Eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes mit bepflanzten Grünstreifen;
- eine wirksame innere Durchgrünung mit straßenbegleitenden Einzelbäumen;
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge und damit Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens,
- gepl. Retention von Niederschlagswasser in straßenbegleitenden Mulden, in Zisternen auf jedem Grundstück und abschließend in zwei Regenwasserrückhaltebecken im Nordosten und Südosten,
- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Erschließungsstraßen und Wegen,

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

Bauab-schnitt	Bestands-typ	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensations-flächen
BA I	BI	Teilfläche BA I: ca. 65.962 m <sup>2</sup>	0,3	19.789 m <sup>2</sup>
BA II	BI	Teilfläche BA II: ca. 25.898 m <sup>2</sup>	0,3	7.769 m <sup>2</sup>
		<b>Gesamtfläche</b> gepl. WA mit zugehörigen Erschließungsstraßen ca. 91.860 m <sup>2</sup>		<b>27.558 m<sup>2</sup></b>



#### 4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Kompensation erfolgt durch Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Oberschneiding (siehe textliche Festsetzungen Kapitel 3.4.1).

Die Ausgleichsflächen sind abschließend mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.

### 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

#### ➤ Bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

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

Die geplante Pufferung von auf öffentlichen Flächen anfallendem Niederschlagswasser über straßenbegleitende Mulden sowie von auf privaten Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser über Sicker-Zisternen und weiter zu zwei geplanten Regenwasserrückhaltebecken vermindert Schadstoffeinträge in das Grundwasser, erhöht die Grundwasserneubildungsrate und vermeidet unerwünscht starken Niederschlagswasserabfluss aus dem Planungsgebiet.



### ➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

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

## **2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### ➤ **Vermeidungsmaßnahmen**

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,35,
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhen,
- Auflagen hinsichtlich des Ausmaßes an Oberflächenversiegelung im privaten und öffentlichen Bereich, z.B. sickerfähige Beläge für Kfz-Stellplätze,
- Maßnahmen zur umweltverträglichen Regenwasserbehandlung über straßenbegleitende Mulden, Regenwasserzisternen und zwei Rückhalteteiche.

### ➤ **Verringerungsmaßnahmen**

- Festsetzung öffentlicher grünordnerischer Maßnahmen im Bereich der geplanten Regenrückhaltebecken sowie entlang der geplanten Erschließungsstraßen und Fußwege;
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksein- und -durchgrünung,
- Ausschluss von durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockeln zur Verminderung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger.

### ➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ausweisung einer oder mehrerer externer Kompensationsfläche(n).

## **2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

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

- siedlungsstrukturelle Anbindung an das vorhandene Ortsgebiet;
- Straßenanbindung über die bereits vorhandene Ortsverbindungsstraße (Waltinger Straße);
- ökologisch und wasserwirtschaftlich unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsflächen.



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

Alternativ wäre die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung oder eine Fortsetzung der gemeindlichen Bauentwicklung am westlichen Ortsrand von Oberschneiding - dort jedoch mit zunehmender Entfernung von der Ortsmitte mit zentralen Einrichtungen und derzeit ohne verfügbare Grundstücke - anzuführen.

### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

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

- Zur Bewertung von Umweltauswirkungen wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ verwendet.
- Für eine aktuelle Beschreibung der derzeitigen Ausgangssituation im Gebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung wurde eine örtliche Begehung vorgenommen. Als weitere Datengrundlagen dienten der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm und das Fachinformationssystem Natur (FIS-Natur). Die hieraus erzielten Informationen wurden dem vorliegenden Umweltbericht zugrunde gelegt.
- Zur Bodenbeschaffenheit und zu den Grundwasserverhältnissen wurden im Vorfeld keine gesonderten Untersuchungen vergeben.
- Besondere Schwierigkeiten im Rahmen des Umweltberichtes traten nicht auf; der ermittelte Kompensationsbedarf kann auf einer externen Ausgleichsfläche abgedeckt werden.
- Zur Umsetzung der Belange des Bodendenkmalschutzes wurde frühzeitig der Kontakt mit der zuständigen Kreisarchäologie hergestellt.
- Nach Kenntnis der Gemeinde sind im Geltungsbereich keine Altlasten vorhanden.
- Zur Vermeidung schädlicher oder unzulässiger (Sport-) Lärm- und (landwirtschaftlicher) Geruchs-Immissionen wurden von der Gemeinde entsprechende Gutachten in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt sind.

#### **3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

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

- Überwachung der Umsetzung der Bauleitplanung einschließlich der Kompensationsmaßnahmen.



- Einschaltung der Kreisarchäologie am Landratsamt Straubing-Bogen für Sondierungen und ggf. archäologische Ausgrabungen von Bodendenkmälern.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von neu zu verlegenden Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle öffentlichen und privaten Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Gemeinsame Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsfläche(n) sowie der zur Eingrünung vorgesehenen Gehölzpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Am südlichen Ortsrand von Oberschneiding ist im Anschluss an das Siedlungsgebiet mit dem Grundschulgelände und seinen Sportanlagen die Ausweisung eines neuen ca. 9,2 ha großen Allgemeinen Wohngebietes geplant. Das Baugebiet soll in zwei Bauabschnitten (BA) umgesetzt werden, wobei der BA I den südlichen und östlichen Teilbereich mit ca. 6,6 ha umfasst. Der BA II im nordwestlichen Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,6 ha und ist nach erfolgreichem Grundstückserwerb zur Umsetzung vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich in einer leichten, nach Nordosten zum Irlbach hin geeigneten Hanglage und grenzt im Osten unmittelbar an die Ortsverbindungsstraße zwischen Oberschneiding und Niederwaling an. Es wird derzeit ackerbaulich genutzt und befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche. Naturschutzfachlich bedeutsame Lebensräume, z.B. das östlich angrenzende Irlbachtal, sind von der Planung nicht betroffen.

Die Art und Dichte der zukünftigen Bebauung entspricht im Wesentlichen der bisherigen ortstypischen Bauweise. Ein Teilbereich mit zulässiger dreigeschossiger Bauweise fügt sich durch die Situierung im unteren Hangbereich in die zukünftige Bebauung ein.

Eingriffsvermeidende und –minimierende, grünordnerische, wasserwirtschaftliche und bodendenkmalpflegerische Maßnahmen sind festgesetzt.

Neben öffentlichen und privaten Pflanzmaßnahmen zur Einbindung des Baugebietes in die Umgebung werden insgesamt ca. 2,8 ha als erforderliche Ausgleichsflächen über (eine) gemeindliche Ökokontofläche(n) zum dauerhaften Erhalt bereit gestellt, um verbleibende Eingriffe zu kompensieren.

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