



**GEMEINDE
OBERSCHNEIDING**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
„AM SPORTPLATZ“**

Aufstellung gem. § 13 b BauGB (Beschleunigtes Verfahren)

Gemeinde Oberschneiding
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG

Aufstellungsbeschluss vom 16.09.2021
Satzungsbeschluss vom 24.03.2022

Vorhabensträger:

Gemeinde Oberschneiding
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister
Ewald Seifert

Pfarrer-Handwercher-Platz 4
94363 Oberschneiding

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

.....
Konrad Schmerbeck
Zweiter Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Inhaltsverzeichnis

	Seite
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 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung	6
1.6 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	7
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	11
2.1 Städtebauliches Konzept	11
2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept	11
2.3 Grünordnungskonzept	12
2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	12
2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen	13
3. Ver- und Entsorgung	13
3.1 Wasserversorgung	13
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	13
3.3 Energieversorgung	14
3.4 Telekommunikation	14
3.5 Abfallentsorgung	14
4. Immissionsschutz	14
5. Flächenübersicht	17
5.1 Öffentliche Flächen	17
5.2 Private Flächen	17
6. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	18
7. Anlagen	18

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Oberschneiding beabsichtigt am westlichen Ortsrand des Hauptortes die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, um auch hier der laufenden Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken zu begegnen.

Damit soll die Funktion des Ortes als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

1.2 Übersichtslageplan

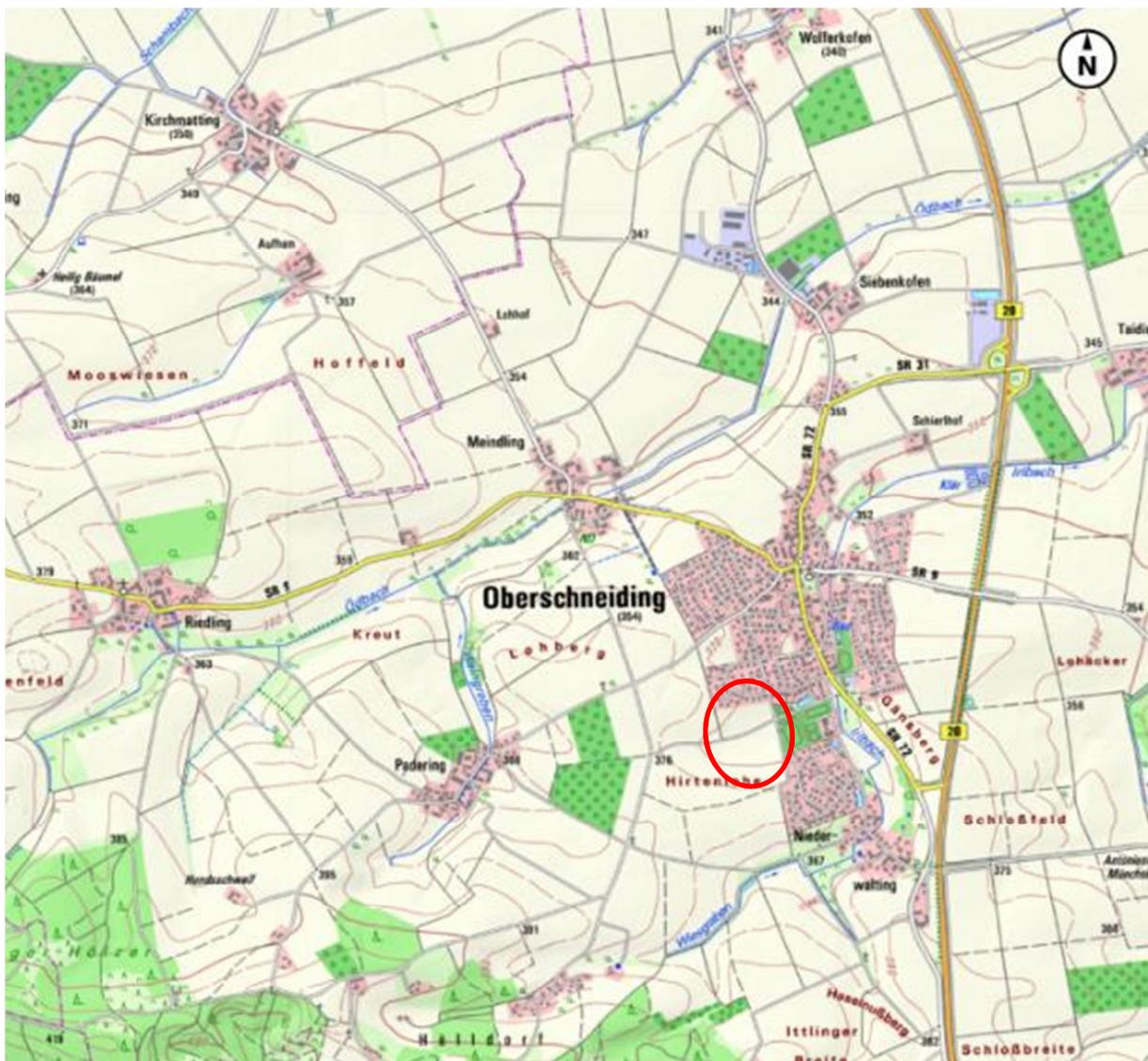


Abbildung 1: Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 07.12.2021 – Maßstab ca. 1:25.000

1.3 Gewähltes Verfahren gemäß § 13 b BauGB

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.09.2021 beschlossen, den Bebauungs- mit Grünordnungsplan gemäß dem § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 547 sowie Teilflächen der Flurnummer 547/1 und 548, alle Gmkg. Oberschneiding mit insgesamt ca. 31.470 m² Fläche.

Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich bei einem Bauland der 33 Parzellen von ca. 22.710 m² eine maximal nutzbare Grundfläche der Bauparzellen von ca. 9.084 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.

1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.01.2020) liegt die Gemeinde Oberschneiding im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, südöstlich des Oberzentrums Straubing.

Laut der Karte „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 Entwicklungsachse 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 für ein allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf. Es besteht eine Anbindung an ein bestehendes Wohngebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage); in einem weiteren parallel durchgeführten Verfahren erfolgt die Ausweisung eines Mischgebietes für die Ausweisung einer Kindertagesstätte sowie einer Physiopraxis im Osten zwischen dem vorh. Sportplatz und dem neuen Wohngebiet. Zudem ist keine Zersiedelung der Landschaft gegeben.

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann ebenfalls gesichert werden.

Der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Oberschneiding stellt den Geltungsbereich derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ (Vorrangfläche) dar. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Im vorliegenden Fall wird der FNP mit LP im Parallelverfahren mit angepasst, da im gleichen Zuge für ein direkt angrenzendes Mischgebiet ein Bebauungs- mit Grünordnungsplan aufgestellt wird und für dieses eine Fort-

schreibung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes mittels eines Deckblattes grundsätzlich notwendig ist.

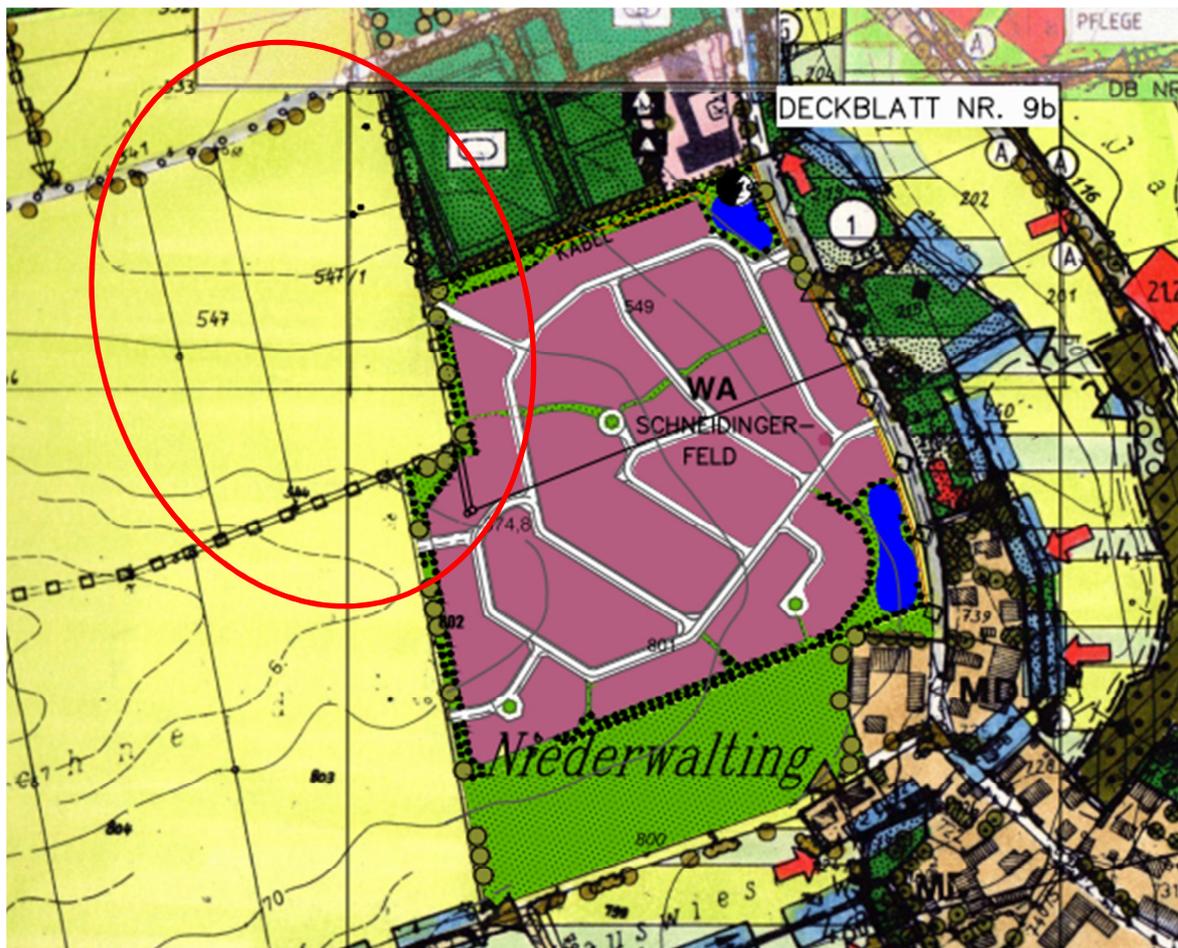


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP mit LP der Gemeinde Oberschneiding - ohne Maßstab

1.5 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Dabei soll die Siedlungsentwicklung soweit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP 12 B II 1.1. G).

Nach Zahlen der „Statistik kommunal 2020“ (Bayer. Landesamt für Statistik; Gemeinde Oberschneiding 09 278 167, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten) weist die Gemeinde seit 1987 bis 2019 eine ansteigende Bevölkerungsentwicklung auf. Von 2011 bis 2019 stiegen die Zahlen von 2.721 auf 3.093 Einwohner (Zahlen jeweils am 31. Dezember), dies entspricht einer Zunahme von 372 Personen bzw. knapp 12 % auf den Betrachtungszeitraum von 8 Jahren oder ca. 1,5 %/Jahr, bezogen auf das Ausgangsjahr 2011.

Aufgrund einer seitens des Landesamtes für Statistik (Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Oberschneiding) angenommenen weiteren positiven Bevölkerungsentwicklung (zwischen 2019 und 2033 von 3.093 auf 3.600 Einwohner/+ 14 %, durchschnittlich ca. 1 %/Jahr) ist auch eine weitere Siedlungsentwicklung im Bereich des Gemeindegebietes grundsätzlich denkbar.

Legt man diese jährlich erwarteten Zuwachszahlen (zw. 1 % und 1,5 %) zugrunde, ergibt sich - ausgehend vom Bevölkerungsstand 31.12.2019 mit 3.093 Personen - ein jährliches Entwicklungspotential zwischen knapp 30 bis ca. 47 Personen.

Das geplante Baugebiet in Oberschneiding ist auf ca. 26 Einfamilienwohnhäusern, 2 Mehrfamilienhäusern mit ca. 4 Wohneinheiten sowie 5 Einzel- oder Doppelhäusern ausgelegt. Setzt man pro Einzel- bzw. Doppelhaus und pro Wohneinheit im Mehrfamilienhaus jeweils ca. 2,5 Personen an, könnten ca. 98 bis 108 Personen im Baugebiet leben. Somit könnte mit dem Baugebiet der Bedarf für 2 bis 3 Jahre gedeckt werden.

In Oberschneiding stehen demgegenüber aktuell weder im Innenraum noch in den Ortsteilen öffentliche Flächen für eine Baugebietsentwicklung zur Verfügung. Private, leerstehende Gebäude mit Wohnraumpotential im Innenbereich von Oberschneiding und in sämtlichen Ortsteilen stehen derzeit nicht zum Verkauf.

Sämtliche erschlossenen Parzellen (124 Stück) der letzten Baugebiete „Mitterspitz“, „Gänsberg“ und „Schneidinger Feld, BA I und II“ sowie „Herrenwiesweg“ sind verkauft. Dem fehlenden Angebot steht eine ungebrochene Nachfrage gegenüber; Mehrfamilienhäuser werden dabei im ländlichen Bereich von Oberschneiding wie auch in anderen Gemeinden des Landkreises kaum oder nur sehr untergeordnet nachgefragt.

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: November 2018). Für den Ortsteil Oberschneiding ergeben sich folgende Innenentwicklungspotenziale:

1. Baulücke klassisch = 24 Flächen

2. geringfügig bebautes Grundstück = 23 Flächen
3. Gewerbebrache = 0 Flächen
Hofstelle mit Restnutzung = 5 Flächen
Ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen. Die Wohnhäuser sind noch bewohnt, die Betriebsgebäude werden als Lagerflächen genutzt.
4. Wohngebäude leerstehend = 1 Gebäude
Das Gebäude ist nicht bewohnbar.
5. Wohngebäude mit Leerstandsrisiko = 21 Gebäude
Gebäude mit Bewohnern über 70 Jahre

Abgabebereitschaft von innerörtlichen Grundstücken, Häusern und Wohnungen ist derzeit nicht vorhanden. Erwerbbarer Leerstände wurden seit jeher von der Gemeinde erworben und revitalisiert.

Außerdem suchen vermehrt Kinder der aktuellen Bewohner Bauflächen, weil Sie gerne in ihrem Geburtsort bleiben möchten. Dies ist ebenfalls wichtig für die Entwicklung des Dorfes, da diese Leute in den Vereinen wie beispielsweise der Freiwilligen Feuerwehr oder dem Sportverein aktiv sind.

Aufgrund dieser Ausgangslage und nachdem das Anbindegebot, die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung gewährleistet sind, hat der Gemeinderat - um der unverminderten Wohnraum-Nachfrage zu begegnen - die entsprechenden Schritte unternommen und das Bauleitplanverfahren in die Wege geleitet.

1.6 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Oberschneiding und stellt sich derzeit als Ackerfläche dar. Im Osten schließt direkt der Sportplatz an. Im Südosten grenzt ein allgemeines Wohngebiet an. Im Nordosten wird an das Wohngebiet ein Mischgebiet in einem separaten Verfahren entwickelt. Im Süden und Norden verlaufen zwei unbefestigte Feldwege. An diese schließen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Der Geltungsbereich umfasst ca. 31.470 m².

Das Planungsgebiet fällt von Süden ca. 376 m ü. NN nach Norden ca. 363 m ü. NN ab.



Abb. 3: Blick vom östlichen Feldweg Richtung Nord-Westen



Abb. 4: Blick vom östl. Feldweg nach Norden



Abb. 5: Blick vom südl. Feldweg nach Norden



Abb. 6: Blick vom südl. Feldweg nach Nord-Westen

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

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 aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung und Lage am Ortsrand 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.

Gemäß Bayerischem Denkmal Atlas befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmäler. Allerdings grenzt direkt im Süden ein Bodendenkmal an. Die archäologischen Untersuchungen auf den Fl. Nrn. 547 und 547/1 der Gemarkung Oberschneiding wurden bereits durchgeführt und sind abgeschlossen.

Der ungestörte Erhalt von Denkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung keine Baudenkmäler.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf

Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Luftbild des BayernAtlas mit Denkmaldaten vom 07.12.2021 – ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten. Allerdings verläuft im nördlichen Bereich ein sog. „wassersensibler Bereich“ innerhalb des Baugebietes.

„Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen

und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1 : 25 000 erarbeitet.“¹

Die Darstellung des Wassersensiblen Bereiches wurde in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Aufgrund des großen Maßstabes und der damit größeren Ungenauigkeit wurden durch das Ing- Büro Dr. Ammer, Straubing im Vorfeld Berechnungen zum HQ100 vorgenommen. Das Wasser des nördlich verlaufenden „Hirtenloher Grabens“ könnte sich bei einem 100-jährigen Hochwasser in geringem Maße in die nördlichsten Parzellen maximal 10 cm kurzzeitig anstauen. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird festgesetzt.

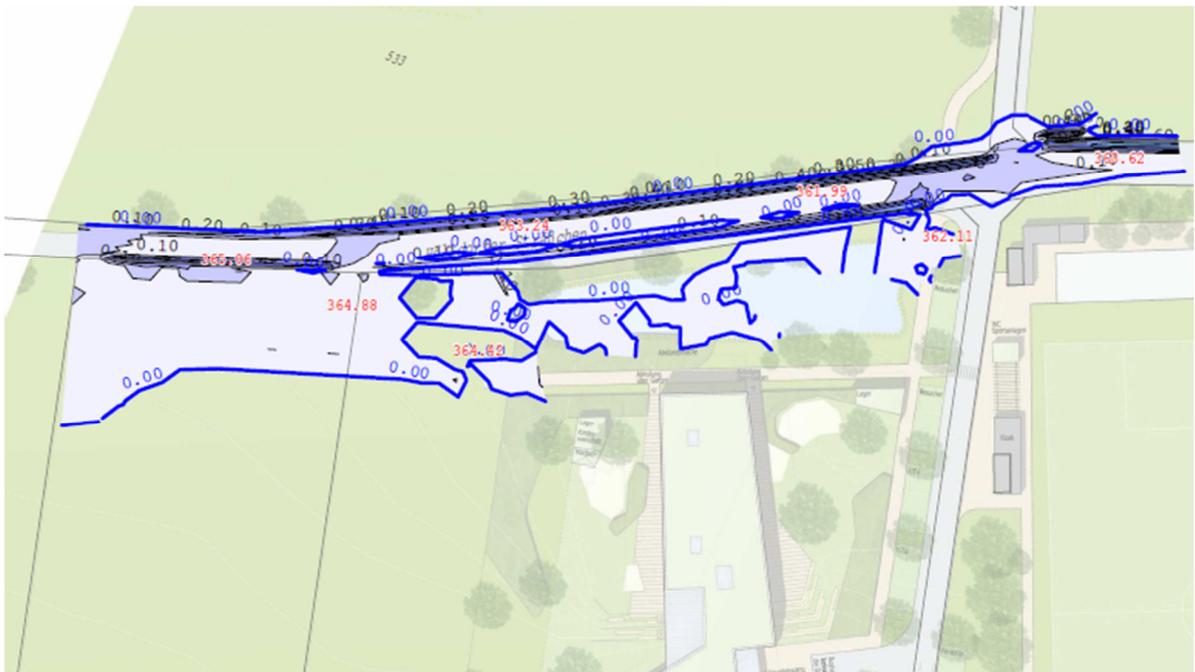


Abbildung 8: Ausschnitt aus Berechnung Dr.-Ing. Ammer, Straubing vom April 2021

¹ Infobox „wassersensible Bereiche“, BayernAtlas, letzter Zugriff: 07.12.2021

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das geplante allgemeine Wohngebiet liegt am westlichen Ortsrand von Oberschneiding mit direktem Anschluss an den Sportplatz sowie im Südosten an bestehende Wohnbebauung. Durch die vorliegende Planung wird an dieser Stelle der Ortsrand von Oberschneiding etwas weiter nach Westen verschoben. Die Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle bietet sich auch aufgrund einer wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung vorhandener Infrastruktur an. Das Baugebiet ist mit 33 Parzellen für neue Einzel- oder auch Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser für 4 bis 6 Wohneinheiten konzipiert.

2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept

Die Straßenanbindung erfolgt ausgehend über den nördlichen vorhandenen Feldweg, welcher verbeitert und zu einer öffentlichen Straße mit Randstreifen ausgebaut wird, mittels zwei Verbindungsspannen.

Der Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße innerhalb des Baugebietes ist mit einer 4,50 m breiten asphaltierten Fahrbahn und mit einem 2,25 m breiten, wasserdurchlässig gepflasterten öffentlichen Rand- bzw. Ausweichstreifen vorgesehen. Dieser könnte z. T. als Mulde ausgebildet werden und somit als Oberflächenwasserpufferung und -versickerung dienen. Zudem sind hier PKW-Stellplätze und Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ein 1,00 m breiter, wasserdurchlässig gepflasterter oder mit Schotterrasen begrünter öffentlicher Rand- bzw. Ausweichstreifen für Versorgungstrassen, Straßenbeleuchtung, Schneeablagerung etc. vorgesehen (s. Regelquerschnitt im Plan).

Im Südwesten wird eine Straßenanbindung für eine Baugebietserweiterung Richtung Süden vorgesehen.

Vom südöstlich bestehenden Wohngebiet wird ein öffentlicher Fußweg in das neue Baugebiet geplant. Zudem verläuft ein Fußweg zwischen den Parzellen 25 und 26 in Richtung Westen.

Die Festsetzung von durchlaufenden Baugrenzen - bei einer offenen Bauweise – nur entlang der Erschließungsstraßen 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. Außerhalb der straßenseitigen Baugrenze sind keinerlei Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO und § 14 BauNVO zulässig, außer Stellplätze, Zufahrten, Hauseingangsüberdachungen und Einfriedungen.

Die Baufenster werden in drei unterschiedliche Nutzungstypen untergliedert.

Im WA 1 sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bungalow-Bauweise (1-geschossig) ist ausgeschlossen.

Im WA 2 (Parzellen 6 und 25) sind nur Mehrfamilienhäuser mit 4 bis 6 Wohneinheiten bei einer zweigeschossigen Bauweise zulässig.

Im WA 3 (Parzellen 9 bis 13) sind Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei

Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig. Bungalow-Bauweise (1-geschossig) ist ausgeschlossen.

Die traufseitige Wandhöhe im WA 1 und WA 3 wird auf max. 7,00 m festgesetzt. Die Parzelle 15 darf maximal mit einer Wandhöhe von 6,00 m bebaut werden, ebenso die Parzellen 14 und 16 bei einer südseitigen Erschließung.

Die traufseitige Wandhöhe wird im WA 2 auf max. 7,00 m ab jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt. Für alle WA's gilt bei Flachdächern maximal 8,00 m Wandhöhe.

Die maximal zulässige Firsthöhe bei Satteldach, Krüppel/Walmdach und Zelt Dach beträgt 9,50 m. Für die Parzellen 14 und 16 bei einer südseitigen Erschließung sowie bei Parzelle 15 gilt maximal 8,50 m. Bei Pultdächern gilt immer maximal 8,50 m Firsthöhe, um eine zu starke Verschattung von angrenzenden Grundstücken zu verhindern.

Als zulässige Dachformen werden Sattel-, (Krüppel-) Walmdächer, Zelt-, 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 versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 20° vorgesehen. Flachdächer liegen zwischen 0° und 5°.

Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in nicht-glänzenden, roten, braunen oder grauen Farbtönen zu verwenden. Metalldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer sind nur bei Pultdächern zulässig. Flachdächer sind zwingend zu begrünen.

2.3 Grünordnungskonzept

2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur Straßenraumgestaltung für eine optisch wirksame, innere Durchgrünung sowie zur Versickerung von Oberflächenwasser ist ein 2,25 m breiter, wasserdurchlässiger Streifen mit 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 2,25 m breiten Seitenstreifen mit den darin festgesetzten Baumstandorten von jeglichen längsverlaufenden Leitungstrassen ist notwendig, um Verletzungen der Baumwurzeln durch evtl. spätere unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen. Der für sämtliche Sparten zulässige Bereich ist in der Schnittdarstellung im Plan gekennzeichnet.

Zudem werden im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens Gehölzpflanzflächen sowie Einzelbäume zur Pflanzung festgesetzt.

Zu diesen grünordnerischen Maßnahmen auf öffentlichem Grund sind Aussagen in den textlichen Festsetzungen Kap. 3.1 (öffentliche Grünflächen) enthalten.

Darüber hinaus wird von der Gemeinde entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein 4 m breiter Blühstreifen angelegt.

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 Baumpflanzungen 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.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze (siehe Planeinschrieb) ist eine mind. 5 m breite private Pflanzzone anzulegen, welche auf mindestens 80 % der jeweiligen Grundstückslängen 2-reihig mit heimischen Gehölzen (Sträucher und Heister, mind. 5 % Baumanteil) als Ortsrandeingrünung zu bepflanzen ist.

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 sowie Schnittdarstellung im Plan).

3.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluss an die Wasserversorgung des Zweckverbandes Straubing-Land erfolgen.

Die Löschwasserversorgung kann als gesichert betrachtet werden, da im Vorfeld eine Druck- und Durchflussmessung des Zweckverbandes Wasserversorgung Straubing-Land mit folgendem Messergebnis durchgeführt wurde:

- Ruhedruck Hydrant 1 (UH bei Werner-Bauer-Straße 4): 6,20 bar
- Druck, wenn Hydrant voll geöffnet (eingedrosselt): 1,5 bar

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes zur Kläranlage geplant. Bei Errichtung von Kellergeschossen sind ggfs. private Hebeanlagen über die Rückstauenebene erforderlich.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von *privaten* Dach- und versiegelten Flächen ist zunächst auf den Baugrundstücken bestmöglich zurückzuhalten und zu versickern. Hierzu sind kombinierte Rückhalte- und Speicherzisternen mit z.B. 3 m³ Rückhalte- und 3,5 m³ Speichervolumen auf jedem Grundstück vorzusehen. Nicht versickerbares Über-

schusswasser kann dem gepl. gemeindlichen Regenwasserkanal und anschließend in das geplante Regenrückhaltebecken im Nordosten zugeleitet werden.

Die *öffentlichen* Rand- und Ausweichstreifen entlang der Erschließungsstraßen (wasserdurchlässige Befestigung mit Rasenfugenpflaster / Schotterrasen bzw. Wiesenstreifen) können bei der Straßenentwässerung durch entsprechende Gefälle-Ausbildung 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 mit anschließender Einleitung in das geplante Regenrückhaltebecken im Nordosten eingeleitet werden

3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG geplant. Die genaue Lage der erforderlichen Niederspannungskabel wird im Zuge der Erschließungsplanung mit der Bayernwerk AG abgestimmt.

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

3.4 Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

3.5 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 über entsprechende Wertstoffhöfe oder -Container gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

4. Immissionsschutz

Zur Abklärung des Emissionsverhaltens der Nutzungen des angrenzenden Sportgeländes wurden im Vorfeld erweiterte Berechnungen zum Sportlärm vom Büro Hoock & Partner, Regensburg im August 2021 durchgeführt.

Die Berechnungen wurden auf zwei Höhen (EG ~ 2 m, 1.OG ~ 5.5 m) und für die relevanten Beurteilungszeiträume durchgeführt (Variante V1).

Außerdem wurde eine zusätzliche Prognosevariante, in der auch die maßgeblichen exemplarischen Baukörper im Geltungsbereich berücksichtigt wurden (Variante V2, absolute Höhe Kindergartengebäude = 370 m ü.NN) durchgeführt.

Die Berechnungsvarianten V1 und V2 (je 6 Varianten) liegen als Anlage 1 und 2 bei.

In der aktuellen Fassung der 18. BImSchV werden die folgenden Immissionsrichtwerte für die unterschiedlichen Beurteilungszeiträume festgelegt:

Schallschutzanforderungen der 18. BImSchV	
Immissionsrichtwerte [dB(A)]	WA
Tagsüber außerhalb der Ruhezeiten	55
Innerhalb der Abendruhezeiten (20 bis 22 Uhr)	
Innerhalb der sonntägige Mittagsruhezeit (13 bis 15 Uhr)	
Innerhalb der Morgenruhezeiten	50
Nachts in der ungünstigsten vollen Stunde	40

Die 18. BImSchV benennt die folgenden Beurteilungszeiträume:

Beurteilungszeiträume der 18. BImSchV [dB(A)]			
An Werktagen	Uhrzeit		
Tagsüber außerhalb der Ruhezeiten			8 - 20
Tagsüber innerhalb der Ruhezeiten		6 – 8	20 - 22
Nachts			22 - 6
An Sonn- und Feiertagen	Uhrzeit		
Tagsüber außerhalb der Ruhezeiten		9 – 13	15 - 20
Tagsüber innerhalb der Ruhezeiten	7 – 9	13 – 15	20 - 22
Nachts			22 - 7

Die Prognose basiert auf den folgenden Eingangsdaten aus dem Gutachten vom 23.02.2017, die um den Beachvolleyballplatz erweitert wurden:

Fußballplätze

- Fußballplatz Ost: Trainingsbetrieb (Montag bis Freitag 10 bis 22 Uhr)
- Fußballplatz West: Spielbetrieb (regulär: Samstag 10 bis 20 Uhr und Sonntag 15 bis 20 Uhr)
- maximal 200 Zuschauer bei sehr gut besuchten Fußballspielen (1. Mannschaft; Sonntag ab 15 Uhr)
- kein Trainingsbetrieb auf dem westlichen Hauptspielfeld.
- An einzelnen Tagen im Jahr finden auch zur sonntägigen Mittagsruhezeit Punktspiele der Reservemannschaft mit maximal 20 Zuschauern bei gut besuchten Spielen statt (Vorspiele der 1. Mannschaft).

DFB-Minispielfeld

- Spielbetrieb: Montag bis Sonntag von 8 bis 20 Uhr
- Spiele mit bis zu 8 Teilnehmern

Hartplatz

- Spielbetrieb: Montag bis Sonntag von 8 bis 20 Uhr
- Bespielung von zwei Körben (je 3:3 Spieler)

Tennisanlage (zwei Sandplätze)

- Betriebszeiten: Montag bis Sonntag 10 bis 20 Uhr
- Zwei Sandplätze

Asphaltstockanlage (Sechs Bahnen)

- Spielbetrieb: Montag bis Samstag von 16 bis 22 Uhr
- gleichzeitige Nutzung von maximal drei Asphaltstockbahnen

Beachvolleyballplatz

- Spielbetrieb: Montag bis Sonntag von 07 bis 22 Uhr

Parkplatz

- Östliche Parkplatz: 50 Stellplätze
- Westliche Parkplatz: 30 Stellplätze

Sonstiges

- Keine Vereinsgaststätte auf dem Gelände der Sportanlagen
- Keine Nachtnutzung der Sportanlagen

Wie dem Lärmberechnungskarten zu entnehmen ist, können die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet flächendeckend eingehalten werden können.

5. Flächenübersicht

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

5.1 Öffentliche Flächen

1.1.1 Gepl. Straßenverkehrsflächen (bituminös befestigt)	3.940 m ² =	12,52 %
1.1.2 Gepl. Rand- und Ausweichstreifen	2.529 m ² =	8,04 %
1.1.3 Gepl. Grünflächen / RRB	2.050 m ² =	6,51 %
1.1.4 Gepl. Fußweg	241 m ² =	0,77 %

8.760 m² = ca. 27,84 %

5.2 Private Flächen

Vorläufige Parzellengrößen Nr. 1 mit 33 mit Einzelgrößen von ca. 550 bis ca. 1.340 m²; durchschnittliche Parzellengröße: ca. 690 m²:

Parz. 1	590 m ²	Parz. 10	575 m ²	Parz. 19	665 m ²	Parz. 28	615 m ²
Parz. 2	590 m ²	Parz. 11	560 m ²	Parz. 20	765 m ²	Parz. 29	720 m ²
Parz. 3	590 m ²	Parz. 12	560 m ²	Parz. 21	750 m ²	Parz. 30	720 m ²
Parz. 4	590 m ²	Parz. 13	550 m ²	Parz. 22	750 m ²	Parz. 31	610 m ²
Parz. 5	605 m ²	Parz. 14	795 m ²	Parz. 23	750 m ²	Parz. 32	610 m ²
Parz. 6	1.160 m ²	Parz. 15	700 m ²	Parz. 24	745 m ²	Parz. 33	705 m ²
Parz. 7	600 m ²	Parz. 16	725 m ²	Parz. 25	1.340 m ²		
Parz. 8	580 m ²	Parz. 17	690 m ²	Parz. 26	620 m ²		
Parz. 9	580 m ²	Parz. 18	665 m ²	Parz. 27	640 m ²		

Gepl. Nettobauland **22.710 m² = ca. 72,16 %**

Gesamtfläche Geltungsbereich **31.470 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 Region Donau-Wald am 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. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23 – Bauleitplanung, Postfach 10 02 03, 80076 München
9. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing
10. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer
11. Bayernwerk Netz GmbH
12. Energie Südbayern GmbH, Dingolfing
13. Wasserzweckverband Straubing-Land
14. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land
15. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
16. Benachbarte Gemeinden: Aiterhofen, Leibfing, Markt Pilsting, Salching, Straßkirchen, Markt Wallersdorf

7. Anlagen

- Anlage 1: Lärmberechnungskarte Variante 1 vom 04.08.2021 (Hooek & Partner Sachverständige, 93055 Regensburg)
- Anlage 2: Lärmberechnungskarte Variante 2 vom 04.08.2021 (Hooek & Partner Sachverständige, 93055 Regensburg)