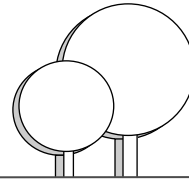




**STADT
GEISELHÖRING**



**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 (WA)

„GREISSING“

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

Stadt Geiselhöring
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG

Aufstellungsbeschluss vom 02.07.2019
Billigungsbeschluss vom 28.01.2020
Satzungsbeschluss vom 07.04.2020

Vorhabensträger:

Stadt Geiselhöring
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Herbert Lichtinger
Stadtplatz 4

94333 Geiselhöring

Tel. 09423/9400-0
Fax 09423/9400-50
bauamt@geiselhoering.de

Geiselhöring, den

.....
Herbert Lichtinger
Erster Bürgermeister

Auftragnehmer:

Sehlhoff GmbH
Ingenieure + Architekten

Rachelstraße 53

94315 Straubing

Tel. 09421/9264-0
Fax 09421/9264-90
www.sehlhoff.eu

Planung:

Büro
Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner
Elsa-Brändström-Str. 3

94327 Bogen

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



.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



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 Planungsauftrag.....	7
1.6 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung	7
1.7 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	9
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	13
2.1 Städtebauliches Konzept	13
2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept	13
2.3 Grünordnungskonzept	14
2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen.....	14
2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen.....	14
3. Ver- und Entsorgung	16
3.1 Wasserversorgung.....	16
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	16
3.3 Energieversorgung.....	16
3.4 Telekommunikation.....	17
3.5 Abfallentsorgung.....	17
4. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	17



BEGRÜNDUNG

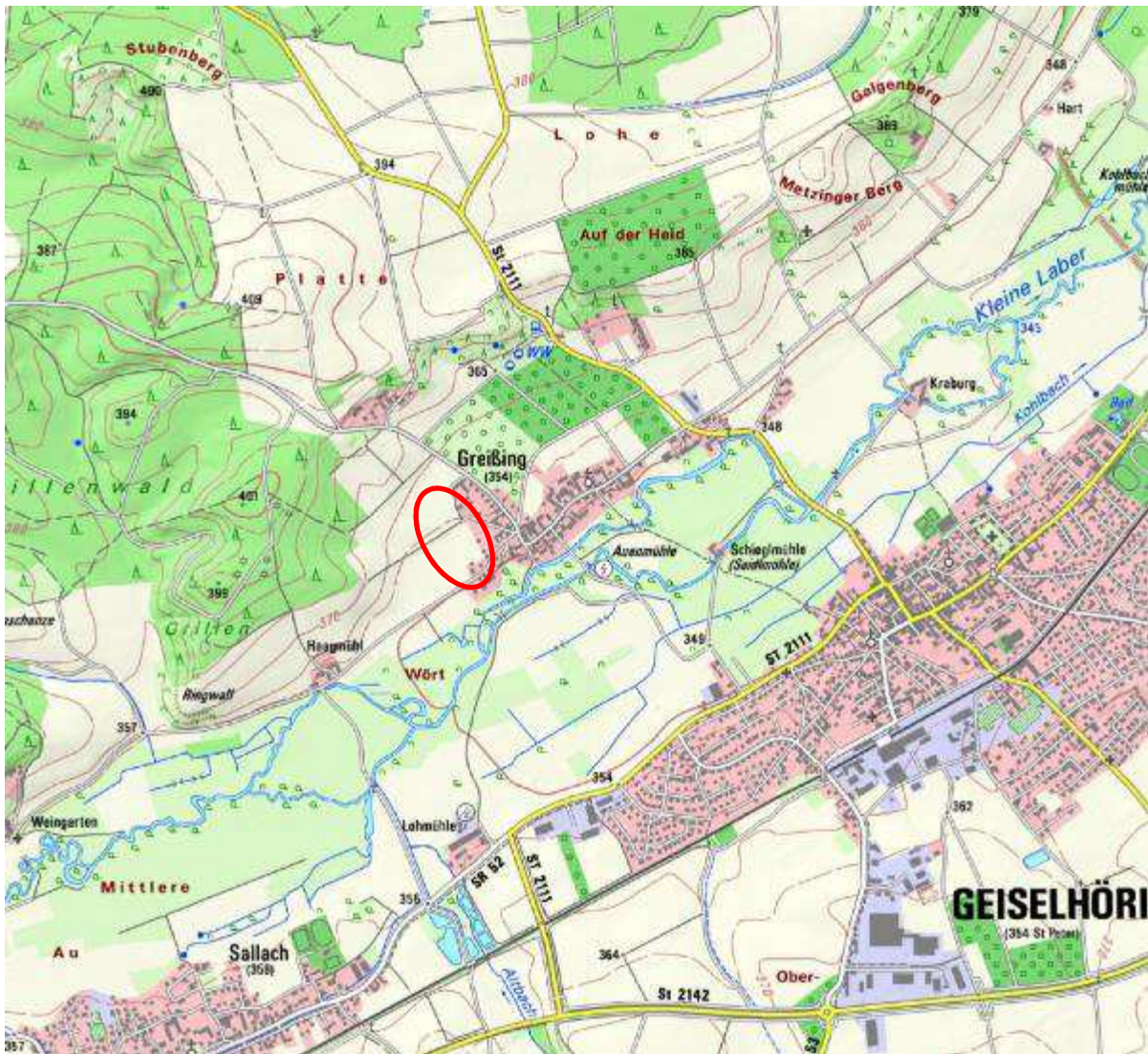
1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und -ziele

Die Stadt Geiselhöring beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Greißing 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



Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 28.06.2019 – Maßstab ca. 1:25.000



1.3 Gewähltes Verfahren gemäß § 13 b BauGB

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 02.07.2019 beschlossen, den Bebauungs- mit Grünordnungsplan gemäß dem § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 1857, 1862, 1863/2 und 1880T der Gmkg. Geiselhöring mit insgesamt ca. 12.285 m² Fläche.

Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich bei einem Bauland von ca. 10.565 m² eine maximal nutzbare Grundfläche der Bauparzellen von ca. 4.226 m² zzgl. ca. 1.720 m² Straßen- und Straßennebenflächen = 5.946 m² Versiegelungsfläche; 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

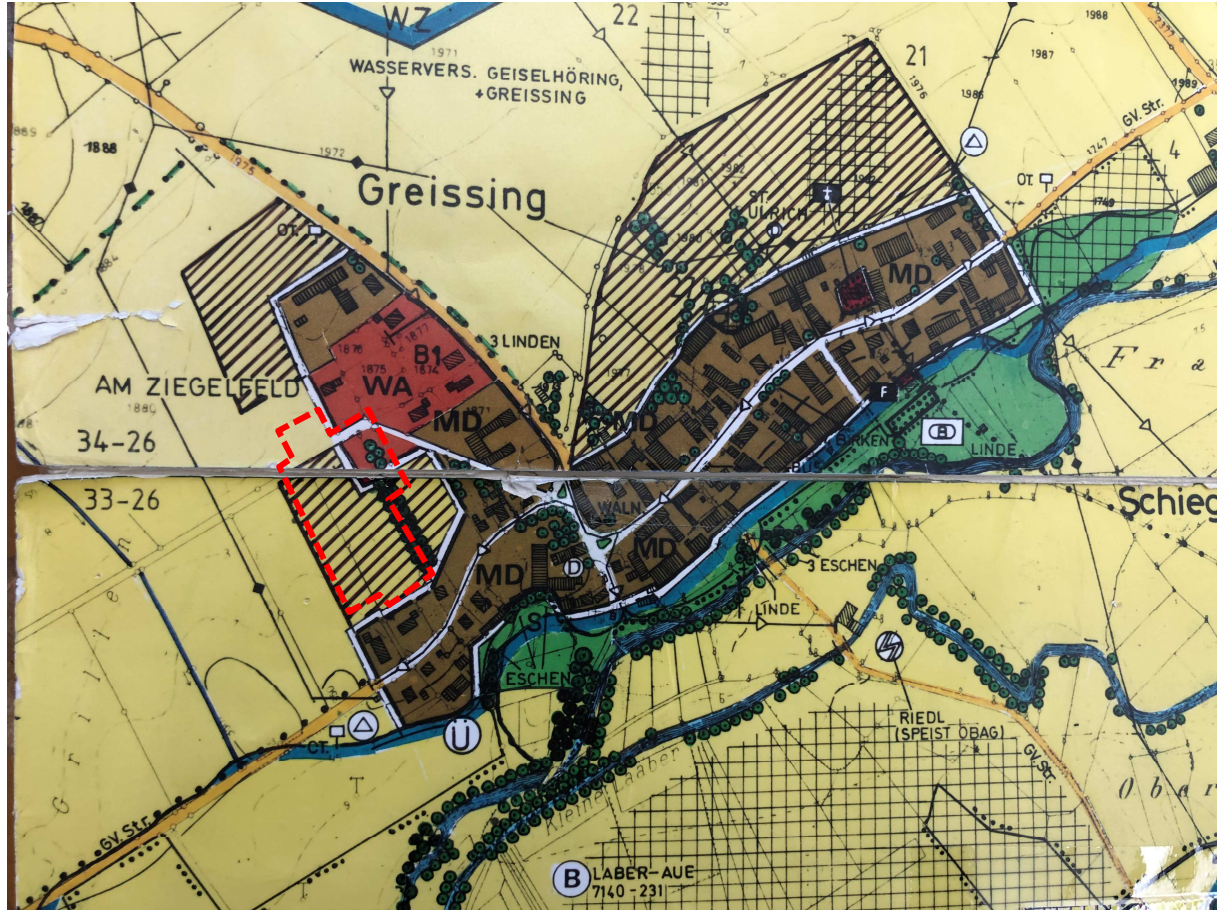
Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.03.2018) liegt die Stadt Geiselhöring im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Laut der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes Region „Donau-Wald (RP 12; Stand 30.04.2016) liegt Geiselhöring als Unterzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

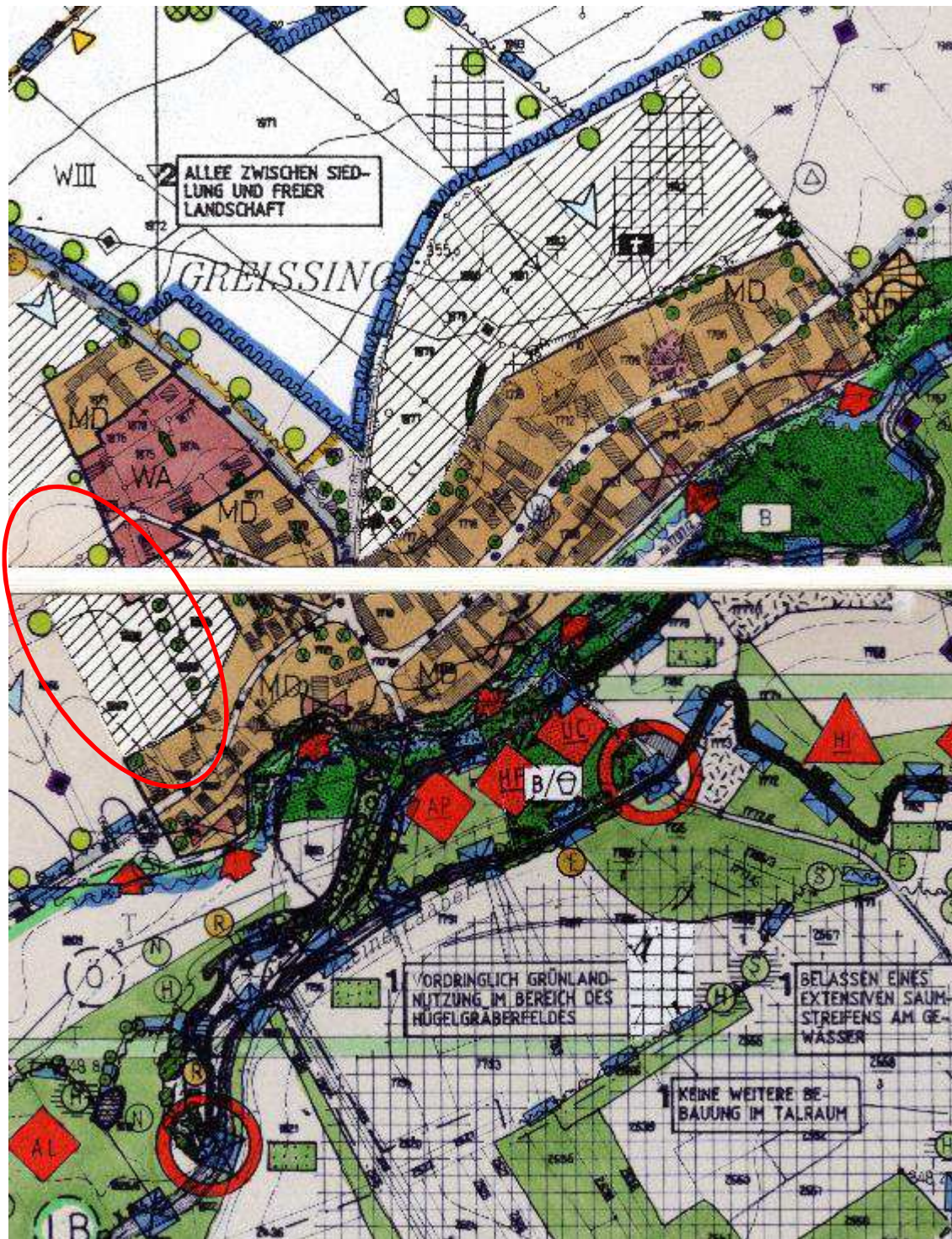
Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf. Es besteht eine Anbindung an bestehende Wohngebiete als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Eine Zersiedelung der Landschaft ist nicht zu befürchten.

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

Der Flächennutzungsplan wie auch der in der Stadt Geiselhöring getrennt vorliegende Landschaftsplan stellen 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 Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Ausschnitt aus dem FNP - ohne Maßstab



Ausschnitt aus dem LP – Maßstab ca. 1:5.000



1.5 Planungsauftrag

Das Ingenieurbüro Sehlhoff in Straubing wurde von der Stadt Geiselhöring mit dem Bebauungsplan beauftragt.

Die Bearbeitung erfolgte durch das Landschaftsarchitektur- und Stadtplanungsbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen.

1.6 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 2018“ (Bayer. Landesamt für Statistik; Stadt Geiselhöring 09 278 123, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten) weist die Stadt Geiselhöring in den Jahren 2011 bis 2017 eine ansteigende Bevölkerungsentwicklung von 6.564 auf 6.890 Einwohner auf (Zahlen jeweils am 31. Dezember); dies entspricht einer Zunahme von 326 Personen bzw. knapp 5 % auf den Betrachtungszeitraum von 6 Jahren oder ca. 0,8 %/Jahr, bezogen auf das Ausgangsjahr 2011.

Auch der Demographiebericht Daten-Prognosen des Internetportals „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann Stiftung sieht die relative Bevölkerungsentwicklung zw. 2012 bis 2030 bei 0,7 %/Jahr.

Aufgrund einer seitens der Regierung von Niederbayern für die Stadt Geiselhöring angenommenen weiteren positiven Bevölkerungsentwicklung (zwischen 2017 und 2037 von 6.890 auf 7.500 Einwohner/+ 8,4 %, durchschnittlich ca. 0,42 %/Jahr) ist auch eine weitere Siedlungsentwicklung im Bereich des Stadtgebietes grundsätzlich denkbar.

Legt man diese jährlich erwarteten Zuwachszahlen (zw. 0,42 % und 0,8 %) zugrunde, ergibt sich - ausgehend vom Bevölkerungsstand 31.12.2017 mit 6.890 Personen - ein jährliches Entwicklungspotential zwischen knapp 30 bis ca. 55 Personen.

Das geplante Baugebiet in Greißing mit ca. 15 Parzellen und jeweils angesetzten 2,5 Personen = ca. 37 Personen würde somit gerade den erwarteten Bedarf nur eines Jahres abdecken.

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



Von der Stadt Geiselhöring wurde mehrmals versucht, Grundstückseigentümer von landwirtschaftlichen Flächen, welche zur Erweiterung des Hauptortes Geiselhöring prädestiniert wären, zu erwerben. Jedoch besteht seitens der jeweiligen Grundstückseigentümer kein Verkaufsinteresse. Der gleiche Sachverhalt gilt für den benachbarten Ortsteil Sallach, da auch hier ein Erwerb von Grundstücken nicht möglich ist.

Für die letzten drei Baugebietsausweisungen („Marktfeld“ mit 35 Parzellen, „Geiselhöringer Feld“ mit 25 Parzellen/ca. 100 Wohneinheiten sowie „Grollareal“ mit 5 Mehrfamilienhäusern) stellt sich die Situation wie folgt dar:

Im Baugebiet „Marktfeld“ sind bereits alle 35 Parzellen verkauft, es stehen keine weiteren Parzellen zum Verkauf. Diese Parzellen waren innerhalb kürzester Zeit vergeben, es lagen hierfür über 100 Bewerbungen vor. 85 % aller Parzellen wurden bereits vor Abschluss der Erschließungsarbeiten verkauft. Die übrigen 15 % der Parzellen wurden innerhalb kürzester Zeit nach Fertigstellung der Erschließung verkauft. Aufgrund dessen musste einer Vielzahl von Bewerbern abgesagt werden.

Neben diesen Anfragen gehen bei der Stadt Geiselhöring momentan eine Vielzahl von Anfragen für Baugrundstücken für die Bebauung mit Einfamilienhäusern ein. Dies liegt aus Sicht der Stadt auch an der Nähe zu größeren Ballungszentren wie beispielsweise Regensburg oder Landshut.

Außerdem suchen vermehrt Kinder der aktuellen Bewohner aus Greiðing Bauflächen, weil Sie gerne in Ihrem Geburtsort bleiben möchten. Dies ist natürlich auch wichtig für die Entwicklung des Dorfes, da diese Leute in den Vereinen wie beispielsweise der Freiwilligen Feuerwehr Greiðing aktiv sind. Auf Grund dessen wird hier eine Aufteilung der Interessenten von rund 50 % Ortsansässigen und 50 % aktuellen, bereits vorliegenden Anfragen von auswärtigen jungen Familien erwartet.

Bei den Baugebieten „Geiselhöringer Feld“ und „Grollareal“ gestaltet sich die Situation im Vergleich zum Baugebiet „Marktfeld“ und dem Baugebiet „Greiðing B2“ anders.

Beide Baugebiete werden von privaten Erschließungsträgern erschlossen. Auf Rückfrage beim Erschließungsträger des Baugebietes „Geiselhöringer Feldes“ liegt auch hier bereits eine Vielzahl von Anfragen von Interessenten vor. Jedoch ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass durch das Konzept des „Geiselhöringer Feldes“ und des Baugebietes „Grollareal“ eine andere Interessengruppe angesprochen wird, als beim Baugebiet „Marktfeld“ oder beim Baugebiet „B2 Greiðing“. Beim „Geiselhöringer Feld“ werden zum einen klassische Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet und zum anderen Haushälften in Gebäudegruppen von Doppel- und Reihenhäusern.

Die Interessentengruppen, welche durch dieses Baugebiet angesprochen werden soll, sind entweder junge Menschen, die gerne eine eigene Wohnung hätten oder ältere Menschen, welche sich nicht mehr um den Unterhalt ihres Wohnhauses kümmern möchten/können. In den Baugebieten „Marktfeld“ und im Baugebiet „B2 Greiðing“ sollen jedoch fast ausschließlich junge Familien die Möglichkeit erhalten, ihr eigenes Eigenheim mit Gartenanlage zu verwirklichen. So wurden beispielsweise für das Baugebiet Marktfeld bis dato 21 Bauanträge eingereicht. Hierbei wurde 19-mal der Bau eines Einfamilienhauses beantragt. Hingegen nur zweimal die Errichtung eines Doppelhauses (entspricht rund 10%).



Ergänzend ist zu erwähnen, dass die Baugebiete „Geiselhöringer Feld“ und „Grollareal“ nicht gleichzeitig alle Wohnungen zur Verfügung stellen, sondern diese peu á peu über einen Zeitraum von ca. 6 Jahren entwickelt und dem Markt zugeführt werden.

Aufgrund dieser Ausgangslage und nachdem der Stadt die Fläche in Greißing zum Erwerb und für eine Baulandentwicklung angetragen wurde, das Anbindegebot, die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung gewährleistet sind, hat der Stadtrat - um der unverminderten Wohnraum-Nachfrage zu begegnen - die entsprechenden Schritte unternommen und das Bauleitplanverfahren - trotz der Lage in einem kleineren Nebenort - in die Wege geleitet, nicht zuletzt auch um die Abwanderung, insbesondere junger Familien, zu verhindern.

1.7 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Greißing, direkt nördlich angrenzend an bestehende Wohnbebauung und umfasst ca. 12.285 m². Im Nordosten folgt ebenfalls Wohnbebauung sowie die Erschließungsstraße „Grillenweg“. Östlich grenzt zunächst ein Obstgarten-Grundstück und dann landwirtschaftliche Nutzfläche an. Weiter östlich schließt sich weitere Bebauung des Ortsteiles an. In Richtung Westen Flächen folgen intensiv landwirtschaftlich (Acker) genutzte Flächen.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden momentan größtenteils intensiv landwirtschaftlich (Ackerfläche) genutzt. Auf der Fl.Nr. 1863/2 (gepl. Parz. 2) befinden sich mehrere Obstbäume, ein Gartenhäuschen sowie Holzlagerflächen.

Das Planungsgebiet ist leicht nach Südwesten geneigt. Die Geländehöhen reichen von etwa 355 m ü.NN im Nordosten bis etwa 352 m ü.NN im Südwesten.

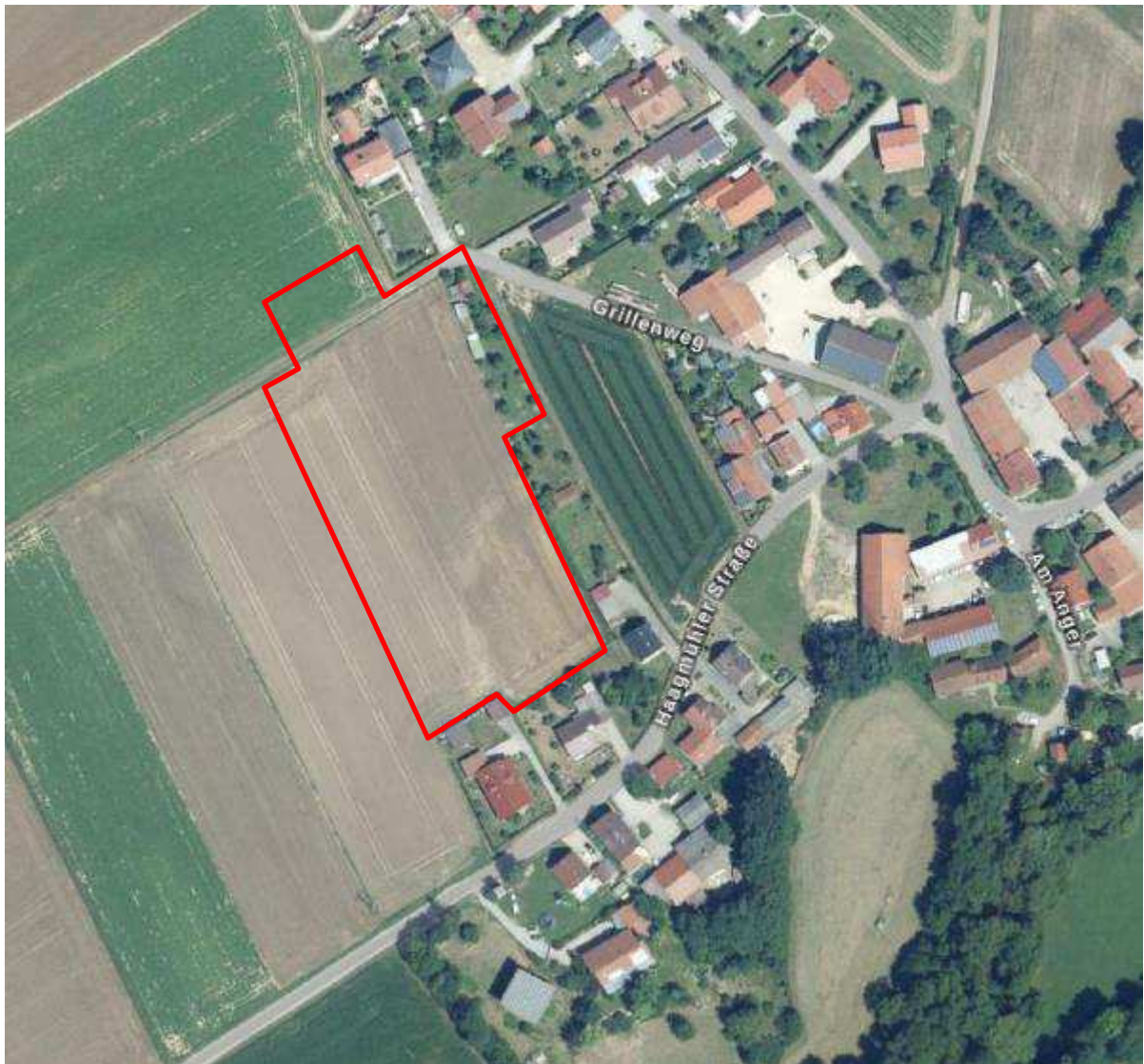
Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotop oder nach 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 keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

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

Gemäß Bayerischem Denkmal Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind in der näheren Umgebung Bodendenkmäler bekannt.

Ebenfalls befinden sich im Geltungsbereich selbst keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.



Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 28.06.2019 – Maßstab 1:5.000



Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten. Diese grenzen erst südlich der Haagmühler Straße an.

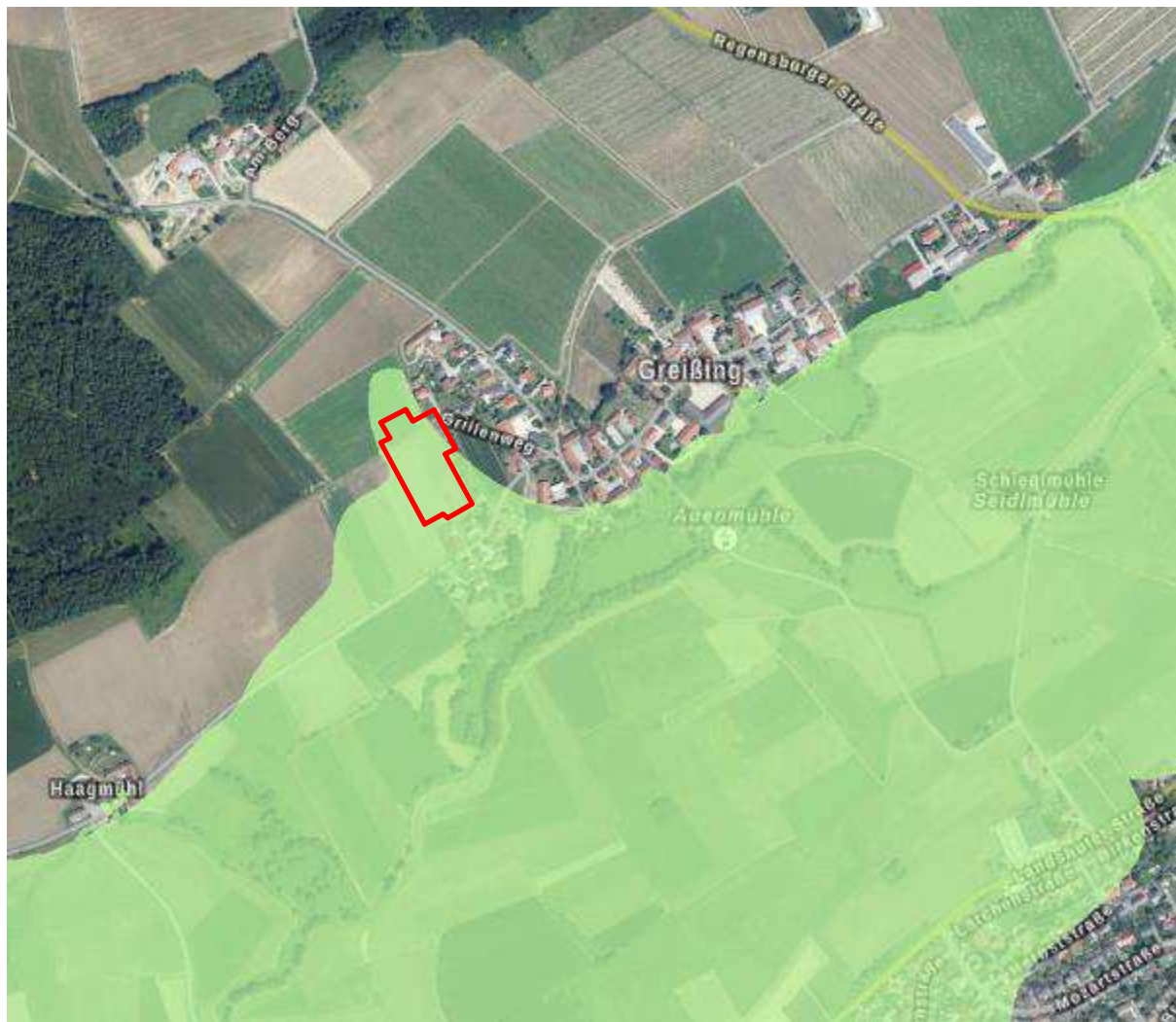
Es sind keine Oberflächengewässer innerhalb des geplanten Wohngebietes vorhanden. Die Kleine Laber verläuft ca. 150 m weiter südlich.



Ausschnitt aus dem IÜG Bayern vom 28.06.2019 – ohne Maßstab

- Darstellung der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (hellblau) und HQ_{100} (mittelblau) und der festgesetzten Überschwemmungsgebiete (blau schraffiert) -

Allerdings liegt, bis auf einen kleinen Teilbereich im Nordosten, der gesamte Geltungsbereich innerhalb eines sog. „wassersensiblen Bereiches“. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. 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 dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.



Ausschnitt aus dem IÜG Bayern vom 28.06.2019 – ohne Maßstab
- Darstellung der wassersensiblen Bereiche -



2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt am westlichen Ortsrand von Greißing mit direktem Anschluss an bestehende Wohnbebauung. Durch die vorliegende Planung wird an dieser Stelle der Ortsrand von Greißing weiter nach Westen verschoben. Die Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle bietet sich aufgrund der möglichen wirtschaftlichen Erweiterung vorhandener Infrastruktur an. Das Baugebiet ist für ca. 15 neue Einzel- oder Doppelhäuser konzipiert.

2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept

Die Straßenanbindung erfolgt ausgehend von der im Nordosten verlaufenden Erschließungsstraße „Grillenweg“ über den bestehenden Kiesweg, der im Bereich des Wohngebietes ausgebaut werden soll und weiter über eine neue Stichstraße mit Wendehammer (Durchmesser 21 m).

Der Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße ist mit einer 4,75 m breiten asphaltierten Fahrbahn und mit einem 1,00 m breiten, wasserdurchlässig gepflasterten öffentlichen Rand- bzw. Ausweichstreifen für Versorgungstrassen, Straßenbeleuchtung, Schneeablagerung etc. vorgesehen. Auf der westlichen Straßenseite ist ein mindestens 2,75 m breiter Grünstreifen mit Einzelbaumpflanzungen geplant. Dieser ist als Mulde auszubilden und dient der Oberflächenwasserpufferung und -versickerung. Damit wird insgesamt ein flächensparender, aber funktionaler Verkehrsraum geschaffen.

Die Festsetzung von durchlaufenden Baugrenzen über die entstehenden Baufelder bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 (Geschossflächenzahl max. 0,6) ermöglicht grundsätzlich flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen. Eine Unterbrechung der durchlaufenden Baugrenzen ist am Nordrand der geplanten Parzelle 9 im Südwesten erforderlich, da hier eine Querung mit einem Schmutz- und einem Abwasserkanal (mit entsprechenden seitlichen Schutzstreifen) erforderlich ist.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser (Doppelhäuser nur im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl!) mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Je Parzelle ist max. eine weitere Wohneinheit, z.B. eine Einliegerwohnung zulässig. Bei einer evtl. Errichtung von Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Parzelle 1 mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.150 m²; hier sind max. vier Wohneinheiten zulässig. Auch auf Parzelle 2 sind aufgrund deren Größe bei einer evtl. Teilung in jedem der dann zwei Einzelhäuser bzw. jeder Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten (max. 4 WE) möglich.

Diese Regelungen sind erforderlich, da je Wohneinheit auf den Grundstücken mind. zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen sind und dies bei zu vielen Wohneinheiten im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,4 + max. 50 % zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO = max. GRZ 0,6) nicht mehr zu gewährleisten ist.



Die traufseitige Wandhöhe wird auf max. 6,50 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt; dies ermöglicht eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen. Die maximale Firsthöhe bei einteiligen Pultdächern beträgt 8,00 m, um eine zu starke Verschattung von nördlich angrenzenden Grundstücken zu verhindern.

Als zulässige Dachformen werden Sattel-, (Krüppel-) Walmdächer, einfache und versetzte Pultdächer - aufgrund der ländlichen Ortsstruktur keine Flachdächer - zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 38°, wobei die Neigung durch die max. zulässige Firsthöhe begrenzt wird. Einfache und versetzte Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von 5° bis 25° vorgesehen. Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind außerdem begrünte Flachdächer zulässig.

Als Dacheindeckung sind kleinformartige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in nichtglänzenden, roten, braunen oder grauen Farbtönen zu verwenden. Metalldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer sind nicht zulässig.

2.3 Grünordnungskonzept

2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur Straßenraumgestaltung für eine optisch wirksame, innere Durchgrünung sowie zur Versickerung von Oberflächenwasser ist ein 2,75 m breiter Wiesenstreifen 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 dieses 2,75 m breiten Seitenstreifens 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.

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

2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen

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



Auf jeder Bauparzelle ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein Laub- oder Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zur weiteren inneren Durchgrünung zu pflanzen.

Entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein mind. 3 m breiter privater Grünstreifen anzulegen, welcher auf mindestens 50 % der jeweiligen Grundstückslängen 2-reihig mit Gehölzgruppen 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. Auswahl Listen 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 Trinkwasserversorgung soll durch Anschluss an die Wasserversorgung des Zweckverbandes Mallersdorf erfolgen.

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 Speicherezisternen mit z.B. 5 m³ Rückhalte- und 3 m³ Speichervolumen auf jedem Grundstück vorgesehen.

Nicht versickerbares Überschusswasser kann dem gepl. gemeindlichen Regenwasserkanal zugeleitet werden.

Auf *öffentlichen* Flächen (von Straßenbereichen) anfallendes Niederschlagswasser ist mittels Quergefälle dem seitlichen Wiesenstreifen zuzuleiten.

Damit soll eine überwiegende Versickerung erzielt werden, um den Oberflächenwasserabfluss zu verringern und die Grundwasser-Neubildung zu fördern. Nicht versickerbares Regenwasser kann - ggfs. über Rigolen - dem Regenwasserkanal bis zum Wendehammer im Süden geleitet werden.

Von dort ist über einen zu berechnenden Drosselablauf die Weiterleitung über einen mittels Grunddienstbarkeit gesicherten Grundstücksstreifen am Südostrand der Fl.Nr. 1856 bis zum vorh. Wegseitengraben nördlich der Haagmühlstraße vorgesehen.

3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG geplant. Hierzu wird im Nordwesten des Geltungsbereiches eine ca. 25 qm große Fläche zur Errichtung einer neuen Trafostation bereitgestellt.

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. 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. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23 – Bauleitplanung, Postfach 10 02 03, 80076 München
8. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing
9. Energieversorgung Bayernwerk AG
10. Energie Südbayern GmbH, Dingolfing
11. Wasserzweckverband Mallersdorf
12. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land
13. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
14. Benachbarte Gemeinden: Aufhausen, Feldkirchen, Laberweinting, Leiblfing, Perkam und Sünching