



**STADT
GEISELHÖRING**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

„WALLKOFEN B5 NORD-WEST“

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

Stadt Geiselhöring
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG

Aufstellungsbeschluss vom 08.12.2019
Auslegungsbeschluss vom 08.12.2020
Erneuter Auslegungsbeschluss vom 09.03.2021
Satzungsbeschluss vom 07.12.2021

Vorhabensträger:

Stadt Geiselhöring
vertr. durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Herbert Lichtinger

Stadtplatz 4
94333 Geiselhöring

Fon: 09423 / 9400-0
Fax: 09423 / 9400-50
Mail: bauamt@geiselhoering.de

.....
Erster Bürgermeister
Herbert Lichtinger

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

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

.....
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Hermann Heigl



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	7
1.6 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	9
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	14
2.1 Städtebauliches Konzept	14
2.2 Erschließungs- und Bauungskonzept	14
2.3 Grünordnungskonzept	15
2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	15
2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen	15
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

Hinweis

Das Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

Seit 1. Januar 2021 wird das Landschaftsarchitekturbüro Eska von Herrn Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitekt + Stadtplaner Hermann Heigl übernommen und unter eigenem Namen weitergeführt.

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und -ziele

Die Stadt Geiselhöring beabsichtigt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Wallkofen die Ausweisung eines kleinen 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 31.10.2020 – Maßstab ca. 1:25.000

1.3 Gewähltes Verfahren gemäß § 13 b BauGB

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 08.12.2019 beschlossen, den Bebauungs- mit Grünordnungsplan gemäß dem § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurnummern 105 und 108 der Gmkg. Wallkofen mit insgesamt ca. 1,3 ha Fläche.

Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich bei einem Bauland der 13 Parzellen von ca. 10.620 m² eine maximal nutzbare Grundfläche der Bauparzellen von ca. 3.906 m² zzgl. ca. 1.885 m² Straßen- und Straßennebenflächen = ca. 5.791 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 01.01.2020) 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 13.04.2016) 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 ein bestehendes Dorfgebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Zudem ist keine Zersiedelung der Landschaft gegeben, da bereits im Norden und Süden eine weitere Wohnbebauung vorhanden ist und mit dem Geltungsbereich ein Lückenschluss und eine Arrondierung erreicht wird.

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung in Form nur eines einzelnen, längs verlaufenden Straßenzuges.

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.

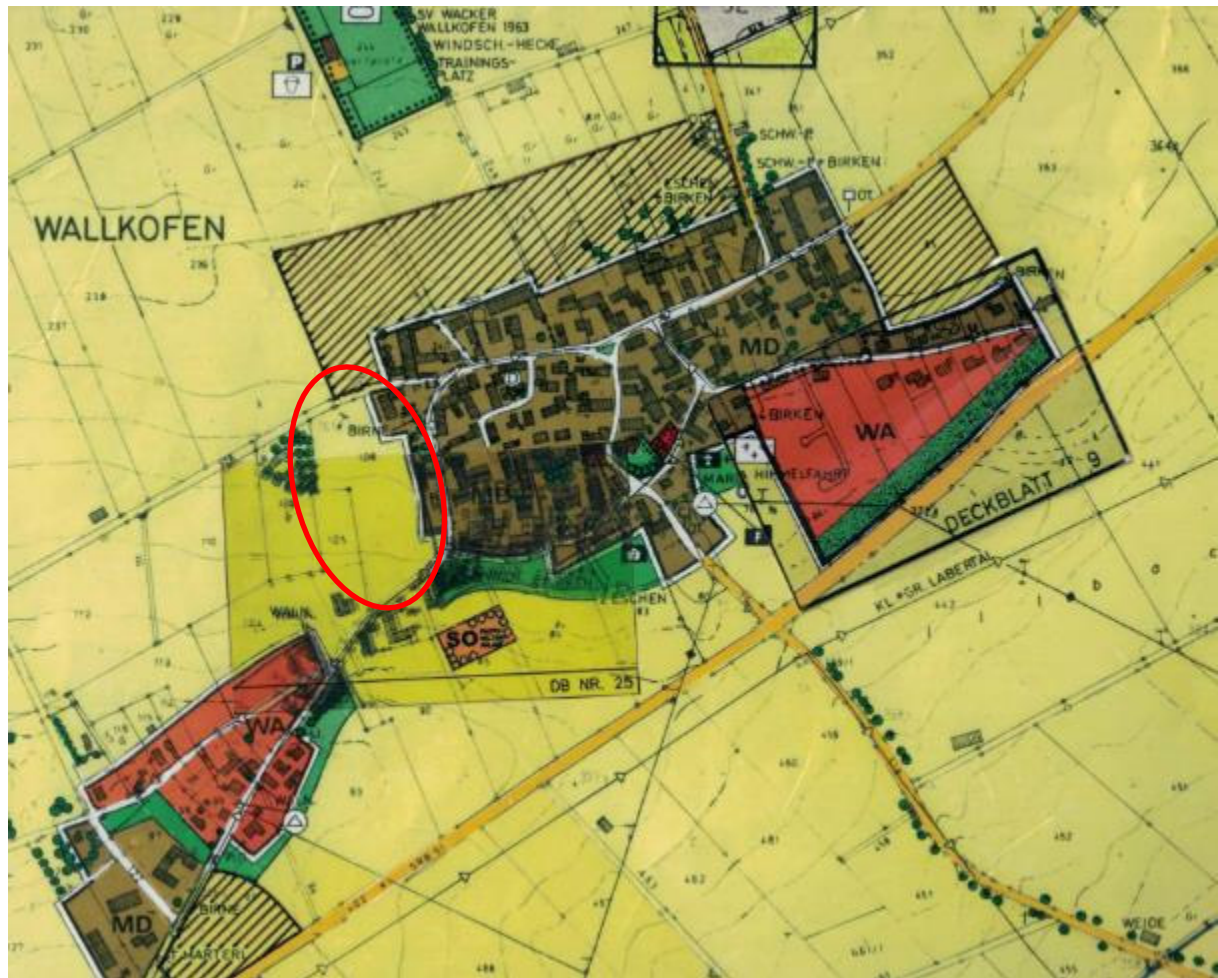


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Geiselhöring - ohne Maßstab



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LP der Stadt Geiselhöring - 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 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 Wallkofen mit ca. 13 – 14 Wohnhäusern und jeweils angesetzten ca. 2,5 Personen = ca. 33 - 36 Personen würde somit gerade den erwarteten Bedarf nur eines Jahres abdecken.

Im Stadtgebiet Geiselhöring stehen demgegenüber aktuell weder im Innenraum noch in den 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.

Für die letzten vier Baugebietsausweisungen („Marktfeld“ mit 35 Parzellen, „Geiselhöringer Feld“ mit 25 Parzellen/ca. 100 Wohneinheiten, „Grollareal“ mit 5 Mehrfamilienhäusern sowie „B2 Greißing“ mit 15 Parzellen) 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 verge-

ben, 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.

In dem vor kurzem ausgewiesenen Baugebiet „B2 Greißing“ sind ebenfalls bereits alle Parzellen vergeben.

Neben diesen Anfragen gehen bei der Stadt Geiselhöring momentan eine Vielzahl von Anfragen für Baugrundstücke 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 Wallkofen 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 Wallkofen 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“, dem Baugebiet „Greißing B2“ und dem geplanten Baugebiet „Wallkofen“ anders.

Die Baugebiete „Geiselhöringer Feld“ und „Grollareal“ 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 Greißing“. 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 die beiden o.g. Baugebiete 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“, „B 2 Greißing“ und im Baugebiet „Wallkofen“ 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 beiden 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.

Weiterhin ist es so, dass sich in der Stadt Geiselhöring ein größerer Automobilzulieferbetrieb ansiedelt. Es werden zunächst 150 und dann im Endausbau etwa 400 neue Arbeitsplätze geschaffen. Dadurch wird sich auf jeden Fall ein zusätzlicher weiterer Bedarf an Wohnbebauung ergeben. Auch der Ortsteil Wallkofen wird hiervon betroffen sein.

Aufgrund dieser Ausgangslage und nachdem 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 Nebenort in die Wege geleitet.

1.6 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Wallkofen, direkt angrenzend an bestehende Wohnbebauung im Norden, Osten sowie Süden und umfasst ca. 1,25 ha. In Richtung Westen folgen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker).

Die Flächen des Geltungsbereiches wird momentan ebenfalls intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.



Abb. 4: Blick von der südlichen Erschließungsstraße hangabwärts Richtung Norden bzw. Osten



Abb. 5: Blick auf die beiden im Norden, bereits außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Wohnhäuser



Abb. 6: Blick aus dem gepl. WA in Richtung Nordwesten



Abb. 7: Blick aus dem gepl. WA in Richtung Süden



Abb. 8: Blick aus dem gepl. WA in Richtung Südwesten



Abb. 9: Blick aus dem gepl. WA in Richtung Osten



Abb. 10: Blick auf die im Norden gepl. Zufahrt



Abb. 11: Blick über die im Norden gepl. Zufahrt in Richtung Süden, in das gepl. Baugebiet

Das Planungsgebiet fällt von Süd nach Nord um ca. 9 m von ca. 372 ü.NN auf ca. 363 m ü.NN ab. An den Einmündungsbereichen der geplanten Erschließungsstraße liegen die Höhen bei etwa 373 m ü. NN bzw. 360 m ü. NN.

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

Ca. 600 m nordwestlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Regensburg.

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.

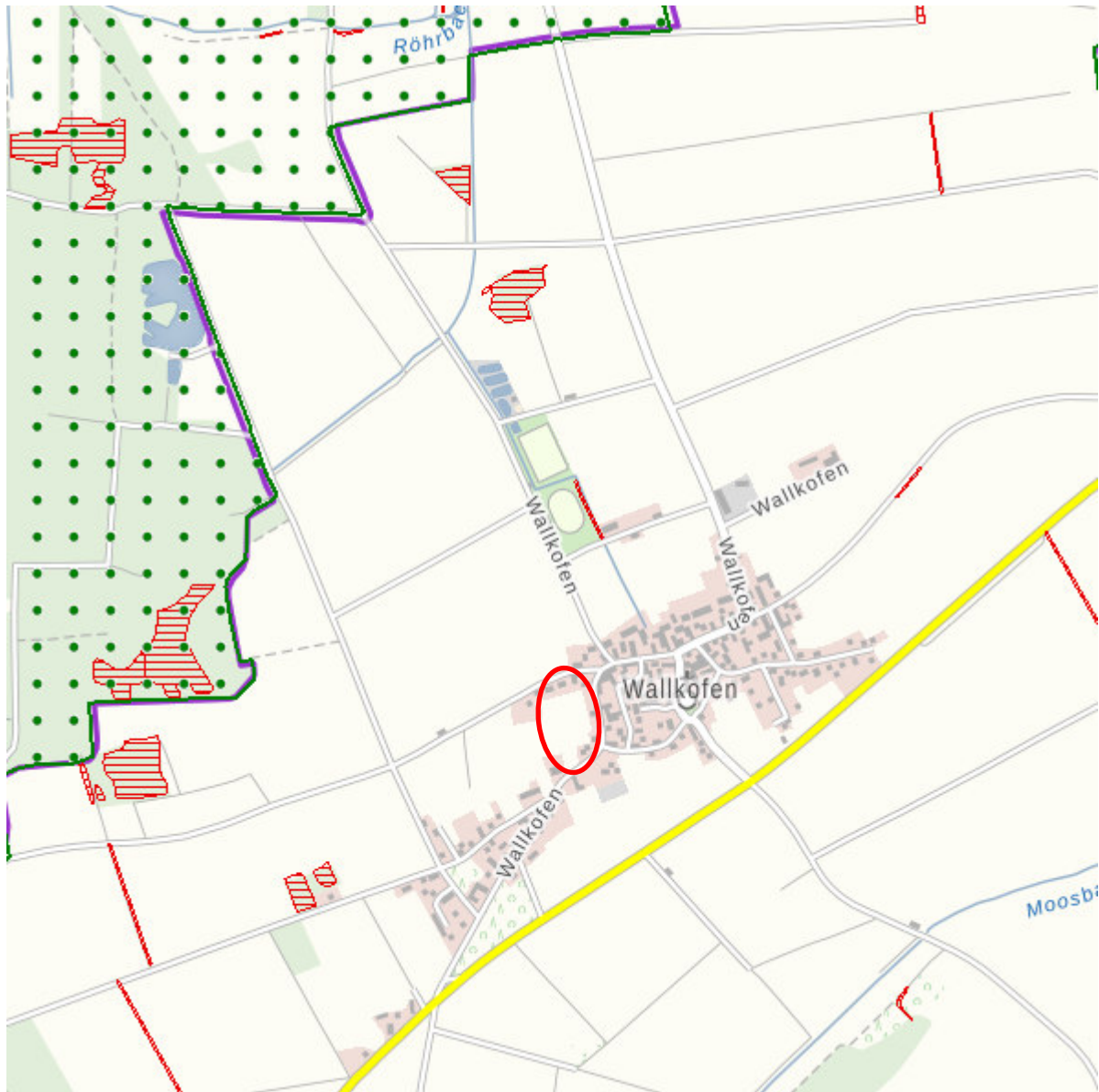


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem BayernAtlas vom 07.11.2020 - ohne Maßstab
Darstellung der amtlich kartierten Biotope (rot schraffiert), Landschaftsschutzgebiete (grün gepunktet)

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. In der Ortsmitte befindet sich die Kath. Filialkirche Mariä Himmelfahrt, als Baudenkmal mit der Nr. D-2-78-123-71. Dieses wird jedoch bereits von bestehender Bebauung umlaufend umgeben.

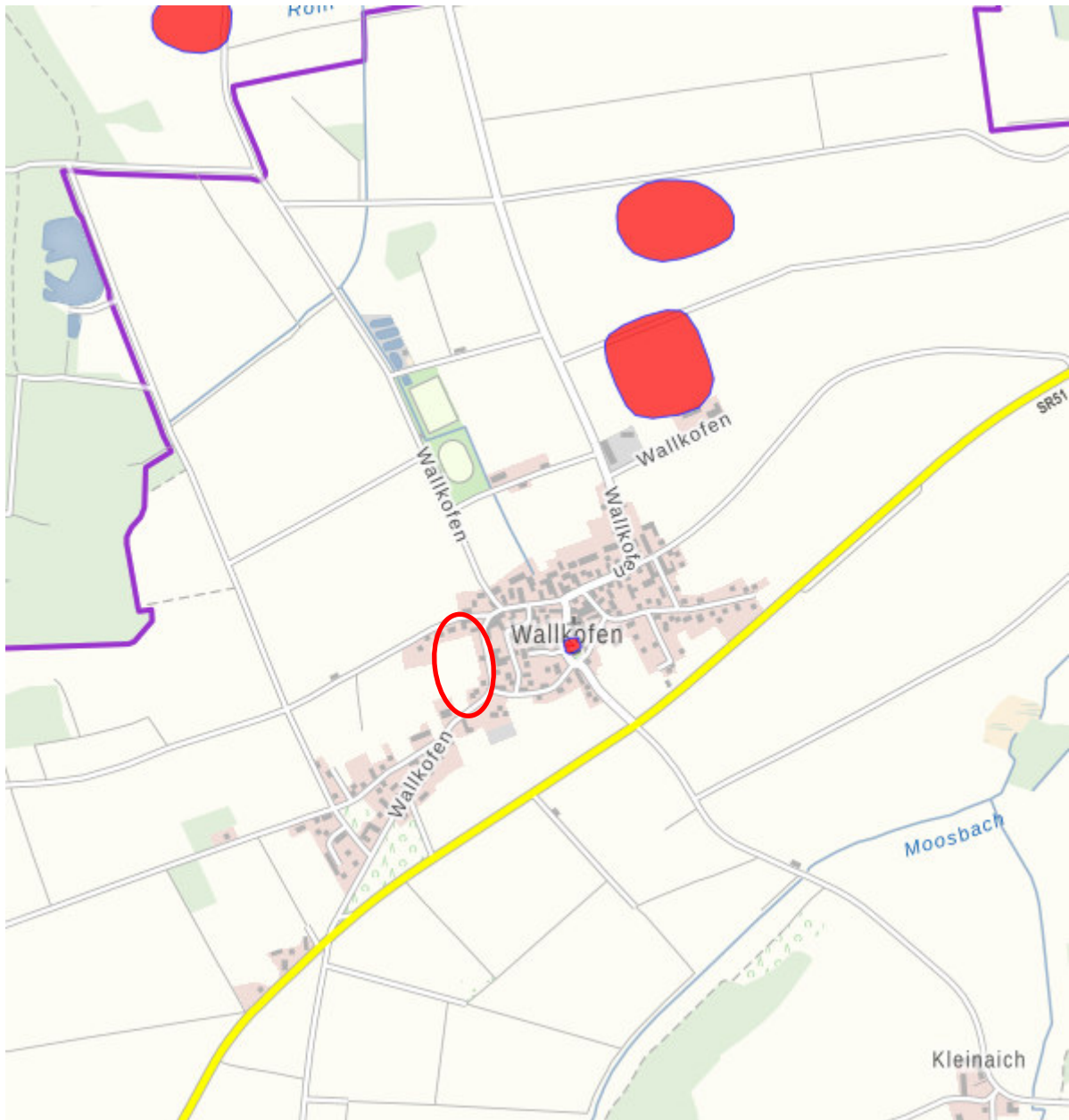


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Bayerischen Denkmaltatlas vom 07.11.2020 - ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Zudem sind keine Oberflächengewässer innerhalb des geplanten Wohngebietes vorhanden.

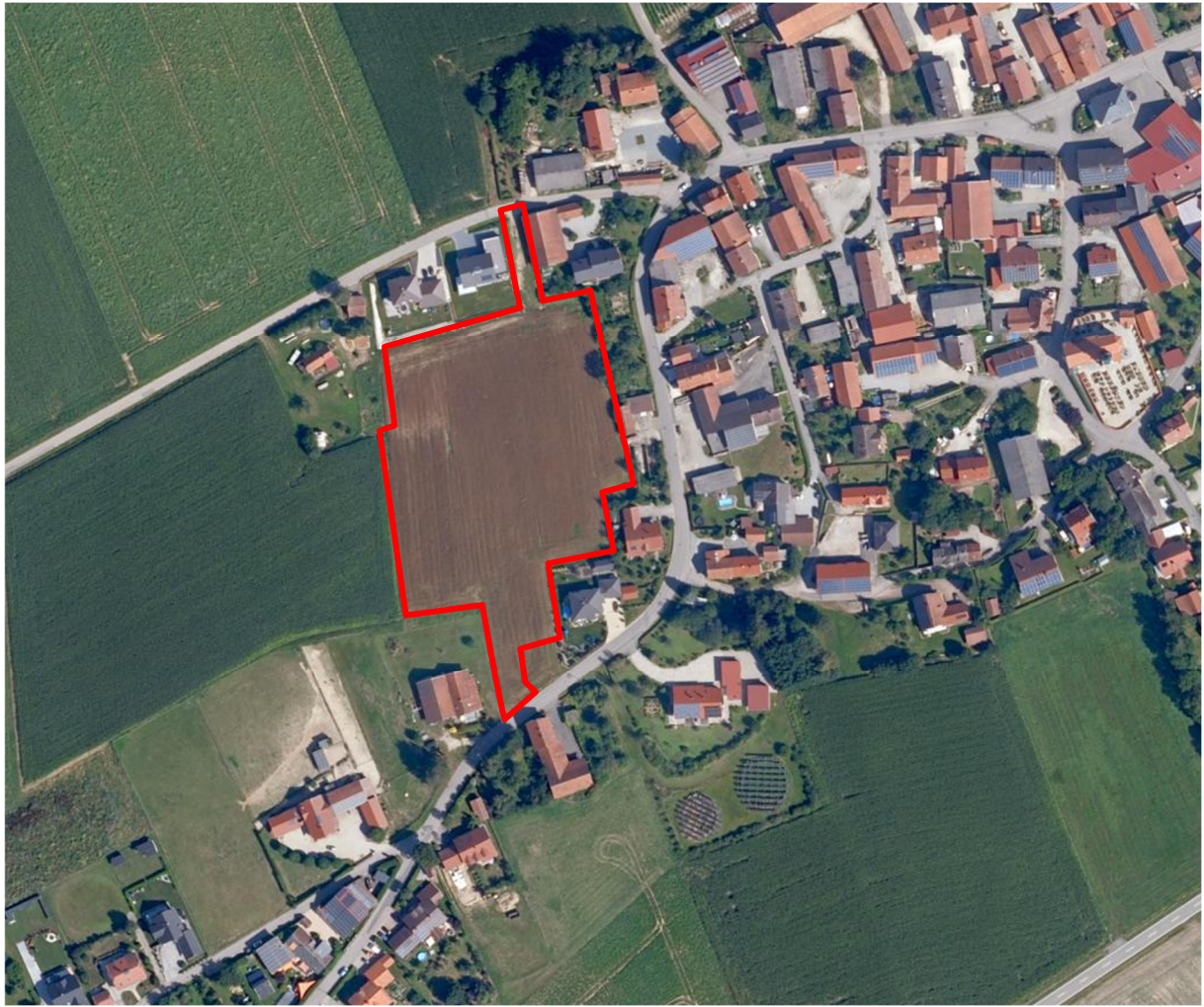


Abbildung 14: Luftbild

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt am westlichen Ortsrand von Wallkofen mit direktem Anschluss an bestehende Bebauung. Durch die vorliegende Planung wird an dieser Stelle der Ortsrand von Wallkofen etwas weiter nach Westen verschoben bzw. zwischen der im Norden und im Süden bestehenden Bebauung eine Lücke geschlossen. Die Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle bietet sich auch aufgrund einer wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung vorhandener Infrastruktur an. Das Baugebiet ist mit 13 Parzellen für neue Einzel- oder auch Doppelhäuser konzipiert.

Nach Beschluss des Stadtrates vom 09.03.2021 soll speziell Wert auf den Bestandschutz der ortsansässigen Betriebe gelegt werden. Die bisherige Parzelle 14 wird daher aus dem Geltungsbereich genommen. Hier ist eine Bebauung gem. § 34 BauGB möglich.

2.2 Erschließungs- und Bauungskonzept

Die Straßenanbindung erfolgt über eine Verbindungsspanne zwischen zwei im Süden und Norden verlaufenden Ortsstraßen. Für zwei rückwärtige Parzellen (Nrn. 4 und 10) ist eine gemeinsame kurze Stichstraße erforderlich.

Der Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße ist mit einer 4,50 m breiten asphaltierten Fahrbahn und mit einem 1,50 m breiten, wasserdurchlässig gepflasterten öffentlichen Rand- bzw. Ausweichstreifen vorgesehen. Dieser ist als Mulde auszubilden und dient der Oberflächenwasserpufferung und -versickerung. Aufgrund der vorgesehenen Gliederung des Straßenraumes mit Einzelbäumen im Bereich dieses Seitenstreifens sind sämtliche längs verlaufenden Sparten unter die Fahrbahn zu legen. 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. 0,8) ermöglicht grundsätzlich flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser 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.

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 - allerdings 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 nicht-glänzenden, 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 1,50 m breiter, wasserdurchlässiger Streifen mit Pflanzung von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt. An den jeweiligen Pflanzstandorten erfolgt zur Schaffung eines ausreichenden Wurzelraumes eine trapezförmige Pflanzflächen-Verbreiterung in die Fahrbahn.

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 1,50 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.

Zu diesen 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 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 ist eine mind. 5 m breite private Pflanzzone anzulegen, welche auf mindestens 50 % der jeweiligen Grundstückslängen 2-reihig mit heimischen Gehölzen 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 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.

Die Ausbaugröße der Kläranlage Wallkofen (400 EW) wird durch die geplante Bebauung nominell ausgeschöpft.

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. 3 m³ Rückhalte- und 4 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 Rand- und Ausweichstreifen zuzuleiten.

Damit soll eine überwiegende Versickerung erzielt werden, um den Oberflächenwasserabfluss zu verringern und die Grundwasser-Neubildung zu fördern. Vor Ort nicht versickerbares Regenwasser kann über getrennt angeordnete Rigolen weiter versickert werden.

3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG geplant.

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. Bayernwerk Netz GmbH
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, Leiblfling, Perkam und Sünching