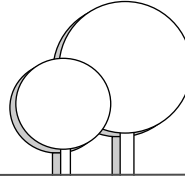




**GEMEINDE
ATTING**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
E-MAIL: info@eska-bogen.de
INTERNET: www.eska-bogen.de

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET „KIRCHFELD V“, ATTING

Gemeinde Atting
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

A. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. Fassung gemäß Aufstellungsbeschluss vom 09.02.2011
2. Fassung gemäß Billigungsbeschluss vom 27.07.2011
3. Fassung gemäß Billigungsbeschluss vom 28.09.2011
4. Fassung des Satzungsbeschlusses vom 09.11.2011

Vorhabensträger:

Gemeinde Atting,
über VG Rain
vertreten durch Herrn
Ersten Bürgermeister Robert Ruber
Schlossplatz 2
94369 Rain

Fon 09429/9401-0
Fax 09429/9401-26

.....
Robert Ruber
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro
Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Str. 3

94327 Bogen

Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51

.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt





INHALTSVERZEICHNIS

A BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

	Seite
1 EINFÜHRUNG	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Planungsauftrag	3
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
1.4 Übersichtslageplan M = 1:25.000	4
1.5 Luftbildausschnitt.....	5
2 UMWELTBERICHT.....	6
2.1 Einleitung	6
2.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	6
2.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung	6
2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	8
2.2.1 Bestandsaufnahme	8
2.2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen anhand des „Leitfadens“	9
2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	11
2.2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichmaßnahmen	12
2.2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	12
2.2.6 Zusätzliche Angaben	13
3 BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	15
4 GRÜNORDNUNGSKONZEPT	16
4.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	16
4.2 Private grünordnerische Maßnahmen	16
5 VER- UND ENTSORGUNG	17
5.1 Wasserversorgung	17
5.2 Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung	17
5.3 Energieversorgung	17
5.4 Abfallentsorgung	18
6 FLÄCHENÜBERSICHT	19
6.1 Öffentliche Flächen	19
6.2 Private Flächen	19
7 BETEILIGTE BEHÖRDEN UND STELLEN ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) NACH § 4 BAUGB	20



1 EINFÜHRUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Atting beabsichtigt die Ausweisung eines neuen Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Süden des Hauptortes, um dem anhaltenden Bedarf an örtlichen Wohnbauparzellen entsprechen zu können.

Dazu soll vorliegender Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates erfolgte am 09.02.2011.

1.2 Planungsauftrag

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

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

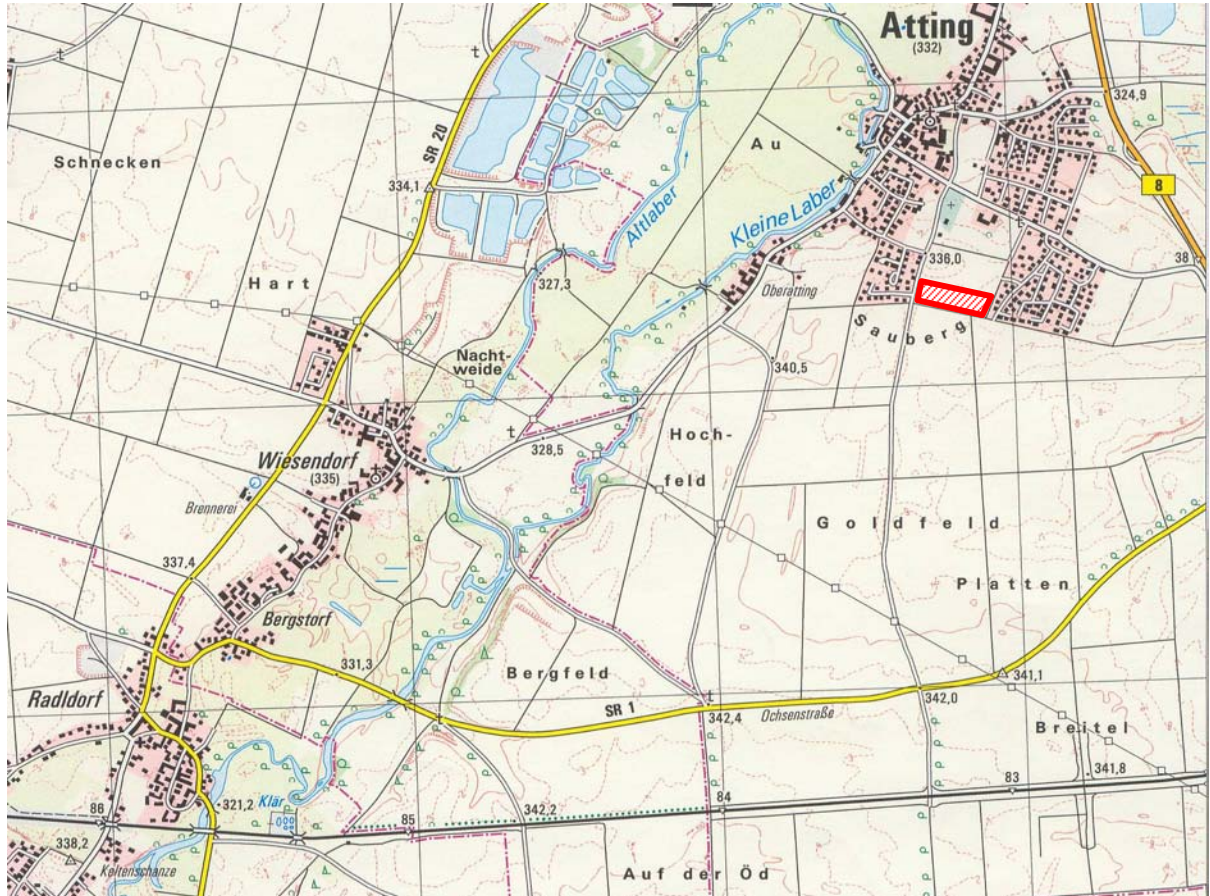
Für die Gemeinde Atting liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungs- und ein gesonderter Landschaftsplan aus den Jahren 1969 bzw. 1989 vor.

Das geplante Baugebiet ist in beiden Plänen bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die westlich und östlich davon ebenfalls dargestellten Wohnbauflächen wurden bereits vor Jahren bebaut.



1.4 Übersichtslageplan M = 1:25.000
(Auszug aus der Topographischen Karte TK 7140)





1.5 Luftbildausschnitt (Bayern Viewer)





2 UMWELTBERICHT

2.1 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.

2.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Der vorliegende Bebauungs- mit Grünordnungsplan regelt die zukünftige Nutzung als Bauland, berücksichtigt dabei eine ortstypische Gestaltung und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und –vermeidung nach Art. 6 Abs. 1 Bay NatSchG.

➤ Lage und Ausdehnung

Am südlichen Rand des Hauptortes sollen auf einer bislang unbebauten Fläche neue Wohnbaugrundstücke ausgewiesen werden.

Im Westen und Osten grenzen bereits bebaute Allgemeine Wohngebiete an, so dass sich mit der vorliegenden Planung ein Lückenschluss und eine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ergibt. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Feldweg mit angrenzenden weiteren landwirtschaftlichen Grundstücken.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Grundstück Fl.Nr. 441 der Gemarkung Atting mit einer Flächengröße von knapp 2 ha.

Die nördlich daran angrenzenden Grundstücke mit den Fl.Nrn. 442 und 443 sind derzeit durch die Gemeinde nicht erwerbbar.

2.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006)

Als fachliche Ziele und Grundsätze gem. Teil B I des LEP's - nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft - können für das geplante Baugebiet u.a. angeführt werden:

- Dauerhafte Sicherung und Wiederherstellung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und in ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen



- Erhalt des Bodens als Träger der natürlichen Bodenfunktionen, Minimierung von Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung
- Intakthaltung des Wasserhaushaltes für Menschen, Tiere und Pflanzen
- Sicherung der Lebens- und Teillebensräume für Pflanzen und Tiere, Weiterentwicklung zu Biotopverbundsystemen
- Erhaltung der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- Entwicklung von Siedlungsgebieten mit Grünstreifen/Verbindungen zur freien Landschaft
- Erhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durch Beschränkung der Bodenversiegelung
- Möglichst dezentrale Entsorgung und vorzugsweise Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Fachliche Ziele und Grundsätze gem. Teil B VI - Nachhaltige Siedlungsentwicklung - sind u.a.:

- Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur... entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung
- Achtung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes
- Möglichst geringe Versiegelung von Freiflächen
- Organische Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden
- Möglichst schonende Einbindung von Siedlungsgebieten in die Landschaft

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12), Stand 15.08.2008**

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

➤ **Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungs- mit Landschaftsplan)**

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- sowie im gesondert vorliegenden Landschaftsplan als verbindliche Planungsvorgaben für diesen Bebauungs- mit Grünordnungsplan ist das Bearbeitungsgebiet als Teil eines größeren Allgemeinen Wohngebietes bereits dargestellt.

➤ **Naturschutz und Landschaftspflege**

Festsetzungen zur Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 3 Abs. 2 ff. BayNatSchG im vorliegenden Grünordnungsplan getroffen.



➤ **Denkmalschutz**

Obwohl im Bereich des Planungsgebietes kein Bodendenkmal vermutet wird, können archäologische Sondierungen und ggf. nachfolgend auch Ausgrabungen erforderlich werden.

Sollten auch bei privaten Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, so ist gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Dienststelle - Regensburg zu informieren.

2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.2.1 Bestandsaufnahme

➤ **Natürliche Grundlagen**

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Dungau“ (064), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Straubinger Gäu“ (064-2) zugerechnet.

Die Landschaft wird durch eine mit Lößlehm bedeckte, schwach zur Donauniederung geneigte Terrassenebene bestimmt.

Die Geländehöhe liegt bei ca. 338 m ü.NN.

Bei den **Bodenarten** handelt es sich um tiefgründige Parabraunerden hoher Sättigung auf aus Quarzgeröllen bestehenden Schotterplatten über tertiärem Untergrund.

Wasser:

Hochwasserschutz: Das Plangebiet liegt weder im Überschwemmungsgebiet eines Gewässers noch in einem hochwassersensiblen Bereich.

Grundwasser: Daten zu den Grundwasserständen sind nicht bekannt.

Oberflächenwasser: Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die **Potenziell natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, wäre ein Hainbuchen-Waldmeister- bzw. Hainsimsen-Buchenwald.

Bestandsprägende Baumarten wären demnach u.a. Steil-Eiche, Winter-Linde, Hainbuche, Esche, Feld-Ahorn, Berg-Ulme, Vogelkirsche und Eberesche. Tatsächlich ist der Bereich waldfrei und wird vor allem agrarwirtschaftlich genutzt.



Das **Klima** des „Dungaus“ ist kontinental getönt mit Jahresdurchschnittstemperaturen um 9°C bei relativ hohen jährlichen Schwankungen der Temperatur von über 20 °. Die jährlichen Niederschläge liegen bei 700 mm.

➤ **Arten- und Biotopschutz**

Natura-2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. Naturdenkmale befinden sich nicht im Geltungsbereich. Ebenso sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope bzw. nach Art. 13d Bay-NatSchG geschützte Strukturen vorhanden. Naturschutzfachlich bedeutsame Arten wurden nicht festgestellt.

➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich ausschließlich als Acker genutzt. Altlasten in Form ehemaliger Deponien o.ä. sind nicht bekannt.

2.2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen anhand des „Leitfadens“

Zur Überprüfung evtl. Beeinträchtigungen bei Baugebietsausweisungen wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen der Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ – ergänzte Fassung vom Januar 2003 – herausgegeben.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, 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.

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da dieses Verfahren nur für kleine Baugebiete bis ca. 0,5 ha Fläche angezeigt ist.



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

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Die zu überplanenden Flächen befinden sich außerhalb der im Arten- und Biotop-schutzprogramm (2007) aufgeführten Schwerpunktgebiete des Naturschutzes.

Die Ackerflächen werden als Flächen mit nur geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - **Kategorie I** – eingestuft.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ist das Planungs-gebiet dem **Typ B** - Flächen mit niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zu-zuordnen.

Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt (s. entsprechende Festsetzungen).

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 - 0,5.

Aufgrund des Fehlens von naturnahen Strukturen im Geltungsbereich sowie der Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen, wie z. B.

- Gestaltung eines begrünten Ortsrandes im Süden des Baugebietes
- eine wirksame innere Durchgrünung mit straßenbegleitenden Einzelbäumen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge und damit Erhalt der Wasseraufnah-mefähigkeit des Bodens
- geplante Retention von Oberflächenwasser in straßenbegleitenden Mulden
- Versickerung von privatem Oberflächenwasser auf den Grundstücken, soweit untergrundbedingt möglich
- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Erschließungsstraßen und Wegen

wird für den Bestandstyp BI ein Kompensationsfaktor von **0,2** angesetzt.

Flächenübersicht:

Alle Angaben sind ca.-Angaben, aus dem Bebauung- mit Grünordnungsplan M = 1:1.000 durch Auto-CAD ermittelt.

Wohnbauflächen	15.465 m ²
Öffentliche Straßen	2.160 m ²
Öffentliche Gehwege	605 m ²
Mehrzweckstreifen	960 m ²
Öffentliche Grünflächen	730 m ²
Gesamter Geltungsbereich	19.920 m²



Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
Bl	Gesamtfläche WA mit zugehörigen Erschließungsstraßen, ohne Ziff. 4.1 der planlichen Festsetzungen ca. 19.190 m ²	0,2	3.838 m²

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Von der Gemeinde als Eingriffsverursacher werden hierzu die beiden folgenden Kompensationsflächen vorgeschlagen und unter Ziff. 3.2 der Festsetzungen durch Text verbindlich aufgenommen:

- Ökokontofläche Fl.Nr. 175/1 Gmkg. Atting (Ö4): Abbuchung der restlichen Ökokontofläche (reale Flächengröße: 787 m² x Faktor 1,5 = 1.180 m², zzgl. Zinsgewinn von 106 m² = Flächenanerkennung von **1.286 m²**)
- Ökokontofläche Fl.Nr. 124 Gmkg. Atting (Ö2): Abbuchung von 1.823 m² realer Fläche (Flächenanerkennung **2.552 m²** bei einem Anerkennungsfaktor von 1,4).

Die Flächen sind zur Eintragung in das Ökoflächen-Kataster mit Übersichtslageplan und detaillierter Lageskizze an das Bayer. Landesamt für Umwelt zu melden.

2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von Wohngebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile der Grundstücke bis max. GRZ 0,3 werden zukünftig überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur derzeitigen intensiven ackerbaulichen Nutzung durch private gärtnerische Gestaltung oder Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Zukünftig extensivere Nutzungen finden auch auf dem neuen begrünten Ortsrand im Süden und durch die Pflanzung von straßenbegleitenden Einzelbäumen statt.



➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungs- und im Landschaftsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Bei fehlender Flächennachfrage unterliegt das Gebiet auch weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung.

2.2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichmaßnahmen

➤ **Vermeidungsmaßnahmen**

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,3
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhen, Höhenabstufung zum Baugebietsrand hin
- Maßnahmen zur umweltverträglichen Regenwasserbehandlung
- Auffüllungsbeschränkungen auf dem gesamten Gebiet zur weitgehenden Beibehaltung der ursprünglichen Geländehöhen.
- Verringerung des Ausmaßes an Oberflächenversiegelung im privaten und öffentlichen Bereich, wo technisch möglich

➤ **Verringerungsmaßnahmen**

- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksein- und -durchgrünung
- Festsetzung öffentlicher grünordnerischer Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietsrandes und der Straßenbereiche.

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Zuordnung gemeindlicher Ökokontoflächen als Kompensationsflächen.

2.2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

- Beibehaltung als landwirtschaftliche Nutzfläche.



2.2.6 Zusätzliche Angaben

- **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**
 - Für das Baugebiet liegt ein gültiger Flächennutzungs- und ein Landschaftsplan mit Darstellung „Allgemeines Wohngebiet“ vor.
 - Für aktuelle Aussagen über das betroffene Gebiet und über die unmittelbare Umgebung wurde eine örtliche Begehung mit Bestandsaufnahme der derzeitigen Nutzungs- und Vegetationsstrukturen durchgeführt und diese in die Planungsunterlagen eingearbeitet.
 - Zur Bewertung von Umweltauswirkungen wurde der bayerische Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ verwendet.
 - Zur Bodenbeschaffenheit und zu den Grundwasserverhältnissen wurden von der Gemeinde bislang keine gesonderten Untersuchungen vergeben. Die Versickerungsfähigkeit für Oberflächenwasser bzw. hierfür erforderliche Maßnahmen sollte(n) im Zuge der techn. Planungen noch ermittelt werden.
 - Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten nicht auf; mit geeigneten Ausgleichsmaßnahmen kann der ermittelte Kompensationsbedarf auf zwei gemeindlichen Ökokontoflächen gedeckt werden.

- **Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren**
 - Überwachung der Umsetzung der Bauleitplanung einschließlich der Kompensationsmaßnahmen durch das Landratsamt
 - Einschaltung der Kreisarchäologie am Landratsamt Straubing-Bogen für Sondierungen und ggf. archäologische Ausgrabungen von Bodendenkmalen.
 - Bei Aushubarbeiten sollte das Aushubmaterial generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilt werden. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren (Empfehlung des WWA DEG).
 - Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten
 - Überwachung und Abnahme der Bautätigkeiten und der öffentlichen vegetationsstechnischen Maßnahmen durch örtliche Fachbauleitungen



➤ **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Am südlichen Rand des Hautportes Atting ist die Ausweisung eines neuen, ca. 2 ha großen Wohngebietes auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen geplant.

Eingriffsvermeidende und -minimierende grünordnerische Maßnahmen werden festgesetzt; verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand nachhaltige oder erhebliche Auswirkungen auf Mensch (Erholung, Lärm), Tiere und Pflanzen, Boden, (Grund-) Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild oder Kultur- und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten.



3 BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Das geplante Allgemeine Wohngebiet stellt eine sinnvolle Erweiterung der beidseitig bereits vorhandenen, freistehenden Einzel- und Doppelhausbebauung am südlichen Ortsrand von Atting dar.

Das Bebauungs- und Erschließungskonzept orientiert sich im Wesentlichen an den angrenzenden Bauflächen und berücksichtigt eine mögliche Erweiterung nach Norden. Gestalterische Einschränkungen ergaben sich aufgrund der geringen Tiefe des zur Verfügung stehenden Baugrundstückes. Die Erschließung erfolgt derzeit ausschließlich vom westlich verlaufenden „Harthausener Weg“.

Die Parzellierung und Gebäudeanordnung erfolgt entlang einer ringförmigen Erschließungsstraße. Die Straßenführung für eine mögliche Erweiterung nach Norden ist im Plan bereits skizziert.

Der am Ostrand befindliche gemeindliche Feldweg Fl.Nr. 440 wird im Geltungsbereich aufgelassen und den drei angrenzenden Parzellen bzw. einer öffentlichen Grünfläche im Südosten zu geschlagen.

Die Erschließungsstraßen werden bis auf die Länge von drei Parzellen im Norden durchgehend von gesonderten Fußwegen begleitet, welche an zwei Stellen im Süden sowie an der Nordostecke Anschluss an das angrenzende Wegenetz erhalten.

Die Zusammenfassung der Baugrenzen zu großzügigen „Baufenster“ ermöglicht flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen, wobei aus energetischen Gründen (Nutzung der Sonnenenergie) im Plan hauptsächlich eine West-Ost-Orientierung vorgeschlagen wurde. Der gewünschten aufgelockerten Bebauung am Ortsrand von Atting trägt die relativ niedrige Grundflächenzahl von 0,3 sowie die Abstufung der Gebäudehöhen zum Ortsrand hin Rechnung.



4 GRÜNORDNUNGSKONZEPT

4.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur Straßenraumgestaltung sowie zu einer optisch wirksamen, inneren Durchgrünung ist im Bereich der unterschiedlich breiten Mehrzweckstreifen (Rand- und Ausweichstreifen) die Pflanzung von Einzelbäumen als Hochstämme geplant. Weitere Strauchunterpflanzungen sind hier nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v.a. bei Ein- und Ausfahrten sowie bei Einmündungen nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können zur Erhöhung des Erlebniswertes mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen etc.) gestaltet werden.

Die Freihaltung der Seitenstreifen mit den darauf festgesetzten Baumstandorten von jeglichen Leitungstrassen ist notwendig, um ein „Einwurzeln“ und um spätere Verletzungen der Bäume durch evtl. notwendige unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen (s. Schnittdarstellung im Plan!).

Zwei vorgesehene öffentliche Pflanzgruppen mit raumwirksamen Bäumen und Strauchgruppen am Südrand des Geltungsbereiches tragen zur Ortsrandbildung und besseren Einbindung in die freie Landschaft bei.

4.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Zur weiteren Eingrünung des neuen Ortsrandes sind entlang der südlichen Parzellen private Gehölzpflanzungen auf mind. 50 % der Grundstückslängen festgesetzt. Auf sämtlichen Parzellen sind - abhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße - weitere (Obst-) Baumpflanzungen festgesetzt.

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



5 VER- UND ENTSORGUNG

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den verbindlich festgesetzten Baumstandorten im Straßenbereich wird nochmals ausdrücklich hingewiesen (s. Ziff. 1.5 der Festsetzungen durch Text).

5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung „Spitzberggruppe“ erfolgen.

Die Löschwasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband „Spitzberggruppe“ sichergestellt, soweit das Trinkwasserrohrnetz hierfür ausreichend ist. Sollte dieses zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreichen, werden dem Zweckverband die Kosten für zusätzliche Maßnahmen durch die Gemeinde erstattet.

5.2 Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist nach Angabe der Gemeinde nur über die im Ort vorhandene Mischkanalisation vorgesehen bzw. möglich.

Die anfallenden Hausabwässer werden über zu ergänzende Kanalleitungen zur gemeindlichen Kläranlage Atting abgeleitet.

Unverschmutztes Oberflächenwasser von privaten Dach- und versiegelten Flächen sollte gerade deshalb über ausreichend dimensionierte Absetz- oder Versickerungsflächen (z.B. Wiesenmulden) auf den Grundstücken gepuffert und wo möglich, weitgehend versickert, bzw. über Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden.

Bei einer Regenwasserversickerung ist dazu eine Vorreinigungseinrichtung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten.

Anfallendes Oberflächenwasser von öffentlichen Erschließungsflächen sollte straßenbegleitenden, als Mulden ausgebildeten Randstreifen zugeleitet werden, wodurch eine breitflächige Versickerung ermöglicht wird. Überläufe in den Mischwasserkanal sind zulässig.

5.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes Wörth/Donau, Rupert Heider & Co. KG gewährleistet.

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



5.4 Abfallentsorgung

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

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.



6 FLÄCHENÜBERSICHT

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

6.1 Öffentliche Flächen

6.1.1	Gepl. Straßenverkehrsflächen (bituminös befestigt, incl. Pflastergliederungen)	2.160 m ² = 10,9 %
6.1.2	Gepl. Rand- und Ausweichstreifen	960 m ² = 4,8 %
6.1.3	Gepl. Gehwege (wassergeb. Decken u. Pflasterbelag)	605 m ² = 3,0 %
6.1.4	Gepl. Öffentliche Grünflächen im Süden	730 m ² = 3,7 %
		4.455 m² = 22,4 %

6.2 Private Flächen

Gepl. Nettobauland **15.465 m² = 77,6 %**

Vorläufige Parzellengrößen Nr. 1 mit 24 mit Einzelgrößen von ca. 580 bis ca. 780 m²; durchschnittliche Parzellengröße: ca. 645 m²:

Nr. 1	675 m ²	Nr. 11	650 m ²	Nr. 21	625 m ²
Nr. 2	675 m ²	Nr. 12	665 m ²	Nr. 22	625 m ²
Nr. 3	780 m ²	Nr. 13	660 m ²	Nr. 23	655 m ²
Nr. 4	665 m ²	Nr. 14	640 m ²	Nr. 24	595 m ²
Nr. 5	630 m ²	Nr. 15	630 m ²		
Nr. 6	655 m ²	Nr. 16	650 m ²		
Nr. 7	685 m ²	Nr. 17	580 m ²		
Nr. 8	655 m ²	Nr. 18	575 m ²		
Nr. 9	610 m ²	Nr. 19	610 m ²		
Nr. 10	635 m ²	Nr. 20	640 m ²		

Gesamtfläche Geltungsbereich **1.9920 ha = 100 %**



7 BETEILIGTE BEHÖRDEN UND STELLEN ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) NACH § 4 BAUGB

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsstelle, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
4. Vermessungsamt Straubing
5. Energieversorgungsunternehmen Rupert Heider & Co. KG, Wörth / Donau
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Straubing
7. Bayerischer Bauernverband, Straubing
8. Amt für ländliche Entwicklung, Landau a.d. Isar
9. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, Straubing
10. Zweckverband Wasserversorgung der Spitzberggruppe
11. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, Dienststelle Regensburg
12. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Regensburg
13. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
14. Kreisbrandrat
15. Benachbarte Gemeinden (Rain, Mötzing, Aholting, Kirchroth, Pfatter, Perkam)