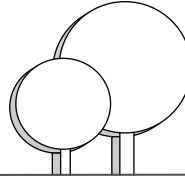




**GEMEINDE  
ATTING**



**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 WOHNGBIET „KIRCHFELD VI“, ATTING**

Gemeinde Atting  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

### **A. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Fassung gemäß Aufstellungsbeschluss vom 07.05.2014  
in Verbindung mit Auslegungsbeschluss vom 28.05.2014  
Fassung gemäß Billigungsbeschluss vom 30.07.2014  
Fassung des Satzungsbeschlusses vom .....

#### **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



<b>A BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT</b>	
	Seite
<b>1 EINFÜHRUNG .....</b>	<b>3</b>
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
<b>2 UMWELTBERICHT.....</b>	<b>6</b>
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 .....	9
2.2.1 Bestandsaufnahme .....	9
2.2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen anhand des „Leitfadens“ .....	10
2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	12
2.2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichmaßnahmen .....	13
2.2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	13
2.2.6 Zusätzliche Angaben.....	13
<b>3 BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT .....</b>	<b>15</b>
<b>4 GRÜNORDNUNGSKONZEPT.....</b>	<b>16</b>
4.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen .....	16
4.2 Private grünordnerische Maßnahmen .....	16
<b>5 VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>17</b>
5.1 Wasserversorgung .....	17
5.2 Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung.....	17
5.3 Energieversorgung .....	18
5.4 Abfallentsorgung .....	18
<b>6 FLÄCHENÜBERSICHT .....</b>	<b>19</b>
6.1 Öffentliche Flächen .....	19
6.2 Private Flächen .....	19
<b>7 BETEILIGTE BEHÖRDEN UND STELLEN ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) NACH § 4 BAUGB.....</b>	<b>20</b>



## 1 EINFÜHRUNG

### 1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Atting beabsichtigt die Ausweisung eines neuen Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Süden des Hauptortes und im nördlichen Anschluss an das bestehende Baugebiet „Kirchfeld V“, 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 07.05.2014, der Auslegungsbeschluss am 28.05.2014.

### 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 liegen ein rechtskräftiger **Flächennutzungs-** und ein gesonderter **Landschaftsplan** aus den Jahren 1969 bzw. 1989 vor.

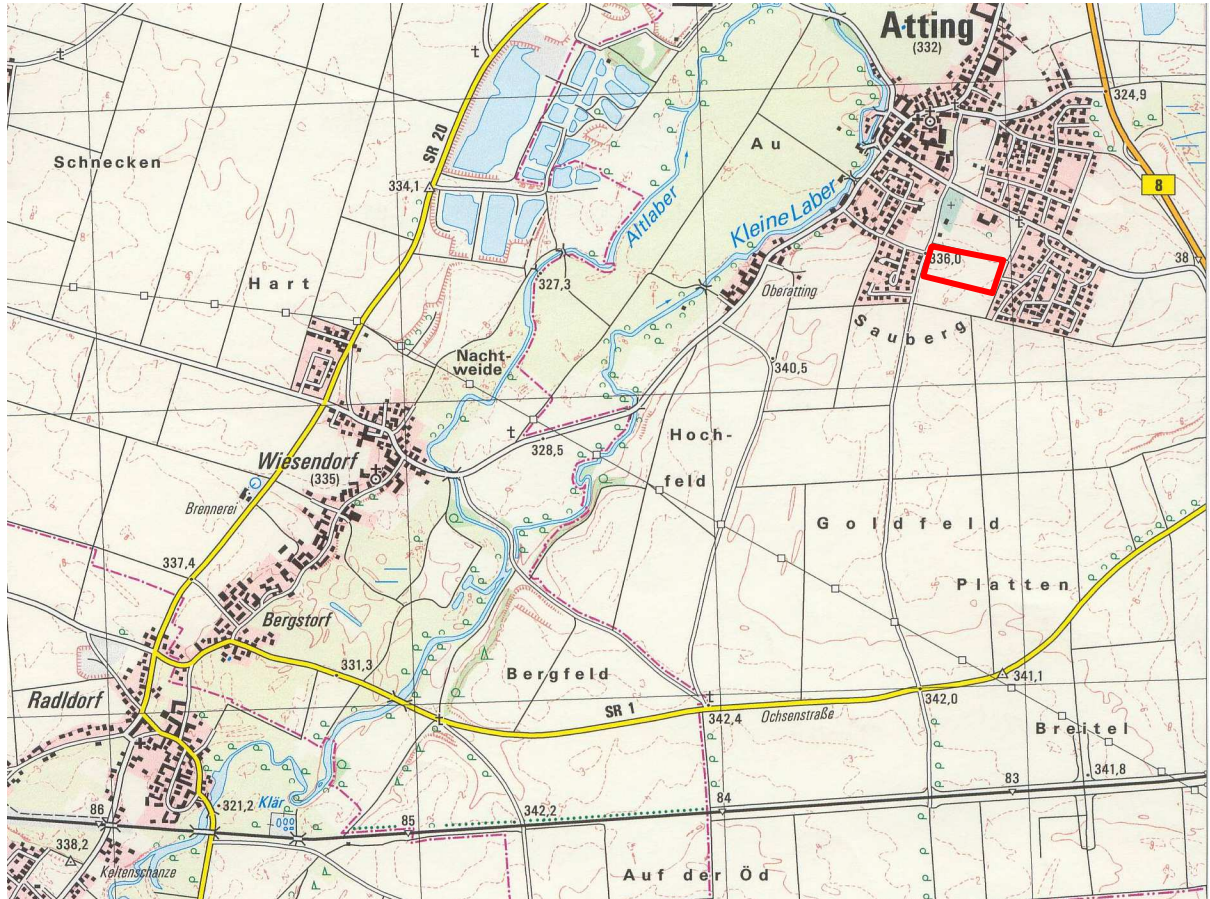
Das geplante Baugebiet ist in beiden Plänen bereits als Allgemeines Wohngebiet (mit Kinderspielplatz) dargestellt. Die im Norden angrenzenden Flächen sind – inklusive der ausgewiesenen Teilfläche von Fl.Nr. 444 – als Vorrangfläche für landwirtschaftliche Betriebserweiterung ausgewiesen. Im Nordwesten grenzen öffentliche Grünflächen (Feuerwehrgerätehaus, Friedhof) mit einer geplanten Friedhofserweiterung an.

Die westlich und östlich des Plangebietes dargestellten Wohnbauflächen wurden bereits vor Jahren bebaut.

Für das südlich angrenzende Baugebiet WA „Kirchfeld V“ liegt ein am 09.11.2011 als Satzung beschlossener Bebauungs- mit Grünordnungsplan vor. Mit Deckblatt Nr. 1 (Satzungsbeschluss vom 11.04.2012) wurde von der ursprünglich festgesetzten Höhenabstufung zum südlichen Baugebietsrand durch die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise mit traufseitigen, einheitlichen Wandhöhen von max. 6,30 m im gesamten Baugebiet wieder Abstand genommen.



**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 § 15 BNatSchG.

##### **➤ Lage und Ausdehnung**

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden des Hauptortes. Im Süden grenzt das Baugebiet WA „Kirchfeld V“ an. Im Westen und Osten grenzen weitere, bereits bebaute Allgemeine Wohngebiete an, so dass sich mit der vorliegenden Planung ein Lückenschluss und eine Anbindung an umliegende Siedlungsflächen ergibt. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Feldweg mit angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nr. 442, 443 sowie eine Teilfläche von 444, jeweils der Gemarkung Atting, mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 3,48 ha.

##### **➤ Rechtskraft**

Ein im Westen befindlicher Teilbereich von ca. 4.000 qm („BA 02“) sowie das südlich gelegene Grundstück mit der Fl.Nr. 442 („BA 03“) sind derzeit durch die Gemeinde nicht erwerbbar und sollen - nach einem gemeinsamen Aufstellungsverfahren - als getrennte Bauabschnitte zu einem späteren Zeitpunkt ausgefertigt und in Kraft gesetzt werden.

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

##### **➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)**

Verordnung vom 22.08.2013, in Kraft ab 01.09.2013

Als fachliche Ziele und Grundsätze in Teil 2 - Raumstruktur sind unter Ziff. 2.2.5 für die Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes u.a. festgelegt:



- Nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung seiner Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum
- Versorgung seiner Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit
- Bewahrung seiner eigenständigen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur und Sicherung seiner landschaftlichen Vielfalt

Der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der eigenständigen Siedlungsstrukturen bzw. des jeweiligen Siedlungscharakters ist notwendige Aufgabe der öffentlichen Hand.

Fachliche Ziele und Grundsätze in Teil 3 - Siedlungsstruktur - sind u.a.

- Nachhaltige Siedlungsentwicklung, Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend zur Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft sowie bandartiger Siedlungsstrukturen
- Anbindung neuer Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten

Fachliche Ziele und Grundsätze in Teil 7 - Freiraumstruktur - sind u.a.

- Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft - einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder - als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum der Menschen
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden
- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden
- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

#### **Berücksichtigung:**

Maßvolle örtliche Siedlungsentwicklung, Anbindung an vorhandene Siedlungseinheit, ökologisch unsensible Ausgangsflächen, Erschließungsinfrastruktur auf drei Seiten bereits vorhanden.

#### ➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12), Stand 11.06.2011**

- Lage im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum (gem. Karte „Raumstruktur“), sowie im Nahbereich des Oberzentrums Straubing (gem. Karte „Nah- und Mittelbereiche“)



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 größerer allgemeiner Wohngebietsflächen bereits dargestellt.

➤ **Naturschutzrecht**

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

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und nahe gelegener Bodendenkmäler ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

Entsprechende Festsetzungen sind unter B.4 enthalten, weitere Hinweise befinden sich unter C.1.

Bau- und Kunstdenkmäler

In einem Abstand von ca. 450 m Entfernung zum geplanten Baugebiet befindet sich das Baudenkmal D-2-78-117-2, Kath. Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt (Chor spätgotisch, Langhaus 1859; mit Ausstattung; ehem. Seelenkapelle im Friedhof, um 1700; Marienfigur an der Kirche, Sandstein um 1620; Steinrelief an der Friedhofsmauer, Beweinung Christi, Ende 16. Jh.; Hauptstraße 31).

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Sichtbezügen zw. Kirche und Baugebiet wird vom Planungsträger aufgrund der o.g. Entfernung und der bereits im Umfeld vorhandenen Bebauung nicht gesehen.

Auf die besonderen Schutzbestimmungen des Art. 4-6 DSchG wird hingewiesen.

➤ **Wasserrecht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist nicht erforderlich, Grundwasser wird nicht angeschnitten.





## **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. 337 bis 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 der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald.

Bestandsprägende Baumarten wären demnach u.a. Buche, Esche, Hainbuche, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Winter-Linde, Berg-Ahorn, 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 § 30



BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden. Naturschutzfachlich bedeutsame Arten wurden nicht festgestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm enthält keine Lebensraumtypen bzw. Art-nachweise. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der ausgewiesenen Schwerpunktgebiete des Naturschutzes.

### ➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Die Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich ausschließlich als Äcker genutzt. Altlasten in Form ehemaliger Deponien o.ä. sind nicht bekannt.

## **2.2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen anhand des „Leitfadens“**

Zur Überprüfung der 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 Biotopschutzprogramm (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 0,35 ist das Planungsgebiet dem **Typ B** - Flächen mit niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen.

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 und 0,5.

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

- eine wirksame innere Durchgrünung mit straßenbegleitenden Einzelbäumen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge und damit Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens
- geplante Retention von Oberflächenwasser in straßenbegleitenden Mulden
- Versickerung und Pufferung 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	27.160 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßen	2.790 m <sup>2</sup>
Öffentliche Gehwege	1.190 m <sup>2</sup>
Mehrzweckstreifen	2.145 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	1.610 m <sup>2</sup>
Gesamter Geltungsbereich	34.895 m <sup>2</sup>



Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
Bl	Gesamtfläche <b>WA</b> mit zugehörigen Erschließungsstraßen ca. 34.895 m <sup>2</sup>	0,2	<b>6.979 m<sup>2</sup></b>

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

Von der Gemeinde als Eingriffsverursacher wird hierzu die Abbuchung von folgender Ökokontofläche vorgeschlagen und unter Ziff. 3.2 der Festsetzungen durch Text verbindlich aufgenommen:

- Ökokontofläche Fl.Nr. 927 Gmkg. Rain (Ö7): Abbuchung von **6.979 m<sup>2</sup>** realer Fläche (= Flächenanerkennung **6.979 m<sup>2</sup>** bei einem Anerkennungsfaktor von 1,0).

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 0,35 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.

##### ➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungs- und im Landschaftsplan als Allgemeines Wohngebiet bereits 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. 0,35
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhen
- 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 einer gemeindlichen Ökokontofläche als Kompensationsfläche.

## **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 liegen ein gültiger Flächennutzungs-, sowie ein Landschaftsplan mit überwiegender 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 Leitfaden „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 einer gemeindlichen Ökokontofläche 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 vegetationstechnischen Maßnahmen durch örtliche Fachbauleitungen.

➤ **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Süden des Hautportes Atting ist die Ausweisung eines neuen, ca. 3,5 ha großen, innerörtlichen Wohngebietes für insgesamt 42 Bauparzellen auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen geplant.

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

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





### **3 BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT**

Das geplante Allgemeine Wohngebiet stellt eine sinnvolle Erweiterung der beidseitig sowie im südlichen Anschluss bereits vorhandenen Einzel- und Doppelhausbebauung im Süden der Ortschaft Atting dar.

Das Bebauungs- und Erschließungskonzept orientiert sich im Wesentlichen an den angrenzenden Bauflächen und berücksichtigt eine mögliche Erweiterung nach Norden. Die Erschließung erfolgt über den westlich angrenzenden Harthausener Weg, den südlich gelegenen Ludwig-Rothamer-Ring und die im Osten angrenzende Kirchfeldstraße. Die im Nordosten gelegene Parzelle Nr. 42 wird von der östlich gelegenen „Birkenstraße“ erschlossen.

Die Parzellierung und Gebäudeanordnung erfolgt entlang einer ringförmigen Erschließungsstraße.

Der am Ostrand befindliche gemeindliche Feldweg Fl.Nr. 440 wird in seiner südlichen Hälfte bis zur Kirchfeldstraße aufgelassen und den drei angrenzenden Parzellen zugeschlagen; ebenso der kurze Fußwegeabschnitt auf Fl.Nr. 441/13 (nördlich der bereits bebauten Eckparzelle 441/14 des Gebietes Kirchfeld V); in diesem Bereich ist eine fußläufige Verbindung zukünftig über einen Fußweg entlang der neuen Erschließungsstraße gewährleistet.

Etwa mittig im Baugebiet wird in Nord-Süd-Richtung eine vom Straßenverlauf getrennte Fußwege-Querverbindung angelegt, unter Anschluss an den Fußweg des südlich gelegenen Baugebietes „Kirchfeld V“.

Die Anordnung der Baugrenzen zu zusammenhängenden „Baufenster“ ermöglicht flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen, wobei aus energetischen Gründen (Nutzung der Sonnenenergie) im Plan hauptsächlich eine West-Ost-Orientierung für die Wohngebäude vorgeschlagen wurde. Der in ländlichen Gemeinden gewünschten aufgelockerten Bebauung trägt die relativ niedrige, für eine Einzelhausbebauung aber ausreichend bemessene Grundflächenzahl von 0,35 Rechnung.



## **4 GRÜNORDNUNGSKONZEPT**

### **4.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen**

Der im Westen bereits vorhandene Wiesenstreifen wird durch die Neupflanzung von einzelnen Bäumen raumbildend verstärkt.

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!).

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

### **4.2 Private grünordnerische Maßnahmen**

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

So ist z.B. auf privaten Grundstücken pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zur weiteren inneren Durchgrünung zu pflanzen. Entlang des Nordrandes der nördlich gelegenen Parzellen sind zur Einbindung des Baugebietes auf dieser Seite auf 50 % der Grundstückslängen 2-reihige Gehölzpflanzungen 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.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen ist möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig zu versickern bzw. in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln.

Unverschmutztes Oberflächenwasser von privaten Dach- und versiegelten Flächen soll daher durch vertragliche Regelungen über Zisternen mit gedrosseltem Ablauf und darüber hinaus ggf. über ausreichend dimensionierte Absetz- oder Versickerungsflächen (z.B. Wiesenmulden) auf den Grundstücken gepuffert und wo möglich weitgehend versickert werden.

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

Entsprechende Auflagen des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes sind dabei zu beachten (s. Ziff. B 2.6 der Festsetzungen durch Text).

Anfallendes Oberflächenwasser von öffentlichen Erschließungsflächen wird straßenbegleitenden, als Mulden ausgebildeten Randstreifen zugeleitet, wodurch eine breitflächige Versickerung ermöglicht wird. Überläufe in ausreichend dimensionierte Rigolen - außerhalb der bepflanzten Seitenstreifen - sind vorgesehen.



### **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)	2.790 m <sup>2</sup> =	8,00 %
6.1.2	Gepl. seitliche Rand- und Ausweichstreifen mit Parkbuchten und Baumpflanzungen	2.145 m <sup>2</sup> =	6,15 %
6.1.3	Gepl. Gehwege (wassergeb. Decken u. Pflasterbelag)	1.190 m <sup>2</sup> =	3,41 %
6.1.4	Gepl. Öffentliche Grünstreifen	1.610 m <sup>2</sup> =	4,61 %
		<b>7.735 m<sup>2</sup> =</b>	<b>22,17 %</b>

### 6.2 Private Flächen

**Gepl. Nettobauland** **27.160 m<sup>2</sup> = 77,83 %**

Vorläufige Parzellengrößen Nr. 1 mit 42 mit Einzelgrößen von ca. 540 bis ca. 1.000 m<sup>2</sup>;  
durchschnittliche Parzellengröße: ca. 645 m<sup>2</sup>:

Nr. 1	715 m <sup>2</sup>	Nr. 15	585 m <sup>2</sup>	Nr. 29	645 m <sup>2</sup>
Nr. 2	710 m <sup>2</sup>	Nr. 16	630 m <sup>2</sup>	Nr. 30	625 m <sup>2</sup>
Nr. 3	640 m <sup>2</sup>	Nr. 17	600 m <sup>2</sup>	Nr. 31	500 m <sup>2</sup>
Nr. 4	580 m <sup>2</sup>	Nr. 18	580 m <sup>2</sup>	Nr. 32	730 m <sup>2</sup>
Nr. 5	710 m <sup>2</sup>	Nr. 19	660 m <sup>2</sup>	Nr. 33	735 m <sup>2</sup>
Nr. 6	655 m <sup>2</sup>	Nr. 20	700 m <sup>2</sup>	Nr. 34	500 m <sup>2</sup>
Nr. 7	580 m <sup>2</sup>	Nr. 21	865 m <sup>2</sup>	Nr. 35	655 m <sup>2</sup>
Nr. 8	665 m <sup>2</sup>	Nr. 22	640 m <sup>2</sup>	Nr. 36	655 m <sup>2</sup>
Nr. 9	625 m <sup>2</sup>	Nr. 23	625 m <sup>2</sup>	Nr. 37	705 m <sup>2</sup>
Nr. 10	560 m <sup>2</sup>	Nr. 24	630 m <sup>2</sup>	Nr. 38	675 m <sup>2</sup>
Nr. 11	635 m <sup>2</sup>	Nr. 25	750 m <sup>2</sup>	Nr. 39	610 m <sup>2</sup>
Nr. 12	600 m <sup>2</sup>	Nr. 26	670 m <sup>2</sup>	Nr. 40	635 m <sup>2</sup>
Nr. 13	540 m <sup>2</sup>	Nr. 27	550 m <sup>2</sup>	Nr. 41	575 m <sup>2</sup>
Nr. 14	615 m <sup>2</sup>	Nr. 28	700 m <sup>2</sup>	Nr. 42	900 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche Geltungsbereich** **34.895 m<sup>2</sup> = 100 %**



<b>7 BETEILIGTE BEHÖRDEN UND STELLEN ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) NACH § 4 BAUGB</b>
---

1. Regierung von Niederbayern, Sg. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Landshut
2. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen
3. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
6. Energieversorgungsunternehmen Rupert Heider & Co. KG, Wörth / Donau
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Straubing
8. Bayerischer Bauernverband, Straubing
9. Amt für ländliche Entwicklung, Landau a.d. Isar
10. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, Straubing
11. Zweckverband Wasserversorgung der Spitzberggruppe
12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23 - Bauleitplanung 80076 München
13. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
14. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
15. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer, Kirchroth
16. Benachbarte Gemeinden (Rain, Mötzing, Aholting, Kirchroth, Pfatter, Perkam)