

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) "BAUMGARTEN"

1. BAUABSCHNITT

Markt Schwarzach
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 08.07.1992
Geändert auf Grund MGR-Beschluß vom 20.01.1993
Als Satzung beschlossen am 13.10.1993

*Ausgefertigt nach Durchführung
des Genehmigungsverfahrens:
Schwarzach, 12.03.94 Markt Schwarzach*

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Bahnhofsstraße 1
94327 Bogen
Tel. 09422/5477, Fax 256

Gerald Eska

Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



Planungsträger:
Markt Schwarzach

Löw
1 Bürgermeister

Marktplatz 1
94374 Schwarzach
Tel. 09962/515, Fax 2528
Schwarzach, - 4. Nov. 1993

Max Löw
1. Bürgermeister



1. Planungsdaten

1.1 Planungsanlaß

Der Bedarf am Wohnbauland ist auch im Markt Schwarzach nach wie vor sehr groß.

Der Gemeinderat hat daher am 26.02.1992 und am 08.07.1992 beschlossen, für die große zusammenhängende Fläche südwestlich des Baugebiets Stockach III einen Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen.

1.2 Planungsauftrag

Der Planungsauftrag zur Ausarbeitung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes wurde mit Vertrag vom 08./16.04.1992 dem Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Gerald Eska in Bogen erteilt.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Gemeindegebiet liegt ein von der Ortsplanungsstelle für Niederbayern gefertigter und von der Regierung von Niederbayern unter Nr. 420-4621/918 am 06.09.1990 genehmigter Flächennutzungsplan vor, der das gepl. Baugebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche ausweist.

Es existiert derzeit kein rechtskräftiger Landschaftsplan.

Gemäß § 8 (3) BauGB wird im Parallelverfahren gleichzeitig der Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 1 geändert.

Der in dem Bebauungsplan eingearbeitete Grünordnungsplan trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 3 Abs. 2-5 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

1.4 Vorziehung eines ersten Bauabschnittes (BA I)

Die erste Beteiligung der Fachstellen sowie die Bürgerbeteiligung ergab aus fachlichen Gründen (teilweise Lage des Gesamtgebietes in einer "Weiteren Wasserschutzzone", Verfügbarkeit von Grundstücken) die Notwendigkeit der Abtrennung eines 1. Bauabschnittes.

Die vorliegenden Unterlagen beschränken sich demnach auf den im Plan markierten Geltungsbereich (BA I), die weiteren Darstellungen haben zunächst nur nachrichtlichen Charakter und werden zu einem späteren Zeitpunkt - ggf. mit Änderungen - Gegenstand eines gesonderten Auslegungsverfahrens.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Schwarzach südwestlich der GVStr. nach Penzkofen. Die Grenze im NW und SW bildet ein vorh. landwirtschaftlicher Feldweg, im SO der Talraum des Nebenzulaufes zum Rohrmühlbach.

Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 11,9 ha, das Gebiet dehnt sich in SO-NW-Richtung (entlang der Penzkofener Straße) ca. 450 m, in SW-NO-Richtung ca. 350 m aus.

Es umfaßt die Flurnummern (teilweise = tw) 163, 164, 167/9 (tw), 1086, 1087 (tw), 1086 (1088 ?), 1089, 1090, 1091/2, 1093, 1096/2, 1098, 1100 tw (Feldweg), 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114 (tw), 1115, 1116 und 1117.

Der vorliegende BA I umfaßt ca. 5,1 ha und beinhaltet die Fl.Nr. 163, 164, 1093, 1996/2 und 1098.

2.2 Topographische Gegebenheiten

Das Baugebiet befindet sich auf einer von NO in den Geltungsbereich hereinragenden Geländekuppe, die deutlich nach Westen, Süden und Südosten abfällt.

Die Geländehöhen betragen ca. 371 m ü.NN im Bereich der Kuppe und 355 m ü.NN am südlichen Baugebietsrand.

Der im Südosten verlaufende, ca. 30-50 m breite Talraum mit einem kleinen Seitenzulauf zum Rohrmühlbach stellt eine natürliche Bebauungsgrenze dar und gliedert das Planungsgebiet zu einer weiteren, kleineren Baufläche südwestlich der Penzkofener Straße in Richtung Ortsmitte.

Das Baugebiet wird nahezu auf den gesamten Längen der NW-, SW- und SO-Seiten von ca. 1-2 m hohen, nach außen hin abfallenden Geländeböschungen begrenzt, die Penzkofener Straße als nordöstliche Begrenzung überquert auf einer Dammlage die angesprochene Talsenke und verläuft dann in einem bis zu ca. 3 m tiefen Einschnitt im Bereich der Geländekuppe.

2.3 Derzeitige Nutzung, Reale und Potentiell Natürliche Vegetation

Der überwiegende Anteil des Geltungsbereiches wird derzeit als Ackerfläche bewirtschaftet.

Der kleine Talraum im Südosten, die nach Südosten angrenzenden Hangflächen, der südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches liegende Talraum des Rohrmühlbaches und einige weitere kleinere Teilflächen unterliegen einer unterschiedlich intensiven Grünlandnutzung.

Auf der Geländeböschung neben dem von zwei Seiten zum landwirtschaftlichen Anwesen an der Südwestecke führenden Feldweg befindet sich eine unregelmäßige Reihe verschiedenalteriger Obstbäume mit etlichen Neupflanzungen.

Die kleine Privatkapelle im SW wird von einer stattlichen Winderlinde überstellt.

Neben einer knapp 20 m langen, reinen Pfaffenhütchen-Hecke entlang einer kleinen Geländeböschung inmitten des Baugebietes, einer mehrstämmigen Erlengruppe am Seitenzulauf zum Rohrmühlbach, einigen Obstgehölzen im Ostteil und einzelnen Baum- und Strauchgruppen entlang des Böschungseinschnittes zur Penzkofener Straße befinden sich keine weiteren Gehölze im Planungsgebiet.

Im Rahmen der Biotopkartierung Bayern-Flachland wurde eine kleinere Teilfläche des Seitentales als großseggenriedähnliche Bestände und Mädesüßhochstaudenfluren unter der Biotop Nr. X7042-164.03 erfaßt.

Zum Zeitpunkt der Geländeaufnahmen im Juni 1992 waren jedoch (mit Ausnahme des eigentlichen Bachlaufes und seiner unmittelbaren Uferzonen) keine nach Art. 6d(1) geschützten Feuchtflächen im fraglichen Bereich anzutreffen.

Im Hinblick auf die Potentielle Natürliche Vegetation nach P. SEIBERT (1968) - die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde - liegt das Planungsgebiet an der Grenze des Reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes und des Hainsimsen-Buchenwaldes.

Typische Baumarten sind demnach v.a. Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde, Esche, Feldahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Weißbirke und Zitterpappel, typische Straucharten Hartriegel, Weißdorn, Haselnuß, Schlehe, Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Liguster, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Traubenholunder und Wildrosen.

Aus naturräumlicher Sicht befindet sich das Gebiet in der naturräumlichen Untereinheit "Schwarzacher Randhügel", einem durch flache Granitkuppen gekennzeichneten Hügelland mit z.T. tertären Ablagerungen.

2.4 Boden- und Grundwasserverhältnisse, Wasserschutzgebiet

Als Bodenart ist sandiger Lehm, z.T. mit kiesigen Beimengungen, z.T. auch tonig vorzufinden. Die anstehenden kalkfreien Braunerden sind durch hohe Basensättigung gekennzeichnet. Den kristallinen Untergrund bilden ältere Gneise und Granite aus vortertiären Zeiträumen.

Beim Seitental sowie dem Tal des Rohrmühlbaches handelt es sich um weichgeformte, relativ weite Täler mit breiter Tallehmaue, in ebeneren Bereichen und Mulden mit staunassen Böden.

Grundwasser dürfte auf Grund der gegebenen Kuppenlage allenfalls bei den unmittelbar an den Talraum angrenzenden Grundstücken, und hier frühestens in einer Tiefe ab 2,50m bis 3,00m anstehen. Mit kleineren Hangschichtquellen muß bei Bodenaufschlüssen ggf. gerechnet werden.

Der südwestliche Teil des gepl. Gesamtgebietes liegt in der sog. "Weiteren Zone" eines gemeindlichen Tiefbrunnens (Wasserschutzgebiets-Festsetzung vom 09.12.1976). Unmittelbar entlang des Südwestrandes beginnt die sog. "Engere Zone".

Gesonderte Bodenuntersuchungen oder Bohrungen zum Erhalt aussagekräftiger Angaben über die tatsächlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse innerhalb des Baugebietes werden von der Gemeinde für das Bebauungsplanverfahren nicht für erforderlich gehalten.

Vor Beginn der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen sollten dahingehende Untersuchungen durchgeführt werden, v.a. auch um die Versickerungsfähigkeit für Oberflächenwasser zu ermitteln und die zu erwartenden abzuleitenden Oberflächenwassermengen genauer quantifizieren zu können.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien, Ablagerungen o.ä. sind nicht bekannt.

3. Geplante bauliche Nutzung

3.1 Planungsziele

Vorgesehen ist die Ausweisung der Gesamtfäche als Allgemeines Wohngebiet.

Auf Grund der in Schwarzach vorherrschenden Nachfrage nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken soll der Schwerpunkt im Angebot entsprechender, etwas großzügiger geschnittener Grundstücke liegen.

Einer siedlungsökologisch sinnvollen, dichteren Bauweise soll in eingeschränktem Umfang durch mögliche Doppelhaus- und Reihenhausbebauung sowie durch zwingend festgesetzte 2-geschossige Bauweise im Bereich möglicher Mehrfamilienhäuser entsprochen werden.

Neben Eigentumsbildung soll damit auch Mietwohnungsbau in attraktiver ländlicher Umgebung ermöglicht werden.

Aus Gründen des Immissionsschutzes gegenüber dem an der Westecke liegenden landwirtschaftlichen Anwesen ist ein ausreichender Mindestabstand gemäß der VDI-Richtlinie 3471 einzuhalten.

Entsprechende Abstände mit der Wohnbebauung werden zu gegebener Zeit bei der gesonderten Auslegung eines weiteren Bauabschnittes eingehalten.

Der Lage am Ortsrand von Schwarzach und im Bereich zweier unterschiedlich großer Talräume ist durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen (Freihalten des Seitentales von einer Bebauung, Randeingrünung, innere Durchgrünung) Rechnung zu tragen.

3.2 Bebauung- und Erschließungskonzept

Die beiden das Baugebiet charakterisierenden topographischen Eigenheiten "Geländekuppe" und "Talraum" haben in entscheidender Weise die gewählte Erschließungsstruktur und das städtebauliche Konzept beeinflusst. Erschließungsstraßen und Gebäude ordnen sich diesen Gegebenheiten unter.

Die Bebauung erreicht unterhalb der Kuppe ihre größte Höhe und Dichte, während im Bereich der nach SW vorspringenden Kuppe und zu den Baugebietsrändern sowie zu den beiden Talräumen eine aufgelockerte Bauweise mit max. E - D vorgesehen ist.

Das Gesamtgebiet soll durch eine bogenförmige Erschließungsstraße mit zwei Anbindungen an die Penzkofener Straße (vor und hinter der Kuppe, im Bereich höhengleicher Zufahrtsmöglichkeiten) erschlossen werden. Der Kuppenbereich und die weiter außenliegenden Parzellen werden daran durch untergeordnete Anliegerstraßen, als weitere Abstufung mit einzelnen Wendehämmern, angebunden. Unterschiedliche Straßenquerschnitte, die Anlage von Gehwegen, den Straßenverlauf gliedernde Pflasterflächen und ein- oder beidseitige Baumalleen unterstützen das abgestufte Erschließungssystem und betonen den Wohncharakter des Baugebietes. Im NW besteht an zwei Stellen die Möglichkeit für eine Straßenfortsetzung im Fall einer evtl. späteren Erweiterung der baulichen Entwicklung.

Wichtige fußläufige Verbindungen zur Ortsmitte über den vorh. Feldweg und zum Seitentalraum mit hier gepl. Spielangeboten sind als öffentliche Grünflächen berücksichtigt. Darüberhinaus besteht über den vorh. Feldweg im NW und SW vorbei an der Kapelle und entlang vorh. (und zusätzlich gepl.) Obst- und Laubgehölze in Verbindung mit der kleinen Fußgängerunterführung unterhalb der Penzkofener Straße zum Baugebiet "Stockach" ein attraktives Spazierwegangebot. Um die im Gesamtplan aufgezeigte Fortsetzung des Erschließungs- und Baukonzeptes bei einem 2. BA konsequent weiterverfolgen zu können, soll der Straßenbau innerhalb des vorliegenden 1. BA bis an die derzeit möglichen Grenzen wie dargestellt durchgeführt werden.

4. Grünordnerische Maßnahmen

4.1 Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur sowie durch Versiegelung und Änderungen des Kleinklimas im gepl. Baugebiet zu einer nachhaltigen Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des Art. 6 BayNatSchG.

Vermeidbare Eingriffe sind grundsätzlich zu unterlassen, unvermeidliche auszugleichen (Art. 6a, Abs. 1, Satz 1, BayNatSchG).

In den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht möglich ist und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen Vorrang erhalten, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Art. 6a, Abs. 3, BayNatSchG).

Art und Umfang der vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen regelt der integrierte Grünordnungsplan.

4.2 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Randeingrünungsmaßnahmen im eigentlichen Sinn als geschlossene Gehölzpflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgen nur entlang der Penzkofener Straße und - gruppenweise - am nordwestlichen Siedlungsrand.

Im NW und SW werden die vorh. Obstgehölze im Bereich der Geländeböschung durch umfangreiche Obstbaumpflanzungen ergänzt.

Die Flanken des Seitentalraumes werden durch gruppenweise Gehölzpflanzungen, der wasserführende Graben selber wird durch Renaturierungsmaßnahmen ökologisch aufgewertet und durch Erlen- und Eschenpflanzungen betont.

Die Erschließungsstraßen und die Wohnhöfe mit ihren Stichstraßen sind einheitlich durch gleiche Baumarten entlang zusammenhängender Abschnitte gekennzeichnet, die Hauptfußwegeachse wird durch überwiegende Pflanzung von Stieleichen betont.

Insgesamt entsteht durch die gepl. Maßnahmen ein an die naturräumlichen Gegebenheiten angepaßter vielgestaltiger Ortsrand, eine gliedernde und der Orientierung förderliche innere Durchgrünung; positive ästhetisch-optische (Raumbildung, Beschattung, Gliederung) und ökologische Wirkungen (Sauerstoffbildung, Staubbindung, Schaffung neuer Lebensräume - s. auch Ziff. 5.2 der Begründung - werden miteinander kombiniert.

4.3 Private grünordnerische Maßnahmen

Der Markt Schwarzach hat sich zur Teilnahme an der vom Landkreis aufgestellten Broschüre über naturnahe und ökologisch orientierte Hausgartengestaltung entschlossen; jedem Bauwerber wird vom Markt ein Exemplar mit entsprechenden Hinweisen und Beispielen überreicht.

Im Teil "Festsetzungen" werden daher bis auf zwei mit gestalterischen bzw. ökologisch begründeten Ausnahmen (Obst- bzw. Hausbaumpflanzgebot, Verbot der vollständigen Versiegelung privater Stellplätze) keine weiteren Details vorgegeben.

5. Ver- und Entsorgung

5.1. Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung soll über Quellen und Tiefbrunnen der gemeindlichen Wasserversorgung erfolgen. Zusatzwasser kann über die Fernwasserversorgung Bayerischer Wald eingespeist werden.

5.2 Abwasser- und Oberflächenwasserableitung

Vorgesehen ist die Anlage eines Trennsystems. Die anfallenden Hausabwässer werden der mechanisch-biologischen Kläranlage (9000 EWG) zugeführt.

Die Ableitung überschüssigen, unverschmutzten Oberflächenwassers von öffentlichen Erschließungsflächen und von privaten Dach- und Stellplatzflächen soll über ein eigenes Kanalnetz innerhalb des Gebietes gesammelt und über vorgelagerte, naturnah gestaltete Regenrückhalteteiche dem Seitengraben zum Rohrmühlbach bzw. im Westen - ggf. über eine neu anzulegende Oberflächenwassermulde am landwirtschaftlichen Anwesen vorbei - direkt dem Rohrmühlbach zugeleitet werden.

Überschlagsmäßig kann im gesamten Planungsgebiet von folgenden, maximalen Oberflächenwassermengen bei einem zugrunde gelegten 15-minütigen Bemessungsregen mit $Q_{r15} = 128$ l/s ha ausgegangen werden:

-) aus bituminös befestigten Verkehrsflächen
(Abflußbeiwert 0,9)
ca. 0,57 ha x 0,9 x 128 l/s ha = 65,7 l/s
-) aus Pflasterflächen
(angenommen ca. 50% der straßenbegleitenden Grünstreifen;
Wohnhöfe; straßenbegleitende Gehwege - Abflußbeiwert 0,8)
ca. 0,831 ha x 0,8 x 128 l/s ha = 85,1 l/s
-) aus sonstigen Grünflächen
(restl. 50 % der straßenbegleitenden Grün-, hier:
Wiesenstreifen; fußwegbegleitende Grünflächen innerhalb
bebauter Lagen - Abflußbeiwert 0,15)
ca. 0,439 ha x 0,15 x 128 l/s ha = 8,4 l/s
-) aus bebauten Parzellen mit maximaler GRZ = 0,3
(Abflußbeiwert für Dachflächen = 1,0)
ca. 5,238 ha x 0,3 x 1,0 x 128 l/s = 201,1 l/s
-) aus bebauten Parzellen mit maximaler GRZ = 0,4
(Abflußbeiwert 1,0)
ca. 3,146 ha x 0,4 x 1,0 x 128 l/s ha = 161,1 l/s

-) Gesamtmenge Q_{r15ec} = ca. 521,4 l/s

$$Q_{r15} = 521 \frac{l}{s} \times 60 \frac{s}{min} \times 15 \text{ min} \times \frac{1 \text{ cbm}}{1.000 \text{ l}} = \underline{\underline{\text{ca. 470 cbm}}}$$

Die straßenbegleitenden Randstreifen sind als mit der Straße höhengleiche Wiesen-, Schotter-, oder weitfugige Pflasterflächen vorgesehen, die eine breitflächige Versickerung eines großen Anteils des im Straßenraum anfallenden Oberflächenwassers am Ort des Entstehens ermöglichen.

Darüberhinaus wird die gemäß GRZ maximal zulässige Überbauung der Grundstücke i.d.R. nicht erreicht, so daß insgesamt von deutlich verringerten Abflussmengen ausgegangen werden kann. Die Frage nach Notwendigkeit, Lage und Größe von anzulegenden Absetzflächen - evtl. auch nur zur Abpufferung von Abflußspitzen - kann abschließend jedoch erst nach Vorliegen einer detaillierten technischen Erschließungs- und Kanalisationsplanung geklärt werden. Maximal für die oben errechneten 470 cbm wären Absetzflächen bereitzustellen.

Für die Parzellen Nr. 33 und 35-39 werden auf Grund der Geländehöhen und der Breite des von Bebauung freigehaltenen Talraumes auch bei den vom WWA Deggendorf angegebenen kurzzeitigen Abflüssen des Wiesengrabens von bis zu 1,2 cbm/s keine Nachteile für die gepl. Bebauung erwartet.

Die Gemeinde berücksichtigt diesen Hinweis dennoch durch Verbot der Errichtung von Schlafräumen zumindest in den Untergeschossen von Parz. 33, 35 und 36 (s. Ziff. 1.2.3 der Festsetzungen durch Text).

5.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung wäre durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG) vorzunehmen.

Ein Gasanschluß scheidet nach Ansicht des Gemeinderates auf Grund der zu langen Leitungszuführung aus.

Als alternatives dezentrales Energieversorgungssystem wurde vom Planer vorgeschlagen, die Wirtschaftlichkeit eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) für Strom-, Brauch- und Heizwassererzeugung zu prüfen.

Entsprechende Vorschläge, Berechnungen und Äußerungen sollten von den einzelnen beteiligten Fachstellen vorgebracht werden. Die teilweise Lage des Baugebietes im Bereich der festgesetzten "Weiteren Zone" des Wasserschutzgebietes und die dadurch verbundene problematischere Heizöllagerung im Baugebiet (mögliche Ölaustritte oder Ölunfälle) sollte bei den Überlegungen mit berücksichtigt werden.

Nach Beschluß des Marktgemeinderates vom 20.01.1993 scheidet auf Grund der abschnittswisen Realisierung des Gesamtgebietes ein BHKW oder ein Nahwärmeversorgungssystem jedoch aus.

Lt. einem zwischenzeitlich fertiggestellten Gutachten der OBAG ist ein BHKW für die Energieabnehmer einer Wohnanlage dieser Größenordnung nicht wirtschaftlich betreibbar.

5.4 Abfallentsorgung

Für die Abfallbeseitigung ist z.Zt. der Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW) zuständig. An der südlichen Spange der Hauptsammelstraße ist eine kleinere öffentliche Fläche für Wertstoffsammelcontainer vorgesehen.

Bereits während der Bauphase sollten Abfälle getrennt erfaßt und einer Wiederverwertung eingeführt werden.

6. Flächenübersicht

Alle Angaben sind ca-Angaben, halbgraphisch mittels Polarplanimeter aus Plan 1 : 1.000 ermittelt.
Flächenangaben des 1. BA in Klammern.

6.1 Öffentliche Flächen

6.1.1	Bituminös befestigte Straßen- verkehrsflächen	0,57 ha = 4,7 % (0,227 ha = 4,5 %)
6.1.2	Pflasterflächen: (Pflastergliederungen inner- halb der Fahrbahnen, Stichstraßen, Wohn- höfe, gepflasterte Gehwege)	0,535 ha = 4,4 % (0,299 ha = 5,9 %)
6.1.3	Mehrzweckstreifen: insgesamt angenommen 50 % Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine und 50 % Wiesen- streifen	0,592 ha = 4,9 % (0,204 ha = 4,0 %)
6.1.4	Fußwege (wassergebundene Decke)	0,098 ha = 0,8 % (0,06 ha = 1,2 %)
6.1.5	Grünflächen: fußwegebegleitende Flächen und Flächen für die Randeingrünung	0,89 ha = 7,3 % (0,377 ha = 7,5 %)
6.1.6	Talraum des Seitenzulaufes zum Rohr- mühlbach	0,784 ha = 6,4 % (0,784 ha = 15,5 %)
6.1.6	Zwischensumme: Öffentliche Flächen	<u>3,469 ha = 28,5 %</u> (1,951 ha = 38,6 %)

6.2 Private Flächen

6.2.1 Vorläufige Parzellengrößen (ca.-Angaben):

Nr. 1	715 m ²	Nr. 16	590 m ²	Nr. 31	450 m ²
Nr. 2	700 m ²	Nr. 17	580 m ²	Nr. 32	710 m ²
Nr. 3	690 m ²	Nr. 18	540 m ²	Nr. 33	660 m ²
Nr. 4	730 m ²	Nr. 19	550 m ²	Nr. 34	600 m ²
Nr. 5	990 m ²	Nr. 20	490 m ²	Nr. 35	670 m ²
Nr. 6	750 m ²	Nr. 21	470 m ²	Nr. 36	770 m ²
Nr. 7	670 m ²	Nr. 22	935 m ²	Nr. 37	880 m ²
Nr. 8	610 m ²	Nr. 23	740 m ²	Nr. 38	840 m ²
Nr. 9	650 m ²	Nr. 24	670 m ²	Nr. 39	800 m ²
Nr. 10	660 m ²	Nr. 25	850 m ²	Nr. 40	890 m ²
Nr. 11	690 m ²	Nr. 26	690 m ²	Nr. 41	960 m ²
Nr. 12	890 m ²	Nr. 27	820 m ²	Nr. 42	800 m ²
Nr. 13	1.100 m ²	Nr. 28	650 m ²	Nr. 43	810 m ²
Nr. 14	850 m ²	Nr. 29	750 m ²		
Nr. 15	770 m ²	Nr. 30	460 m ²		

6.2.2	Zwischensumme: Nettobauland (zu veräußernde Flächen)	<u>8,384 ha</u> <u>(3,109 ha)</u>	= <u>69,0 %</u> = (61,4%)
6.3	Private Immissionsschutzfläche zur Landwirtschaft:	<u>0,325 ha</u> (--)	= 2,5 % (--)
<u>6.4</u>	<u>Gesamtfläche Geltungsbereich:</u>	<u>12,178 ha</u> <u>(5,060 ha)</u>	= <u>100 %</u> = (100 %)

7. Kostenschätzung öffentlicher Maßnahmen

Alle Angaben sind ca.-Werte, Preisstand Sommer 1992
Flächenangaben des 1. BA in Klammern

7.1 Erschließungsmaßnahmen i.e.S.

7.1.1	Grunderwerb	17.950 qm á 40,-- (7,900 qm á 40,--	718.000,--DM 316.000,--DM)
7.1.2	Vermessung und Vermarkung	pauschal	40.000,--DM (15.000,--DM)
7.1.3	Erstellen der bituminös befestigten Fahrbahnen	5.700 qm á 130,-- (2.270 qm á 130,--	741.000,--DM 295.100,--DM)
7.1.4	Herstellen der unter Ziff.6.1.2 genannten Pflasterflächen	5.350 qm á 70,-- (2.990 qm á 70,--	374.500,--DM 209.300,--DM)
7.1.5	Herstellen des Rasenfugenpflaster-/Rasengittersteinanteils des Mehrzweckstreifens 0,592 ha x 50 % (0,204 ha)	2.960 qm á 70,-- (1.020 qm á 70,--	207.200,--DM 71.400,--DM)
7.1.6	Herstellen des Wiesenstreifenanteils des Mehrzweckstreifens 0,592 ha x 50 % (0,204 ha)	2.960 qm á 3,-- (1.020 qm á 3,--	8.880,--DM 3.060,--DM)
7.1.7	Herstellen der wassergeb. Gehwege	980 qm á 20,-- (600 qm á 20,--	19.600,--DM 12.000,--DM)
7.1.8	Wasserversorgung Hauptzuleitung	1640 lfdm á 150,-- (750 lfdm á 150,--	246.000,--DM 112.500,--DM)
	Parzellenanschlüsse	123 Stck. á 600,-- (43 Stck. á 600,--	73.800,--DM 25.800,--DM)
7.1.9	Abwasserentsorgung Schmutzwasserhauptkanal	1640 lfdm á 260,-- (750 lfdm á 260,--	426.400,--DM 195.000,--DM)
	Parzellenanschlüsse	123 Stck. á 1.200,-- (43 Stck. á 1.200,--	147.600,--DM 51.600,--DM)
7.1.10	Oberflächenwasserableitung Hauptkanal	1.640 lfdm á 200,-- (750 lfdm á 200,--	328.000,--DM 150.000,--DM)
	Parzellenanschlüsse	123 Stck. á 800,-- (43 Stck. á 800,--	98.400,--DM 34.400,--DM)

7.1.11 Straßen-Beleuchtungskörper incl. Anschluß	35 Stck. á 2.500,-- (15 Stck. á 2.500,--	87.500,--DM 37.500,--DM)
7.1.12 Sonstiges, Hydranten u.ä.	pauschal (pauschal	50.000,--DM 20.000,--DM)
7.1.13 Planung und Bauleitung (10 % aus 7.1.3 mit 7.1.12)	2.808.880,-- (1.217,660,--)	280.890,--DM (121.770,--DM)
7.1.14 Umsatzsteuer (z.Zt.15 % aus 7.1.3 mit 7.1.13)	3.089.770,-- (1.339,430,--)	463.465,--DM (200.910,--DM)
<hr/>		
Zwischensumme Erschließungsmaßnahmen		ca. 4.280.340,--DM <hr/> (ca. 1.871.340,--DM)

7.2 Öffentliche Grünflächen

7.2.1	Grunderwerb	16.740 qm á 40,-- (11.610 qm á 40,--)	669.600,--DM 464.400,--DM)
7.2.2	Vermessung und Vermarkung	pauschal (pauschal)	20.000,--DM 10.000,--DM)
7.2.3	Gehölzlieferung, Pflanzarbeit, 2-jährige Pflege		
a)	Großkronige Bäume	ca. 230 Stck á 500,-- (ca. 110 Stck á 500,--)	115.000,--DM 55.000,--DM)
b)	Kleinkronige Bäume	ca. 50 Stck á 400,-- (ca. 30 Stck á 400,--)	20.000,--DM 12.000,--DM)
c)	Obstbäume	60 Stck á 55,-- (ca. 6 Stck á 55,--)	3.300,--DM 330,--DM)
d)	Sonstige geschlossene Gehölz- pflanzungen	ca. 4.530 qm á 15,-- (ca. 4.220 qm á 15,--)	67.950,--DM 63.300,--DM)
7.2.4	Wieseneinsaat	ca. 4.290 qm á 3,-- (ca. 1.200 qm á 3,--)	12.870,--DM 3.600,--DM)
7.2.5	Renaturierungsmaßnahmen am Seitenzulauf zum Rohrmühl- bach (Bachbettgestaltung, Einbau von Granitfindlingen u.ä.)	pauschal (pauschal)	10.000,--DM 10.000,--DM)
7.2.6	Planung und Bauleitung (10% aus 7.2.3 mit 7.2.5)	229.120,-- (144.230,--)	22.910,--DM (14.420,--DM)
7.2.7	Umsatzsteuer (z.Zt. 15% aus 7.2.3 mit 7.2.6)	252.030,-- (158.650,--)	35.280,--DM (23.800,--DM)
<hr/>			
Zwischensumme Öffentliche Grünflächen			976.910,--DM (656.850,--DM)
<hr/>			
Buttogesamtsumme			5.257.250,--DM <hr/> <hr/> (2.528,190,--DM)

Bei einer als Nettobauland zu veräußernden Fläche von insgesamt ca. 83.840 m² (ca. 31.090 m²) ergibt sich nach Abzug des 10 %igen Gemeindeanteils ein durchschnittlicher vorläufiger Erschließungsaufwand von ca. 56,50 DM/m² (ca. 73,19 DM/m²).

Nicht berücksichtigt sind die für eine Verkabelung des Gesamtgebietes anfallenden Kosten.

8. Beteiligte Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
2. Ortsplanungsstelle für Niederbayern, Landshut
3. Landratsamt Straubing-Bogen, (4-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde)
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Straßenbauamt Deggendorf
6. Oberpostdirektion Regensburg - Unternehmen Telekom
7. Oberpostdirektion Regensburg - Unternehmen Postdienst
8. Vermessungsamt Straubing
9. Energieversorgung Ostbayern AG OBAG
10. Amt für Landwirtschaft, Straubing
11. Bayerischer Bauernverband, Straubing
12. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen, Straubing
13. Direktion für ländliche Entwicklung, Landau a.d. Isar
14. Staatliches Gesundheitsamt, Straubing
15. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, Straubing
16. Zweckverband Fernwasserversorgung Bayerischer Wald
17. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte, Zweigstelle Landshut
18. Kreisheimatpfleger am Landratsamt Straubing-Bogen
19. Bezirksfinanzdirektion, Landshut
- 20.a Oberfinanzdirektion München - Bundesvermögensabteilung
- 20.b Oberfinanzdirektion München - Landesvermögens- und Bauabteilung
21. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen, Regensburger Straße 59, 8440 Straubing
22. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Chamer Straße 114, 8440 Straubing
23. Bayerisches Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz, Außenstelle Niederbayern
24. Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Regensburg
25. Bayerisches Geologisches Landesamt, München
26. Megal-Erdgas / Pipeline Engineering GmbH, Essen
27. Kreisjugendring, Landratsamt Straubing-Bogen
28. Wehrbereichsverwaltung IV, München
29. Gemeinde Perasdorf
30. Katholisches Pfarramt Schwarzach
31. Evangelisches Pfarramt Schwarzach