



dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

FON 09422 / 805450, FAX 805451
BAHNHOFSTRASSE 1, 94327 BOGEN

**MARKT SCHWARZACH
LANDKREIS STRAUBING-BOGEN**

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
WA „ALBERTSRIED - HOFFELD“
- BEGRÜNDUNG -**

1. Fassung vom 09.12.1999
Geändert gem. Marktgemeinderatsbeschuß vom 09.08.2000
Satzungsbeschuß vom 25.10.2000

Vorhabensträger:

Markt Schwarzach
vertreten durch Herrn
1. Bürgermeister Max Löw
Marktplatz 1
94374 Schwarzach
Fon 09962/9402-0
Fax 09962/940-40

ausgefertigt am: 01.12.2000

.....
Max Löw
1. Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Bahnhofstraße 1

94327 Bogen
Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51



i.P. Stübel
.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



INHALTSVERZEICHNIS

A BEGRÜNDUNG

	Seite
1. Einführung	
1.1 Planungsanlaß	3
1.2 Planungsauftrag	3
1.3 Planungsrechtliche und derzeitige gesetzliche Ausgangssituation	3
2. Beschreibung des Planungsgebietes	
2.1 Übersichtslageplan M = 1:5.000	5
2.2 Lage und Ausdehnung	6
2.3 Topographische Gegebenheiten	6
2.4 Natürliche Grundlagen	6
2.5 Derzeitige Nutzung - Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft	7
3. Bebauungs- und Erschließungskonzept	8
4. Grünordnungskonzept	
4.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	9
4.2 Private grünordnerische Maßnahmen	9
5. Ver- und Entsorgung	
5.1 Wasserversorgung	10
5.2 Abwasser- und Oberflächenwasserableitung	10
5.3 Energieversorgung	10
5.4 Abfallentsorgung	10
6. Immissionsschutz	11
7. Flächenübersicht	
7.1 Öffentliche Flächen	12
7.2 Private Flächen	12
7.3 Gesamtfläche Geltungsbereich	12
8. Kostenschätzung öffentlicher Maßnahmen	
8.1 Erschließungsmaßnahmen im Sinne des BauGB	13
8.2 Weitere anfallende Kosten	14
8.3 Öffentliche Grünflächen	15
9. Beteiligte Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB	16



A BEGRÜNDUNG

1. EINFÜHRUNG

1.1 Planungsanlaß

Der Markt Schwarzach beabsichtigt in Albertsried weitere Wohnbauflächen anzubieten, um der laufenden Nachfrage an Wohnraum zu begegnen.

Dazu soll für einen am westlichen Ortsrand, in unmittelbarer Nachbarschaft der bebauten Ortslage liegenden Bereich ein Bebauungs- mit Grünordnungsplan aufgestellt werden.

1.2 Planungsauftrag

Den Planungsauftrag zur Erstellung der erforderlichen Unterlagen erhielt das Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen.

1.3 Planungsrechtliche und derzeitige gesetzliche Ausgangssituation

Für das Gemeindegebiet liegt ein von der Ortsplanungstelle für Niederbayern gefertigter und von der Regierung von Niederbayern unter Nr. 420-4621/918 am 06.09.1990 genehmigter Flächennutzungsplan vor, der das geplante Baugebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. „gliedernde, abschirmende oder ortsrandgestaltende Grünfläche“ ausweist.

Es existiert eine gesonderte Bestands- und Bewertungskarte zum in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplan.

Gem. § 8 (3) BauGB wird im Parallelverfahren gleichzeitig der Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 7 geändert.

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt u.a. 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 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG).

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind dabei gemäß Art. 6a, Abs. 1, Satz 1, BayNatSchG grundsätzlich zu unterlassen, unvermeidbare sind auszugleichen.

In den Fällen, in denen der Eingriff nicht ausgleichbar ist und bei denen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen Vorrang erhalten, sind geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Art. 6a, Abs. 3, BayNatSchG).

Hierbei sind gemäß § 8a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) bezüglich der Vermeidung, des Ausgleichs und des Ersatzes anzuwenden.



Nach § 246 Abs. 6 BauGB sind die Länder bis zum 31.12.2000 nur dann nicht an die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gebunden (sog. Aussetzungsklausel), wenn den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege **auf andere Weise** Rechnung getragen werden kann.

Nach Bestandsaufnahme und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Bearbeitungsraum (s. Ziff. 2.5) hat sich der Markt Schwarzach für die Anwendung der Aussetzungsregelung gem. AGBauROG entschieden.

Art und Umfang der vorzunehmenden naturfördernden Maßnahmen regelt der in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplan. Er trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 3, Abs. 2 bis 5 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.



2.2 Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Albertsried, südlich der Kreisstraße SR 33.

Im Nordwesten, Südwesten und Südosten grenzen landwirtschaftliche Flurstücke an.

Der Geltungsbereich umfaßt die Fl.Nr. 148, 150T, 151T, 152T, 146T und 293T.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,3 ha.

2.3 Topographische Gegebenheiten

Das Baugebiet befindet sich in einer von Nordosten nach Südwesten abfallenden Hanglage.

Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 370 m ü.NN im Nordosten (im Bereich der Parzelle Nr. 5) und ca. 357 m ü.NN im Bereich des geplanten Absetzbeckens.

2.4 Natürliche Grundlagen

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Falkensteiner Vorwald“ (406) und hier in der Untereinheit „Schwarzacher Randhügel“ (406.11), welche durch flache Granitkuppen und kleine Zwischentäler auf kristallinem Untergrund gekennzeichnet ist.

Sandig-lehmige Verwitterungsprodukte der Gneise und Granite sind das Ausgangsmaterial für die Bodenbildung. Braunerden mittlerer bis geringer Basensättigung herrschen vor.

Gesonderte Bodenuntersuchungen oder Bohrungen zum Erhalt aussagekräftiger Angaben über die tatsächlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse innerhalb des Baugebietes wurden von der Gemeinde bislang nicht in Auftrag gegeben.

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.

Das Baugebiet liegt außerhalb der Schutzzone gem. § 3 Abs.1 Satz 2 der Verordnung über den Naturpark Bayerischer Wald.

Klimatisch gesehen stellt der Falkensteiner Vorwald einen Übergangsbereich zwischen dem kühleren gemäßigten Klima des Vorderen Bayerischen Waldes und dem kontinental geprägten Beckenklima des Dungaues dar. Die mittleren Temperaturen liegen im Januar bei ca. - 2,5°C, im Juli bei etwa 16,5° C. Die jährlichen Niederschläge liegen bei 700 bis 900 mm (aus: Landschaftsplan Bogen 1991 und Naturräumliche Gliederung Deutschlands 1967).



Die Potentielle Natürliche Vegetation, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist nach SEIBERT (1968) der Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum), Hügelland-Form, Ostbayern-Rasse.

Typische Baumarten sind demnach Rot-Buche, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Gem. Kiefer, Ebersche, Weiß-Birke, Zitter-Pappel, Sal-Weide, und Weiß-Tanne. Typische Straucharten sind Faulbaum und Traubenholunder.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien oder Ablagerungen sind nicht bekannt oder zu erwarten.

2.5 Derzeitige Nutzung - Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (intensiv genutztes Grünland).

Das Planungsgebiet ist demnach der **Kategorie I - Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** - gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom September 1999 - zuzuordnen.

Im Nordwesten des Grundstückes Fl.Nr. 148 befindet sich derzeit ein eutropher Wiesengraben, der das anfallende Oberflächenwasser der Kreisstraße SR 33 dem angrenzenden Quellgraben zuleitet.

Der Wiesengraben soll an die Nordwestgrenze des Geltungsbereiches verlegt und dem geplanten Absetzbecken zugeführt werden.

Der Geländeeinschnitt mit dem Quellgraben und dem Laubbaumbestand aus Stiel-Eiche und Zitter-Pappel auf den Geländekanten bzw. Böschungen ist in der amtlichen Biotopkartierung unter Objekt-Nr. 7043 - 452.01 erfaßt.

Der Biotop wird durch das geplante Baugebiet nicht beeinträchtigt.

Eine landschaftsbildprägende Berg-Ulme mit einem Wild-Obstbaum im Unterwuchs östlich des Einmündungsbereiches der geplanten Erschließungsstraße in die Kreisstraße SR 33 bleibt ebenfalls erhalten.

Der Biotop und die Berg-Ulme sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gehölze, geschützte oder erhaltenswerte Vegetationsbestände.

Weiter im Süden des geplanten Baugebietes befindet sich der amtlich kartierte Biotop Nr. 7043 - 452.02 (schmales Wiesental mit Quellgraben und abschnittsweise Gehölzbestand aus Birke, Eiche, Erle und Zitter-Pappel), welcher nicht direkt an den Geltungsbereich angrenzt und nicht beeinträchtigt wird.

Die geplante Wohnbebauung entspricht gem. o.g. Leitfaden dem Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, da festgesetzte Grundflächenzahl > 0,35.

Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung des Planungsgebietes vor der Bebauung ist auch die Intensität der Beeinträchtigung durch die zukünftige Wohnbebauung als eher gering einzustufen (= Feld A I).



Zur Kompensation von Beeinträchtigungen sind unter Ziff. 4 eine Reihe eingriffsmindernder und naturfördernder öffentlicher und privater grünordnerischer Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches aufgezeigt und in den Festsetzungen z.T. als verbindlich vorgegeben, so daß nach bisherigen Beurteilungskriterien von einer insgesamt ausgeglichenen ökologischen Bilanz ausgegangen werden kann.

Durch die festgesetzten öffentlichen und privaten grünordnerischen Maßnahmen wird ein ökologisches Grundgerüst vorgegeben, das durch die Anlage der einzelnen Hausgärten mit zusätzlichen Baum-, Strauch- und Staudenpflanzungen noch deutlich verstärkt wird.

Mit den vorliegenden textlichen Festsetzungen wird damit innerhalb des Geltungsbereiches ein Ausgleich für die erfolgten Eingriffe vorgenommen.

3. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Aufgrund der Hanglage, der zukünftigen Ortsrandsituation sowie der angrenzenden Siedlungsstruktur ist eine aufgelockerte Bebauung mit bergseitig gemessener Wandhöhe von max. 4,70 m bzw. talseitig gemessener Wandhöhe von max. 6,20 m - bei Höhenunterschieden des Geländes ab 1 m, gemessen auf die Haustiefe - vorgesehen.

Insgesamt werden 11 Bauparzellen zwischen ca. 630 und ca. 945 m² (durchschnittlich ca. 750 m²) ausgewiesen.

Die Firstrichtungen der Gebäude der Parzellen 2-5 sind parallel zur Kreisstraße, die des Gebäudes der Parzelle 1 ist parallel zur Erschließungsstraße festgesetzt, um eine hohe lärmabschirmende Wirkung und somit einen Schutz der Südseiten und Terrassenbereiche zu erzielen.

Die Straßenanbindung erfolgt über die unmittelbar vorbeiführende Kreisstraße SR 33 Schwarzach - Bernried.

Es ist eine neu zu schaffende Zufahrt von der Kr SR 33 erforderlich.

Die Erschließungsstraße führt über den vorhandenen, auszubauenden Feldweg Fl.Nr. 150 und weiter nach Nordwesten über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit.

Zur optischen Kennzeichnung und damit auch zur Verminderung der Fahrgeschwindigkeit werden die Kreuzungs- und Einmündungsbereiche sowie der Wendepunkt als Pflasterflächen ausgebildet.



4. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

4.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur Begrünung der Erschließungsstraßen ist auf begleitenden Mehrzweckstreifen (Rand- und Ausweichstreifen) die Pflanzung großkroniger Einzelbäume als Hochstämme (ohne weitere Unterpflanzung) geplant, um die Sichtverhältnisse v.a. bei Garagenausfahrten und Einmündungen nicht zu beeinträchtigen.

Im Südwesten des Planungsgebietes ist zur Randeingrünung und Ortsrandbildung auf einem 6 m breiten Grünstreifen die Pflanzung von Einzelbäumen und abschnittsweisen Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern vorgesehen.

Die Außenseite des Walles wird ebenfalls gruppenweise mit standortgerechten und heimischen Gehölzen bepflanzt.

4.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Im Hinblick auf grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind Aussagen in Kap. 2.2.5 (Wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplatzflächen), Kap. 2.3 (Einfriedungen), Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 3.2 (Private Grünflächen) enthalten.

Der Markt Schwarzach hat zudem bereits vor einiger Zeit beschlossen, jedem Bauwerber die vom Landkreis Straubing-Bogen erstellte Broschüre „Mein Garten“ auszuhändigen, um über ökologisch orientierte Hausgartengestaltung zu informieren und um hierzu entsprechende Anregungen zu geben.

Die Anregungen dieser Broschüre, sowie das Kapitel C „Hinweise und Empfehlungen“ geben jedem Bauwerber die Möglichkeit, sein Grundstück über die tatsächlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes hinaus umweltgerecht zu gestalten.



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 Schwarzach (9.000 EGW) 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 dem angrenzenden Quellgraben - zugeleitet werden.

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.

5.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG) gewährleistet.

Eine wirtschaftliche Nahwärmeversorgung über eine zentrale Blockheizkraftanlage scheidet aufgrund der zu geringen Größe des Baugebietes aus derzeitiger Sicht aus.

5.4 Abfallentsorgung

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



6. IMMISSIONSSCHUTZ

Für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird entlang der Kreisstraße SR 33 ein auf öffentlichem Grund abschnittsweise bepflanzter Lärmschutzwall festgesetzt.

Die Höhen über natürlichem Gelände betragen mind. 1,80 m im Nordosten und mind. 1,0 m im Nordwesten (vgl. Schnitte im Abschnitt B, unter D Anlagen).

Die Höhe der Walloberkante wird im weiteren Verlauf entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches zunächst beibehalten und läuft dann langsam aus.

Höhen und Lage wurden mit der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen im Vorfeld bereits abgestimmt.

Die Höhenabwicklung des Lärmschutzwalles stellt einen Kompromiß zwischen Lärmschutz einerseits sowie gestalterischen, ortsbildprägenden Aspekten andererseits dar.

Der Kelleraushub der an den Lärmschutzwall angrenzenden Gebäude kann bei der Schüttung des Walles Verwendung finden.

Durch den Mindestabstand von 2 m zwischen Fahrbahnrand und Böschungsfuß des Walles wird die Option eines evtl. späteren Baues eines Geh- und Radweges gewahrt.

Zum Erhalt einer bestmöglichen lärmabschirmenden Wirkung der Gebäude auf die jeweiligen Südseiten und Terrassen, sind die Firstrichtungen der geplanten Häuser der Parzellen 1-5 entsprechend festgesetzt.

Um einen ausreichenden Lärmschutz auch für die Obergeschoße zu gewährleisten, werden zudem für Schlaf- und Wohnräume bei den geplanten Häusern der Parzellen 1-5 auf den kreisstraßenzugewandten Traufseiten und auf den Giebelseiten Schallschutzfenster vorgegeben, welche mind. der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

Aufgrund der Nähe zum landwirtschaftlichen Anwesen mit Rinderhaltung und offener Güllegrube (Fl.Nr. 146) ist die Fläche im Nordosten des Geltungsbereiches als von der Bebauung freizuhaltende Schutzzone festgesetzt.

Eine Bebauung in diesem Bereich ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erst nach Einstellung der Viehhaltung vorgesehen bzw. möglich.



7. FLÄCHENÜBERSICHT

Alle Angaben sind ca-Angaben, halbgraphisch mittels Polarplanimeter aus Plan M = 1:1.000 bzw. mittels CAD abgegriffen.

7.1 Öffentliche Flächen

7.1.1	Gepl. Straßenverkehrsflächen (Bitu-Decken mit Pflastergliederungen)	0,109 ha =	8,3 %
7.1.2	Gepl. Rand- u. Ausweichstreifen	0,055 ha =	4,2 %
7.1.3	Gepl. Grünflächen, incl. Lärmschutzwand u. Absetzbecken	0,186 ha =	14,1 %
7.1.4	Feldweg (verbleibend)	0,0095 ha =	0,7 %
		<u>0,3595 ha =</u>	<u>27,3 %</u>

7.2 Private Flächen

7.2.1 Allgemeines Wohngebiet, Nettowohnbauland: 0,824 ha = 62,6 %

Vorläufige Parzellengrößen (ca.-Angaben, durchschnittliche Parzellengröße ca. 750 qm):

Nr. 1	710 m ²	Nr. 7	675 m ²
Nr. 2	880 m ²	Nr. 8	725 m ²
Nr. 3	745 m ²	Nr. 9	750 m ²
Nr. 4	795 m ²	Nr. 10	680 m ²
Nr. 5	945 m ²	Nr. 11	705 m ²
Nr. 6	630 m ²		

Einwohnerzahl: 11 x 3,5 = 39 EW

Bruttowohndichte. 30 EW/ha

Nettowohndichte: 47 EW/ha

7.2.2 Immissionsschutzfläche 0,1325 ha = 10,1 %

7.3 Geltungsbereich / Bruttowohnbauland 1,316 ha = 100 %



8. KOSTENSCHÄTZUNG ÖFFENTLICHER MASSNAHMEN

Alle Angaben sind ca.-Werte, Preisstand Frühjahr 2000. Eine genauere Kostenberechnung kann erst nach Ausarbeitung der Objektplanung, der Kostenanschlag kann erst nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse erstellt werden.

8.1 Erschließungsmaßnahmen im Sinne des BauGB

8.1.1	Grunderwerb (Straßen mit Rand- u. Seitenstreifen)	1.640 qm á 35,--	57.400,-- DM
8.1.2	Grunderwerb Lärmschutzwall (nur äußere Hälfte)	475 qm á 35,--	16.625,-- DM
8.1.3	Vermessung und Vermarkung 11 Grundstücke	á 1.200,--	13.200,-- DM
8.1.4	Erstellen der bituminös befestigten Fahrbahnen incl. Pflastergliederungen, einschl. Wasserführung, Straßeneinläufe etc.	1.090 qm á 150,--	163.500,-- DM
8.1.5	Herstellen des Rasenfugenpflasteranteils des Rand- u. Ausweichstreifens 550 qm x 50 %	275 qm á 90,--	24.750,-- DM
8.1.6	Herstellen des Wiesenstreifenanteils des Rand- u. Ausweichstreifens 550 qm x 50 %	275 qm á 5,--	1.375,-- DM
8.1.7	Abwasserentsorgung Schmutzwasserhauptkanal davon 30 % Erschließungskosten	210 lfdm á 650,-- (= 136.500,--)	40.950,-- DM
8.1.8	Oberflächenwasserableitung Hauptkanal davon 30 % Erschließungskosten Absetzbecken davon 30 % Erschließungskosten	230 lfdm á 500,-- (= 115.000,--) pauschal 10.000,--	34.500,-- DM 3.000,-- DM
8.1.9	Straßen-Beleuchtungskörper incl. Anschluß	7 Stck. á 3.000,--	21.000,-- DM
8.1.10	Sonstiges, Hydranten u.ä.	pauschal	10.000,-- DM
8.1.11	Planung und Bauleitung (10 % aus 8.1.4 mit 8.1.10)	299.075,--	29.907,50DM
8.1.12	Umsatzsteuer (z.Zt. 16 % aus 8.1.4 mit 8.1.11)	328.982,50	52.637,20DM
Zwischensumme Erschließungsmaßnahmen			468.844,70DM
			<u><u>gerundet ca. 469.000,-- DM</u></u>



Demnach ergibt sich bei einer als Nettobauland zu veräußernden Fläche von insgesamt ca. 8.240 m² nach Abzug des 10-%igen Gemeindefruchteils ein durchschnittlicher vorläufiger Erschließungsaufwand von ca. 51,20 DM/m².

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

8.2 Weitere anfallende Kosten

8.2.1	Wasserversorgung		
	Hauptzuleitung	210 lfdm á 170,--	35.700,-- DM
	Parzellenanschlüsse	11 Stck. á 800,--	8.800,-- DM
8.2.2	Schmutzwasserkanal	210 lfdm á 650,--	95.550,-- DM
	davon 70 % Kanalanteil	(= 136.500,--)	
	Parzellenanschlüsse	11 Stck. á 1.500,--	16.500,-- DM
8.2.3	Regenwasserkanal	230 lfdm á 500,--	80.500,-- DM
	davon 70 % Kanalanteil	(= 115.000,--)	
	Parzellenanschlüsse	11 Stck. á 1.500,--	16.500,-- DM
	Absetzbecken	pauschal 10.000,--	
	davon 70 % Kanalanteil		7.000,-- DM
8.2.4	Planung und Bauleitung		
	(10 % aus 8.2.1 mit 8.2.3)	260.550,--	26.055,-- DM
8.2.5	Umsatzsteuer		
	(z.Zt. 16 % aus 8.2.1 mit 8.2.4)	286.605,--	45.856,80DM
	Zwischensumme Sonstige Kosten		332.461,80DM
			<u>gerundet ca. 332.500,-- DM</u>



8.3 Öffentliche Grünflächen			
8.3.1	Grunderwerb	1.385 qm á 35,--	48.475,-- DM
8.3.2	Vermessung und Vermarktung	pauschal	2.000,-- DM
8.3.3	Gehözlieferung, Pflanzarbeit, 2-jährige Pflege		
	a) großkronige Bäume	ca. 27 Stck. á 600,--	16.200,-- DM
	b) kleinkronige Bäume	ca. 20 Stck. á 400,--	8.000,-- DM
	d) geschlossene Pflanzung aus Heistern und Sträuchern	ca. 620 qm á 25,--	15.500,-- DM
8.3.4	Planung und Bauleitung (10 % aus 8.3.3)	39.700,--	3.970,-- DM
8.3.5	Umsatzsteuer (z.Zt. 16 % aus 8.3.3 mit 8.3.4)	43.670,--	6.987,20DM
<hr/>			
Zwischensumme öffentliche Grünflächen			101.132,20DM
			<u>gerundet ca. 101.150,-- DM</u>

Da die Aussetzungsregelung des AGBauROG in Anspruch genommen wird, ist der Markt Schwarzach für die Übernahme der Kosten der Durchführung der naturfördernden Maßnahmen (öffentliche grünordnerische Maßnahmen) verantwortlich. Die hierfür anfallenden Kosten können gem. § 135a BauGB nicht auf die Bauwerber umgelegt werden.



**9. BETEILIGTE BEHÖRDEN UND STELLEN ALS TRÄGER
ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 BAUGB**

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsstelle, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen (5-fach)
3. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
4. Straßenbauamt Deggendorf
5. Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Bayreuth, Ressort SuN,
Postfach 10 02 00, 95440 Bayreuth
6. Oberpostdirektion Regensburg - Unternehmen Postdienst
7. Vermessungsamt Straubing
8. Energieversorgung Ostbayern AG OBAG / Bayernwerk Netz GmbH
9. Amt für Landwirtschaft, Straubing
10. Bayerischer Bauernverband, Straubing
11. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-
Bogen, Straubing
12. Direktion für ländliche Entwicklung, Landau a.d. Isar
13. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, Straubing
14. Zweckverband Fernwasserversorgung Bayerischer Wald, Deggendorf
15. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte,
Zweigstelle Landshut
16. Kreisheimatpfleger am Landratsamt Straubing-Bogen
17. Bezirksfinanzdirektion, Landshut
18. Oberfinanzdirektion München - Bundesvermögensabteilung
19. Oberfinanzdirektion München - Landesvermögens- und Bauabteilung
20. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
21. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Straubing
22. Katholisches Pfarramt Schwarzach
23. Benachbarte Gemeinden (Niederwinkling, Offenberg, Bernried, Perasdorf,
Stadt Bogen)