



GEMEINDE WINDBERG

**BEBAUUNGS- UND
GRÜNDUNGSPLAN
"WA MEIDENDORF SÜD"**

i.V. § 13b BauGB

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

Stand: 13.10.2021

Auftragnehmer:

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

Mussinstraße. 7 94327 Bogen
Tel: 09422 8538 - 0
Fax: 09422 8538 - 23
Web: www.gutthann-hiw-architekten
bogen@gutthann-hiw-architekten.de

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

- A) Anlass und Erfordernis der Planung**
- B) Planungsvorgaben**
 - 1. Landes- und Regionalplanung
 - 2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan
- C) Beschreibung des Planungsgebietes**
 - 1. Lage und Größe
 - 2. Baubestand / baulicher Umgriff
 - 3. Topografie
 - 4. Altlasten/ Denkmalpflege
- D) Konzeption der Planung**
 - 1. Städtebau
- E) Grünordnung**
 - 1. Einleitung
 - 2. Planungsvorgaben und -grundlagen
 - 3. Natürliche Grundlagen
 - 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachhaltigen Auswirkungen
- F) Ver- und Entsorgung**
 - 1. Verkehr
 - 2. Abwasserbeseitigung
 - 3. Trink- und Löschwasserversorgung
 - 4. Stromversorgung
 - 5. Abfallentsorgung
- G) Anlage**
 - Plan: Bestand und Eingriffsermittlung, M 1:1000

**A) Anlass und
Erfordernis der
Planung**

Die Gemeinde Windberg beabsichtigt im Ortsteil Meidendorf ein neues Baugebiet auszuweisen, um die Funktion des Ortes als Wohnstandort zu stärken und eine Abwanderung, insbesondere junger Familien, zu verhindern.

Zur Deckung des aktuellen Baulandbedarfes hat sich die Gemeinde Windberg daher entschlossen, westlich der Kreisstraße SR3 im Anschluss an die bestehende Bebauung das neue Wohnbaugebiet "Meidendorf-Süd" auszuweisen.

Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebietes „Meidendorf Süd“ aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Siedlung sowie einer maximal überbaubaren Grundfläche durch das neue Baugebiet unter 10.000 m² gegeben sind, hat die Gemeinde Windberg in der Sitzung des Gemeinderates vom 26.08.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet „Meidendorf Süd“ beschlossen.

Durch die Aufstellung im Verfahren nach § 13b BauGB entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) ist suspendiert, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Es ist damit zu rechnen, dass die Gemeinde Windberg zum Ende des Jahres 2020 keine freien Baugrundstücke mehr besitzt, die an Bauwillige veräußert werden können. Mit dem Baugebiet soll der örtlichen Baulandnachfrage Rechnung getragen werden. Es besteht eine große Nachfrage der Gemeinde Windberg nach Bauland, die es unabdingbar macht, dort zügig Flächen auszuweisen, um Bauwillige am Ort halten zu können bzw. junge Familien von auswärts zum Zuzug bewegen zu können.

Die Anzahl der Einwohner unter 18 Jahren wird sich voraussichtlich nach den Prognosen verringern. Demgegenüber wird die Zahl älterer Mitbürger steigen.

Aus diesem Grund soll mit der Wohngebietsausweisung „Meidendorf Süd“ erreicht werden, hier kostengünstiges Bauland bereitzustellen, dem gegenwärtigen Trend des demographischen Wandels entgegenzuwirken und eine Abwanderung, insbesondere junger Familien, zu verhindern.

Auch für die Zukunft zeichnet sich der Bedarf an Bauland über das bereitgestellte Maß hinaus ab.

Die Gemeinde stellt im Baugebiet „WA Meidendorf Süd“ elf Bauparzellen zur Verfügung.

Für dieses Baugebiete liegen Bewerbungen von 29 Kaufinteressenten vor. Die Veräußerung der Baugrundstücke erfolgt ausschließlich mit einer Bauverpflichtung, die vorschreibt, innerhalb von 5 Jahren ein bezugsfertiges Wohnhaus zu errichten.

Vor dem Aspekt, dass der Innenbereich dem Außenbereich vorgezogen werden soll, hat die Gemeinde ihre Innenbereichsflächen und Baulücken geprüft.

Innerörtliche Baulandreserven (Baulücken) stehen für neue Wohngebäude derzeit nicht zur Verfügung. Das Ergebnis der Eigentümerbefragung auf der

Grundlage der vorhandenen Flächenmanagement -Datenbank ergibt nur bei einem Grundstückseigentümer die Bereitschaft zur Veräußerung eines Baugrundstücks.

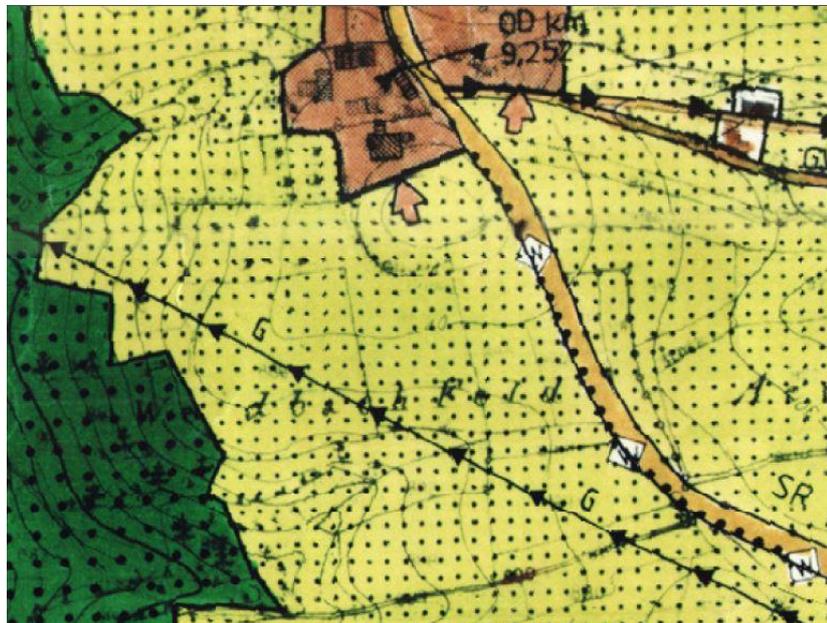
1. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Windberg ist regionalplanerisch als ländlicher Teilraum eingestuft, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Einschränkende Aussagen aus der **Regionalplanung** liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

B) Planungsvorgaben

2. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Vorhabensgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Flächennutzungs- und Landschaftsplan werden angepasst. Eine Änderung mittels Deckblatt ist auf Grund der Wahl des Verfahrens gem. §13b BauGB nicht erforderlich.



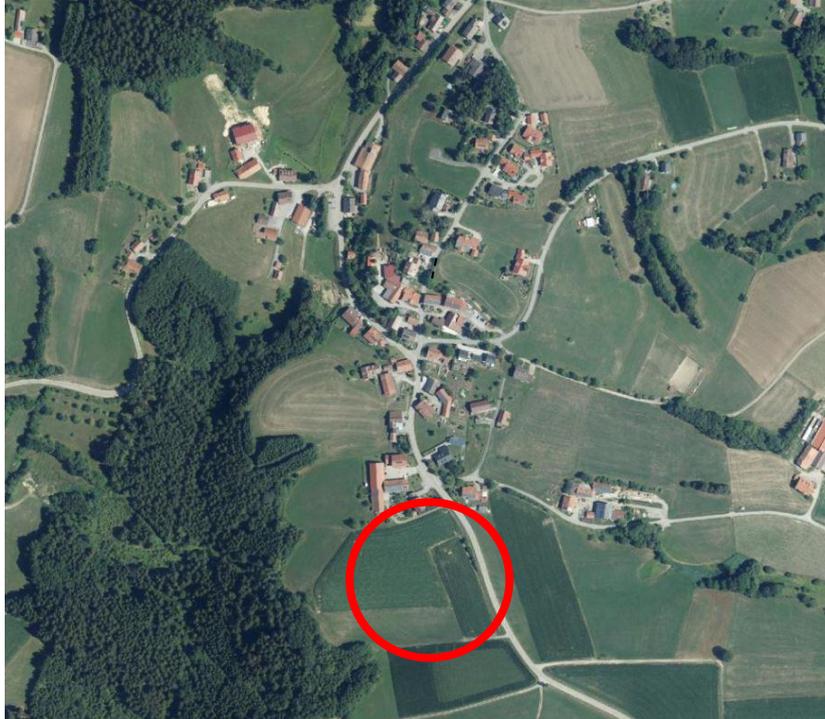
Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan

C) Beschreibung des Planungsgebietes

1. Lage und Größe

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Meidendorf westlich der Kreisstraße SR3 ca. 3,0 km östlich von Windberg.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,20 ha, davon:
Nettobauland: 0,79 ha
Grünfläche: 0,25 ha
Verkehrsfläche incl. Wege: 0,16 ha



Lage des Baugebietes in Meidendorf

2. Baubestand / baulicher Umgriff

Das geplante Wohngebiet wird derzeit intensiv als Ackerland genutzt. Es grenzt im Norden unmittelbar an die bestehende Bebauung von Meidendorf an. Im Osten ist das Plangebiet durch die Kreisstraße SR3 begrenzt. Im Westen und Süden schließen landwirtschaftliche Flächen bzw. Waldflächen an.

3. Topografie

Das künftige Wohnbaugebiet liegt am höchsten Punkt auf ca. 445,50 m ü NHN im Nordosten und fällt in südwestlicher Richtung bis auf ca. 430,00 m ü NHN.

4. Altlasten/ Denkmalpflege

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass das Gebiet frei von Altlasten ist.

Nach Auskunft BayernAtlas ist innerhalb des Geltungsbereiches mit keinen Bodendenkmälern zu rechnen. Auch in direkter Nachbarschaft befinden sich weder Boden- noch Baudenkmäler.

D) Konzeption der Planung

1. Städtebau

Der zu erwartenden Nachfrage entsprechend, wurde das Wohngebiet für eine Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern konzipiert. Die Grundstückszuschnitte und Gebäudestellungen berücksichtigen die

topographische Situation und ermöglichen Freiflächen- und Gartenanteile in bevorzugten Süd- und Westlagen.

Als zulässige Grundflächenzahl wird 0,35 festgesetzt.

Auf Grund einer Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl und einer Wandhöhe, kann auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden. Die Wandhöhe für die Gebäude, die mit maximal 2 Vollgeschossen errichtet werden dürfen, wird eine Wandhöhe von max. 6,75 m festgesetzt. Für die Form des Pultdaches wird zusätzlich eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt.

Die Topografie des Baugebietes führt zu einer zusätzlichen Festsetzung des Haustyps. Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50m gemessen auf die Haustiefe, ist zwingend der Haustyp des Hanghauses Untergeschoss + Obergeschoss (U+I) zu wählen.

Um für die Bauwerber eine möglichst flexible Baugestaltung zu ermöglichen, sind die Dachformen Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach im Baugebiet zulässig.

E) Grünordnung

1. Einleitung

Die Gemeinde Windberg plant am südlichen Ortsrand von Meidendorf die Erweiterung der Bebauung. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend entfallen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichts.

Eckdaten der Planung

- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 1,2 ha
- Ausgleichsfläche Feldlerchenlebensraum: ca. 4.620m²
- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl max. 0,35
- Ermöglichen einer Bebauung auf 12 Parzellen
- Verkehrsfläche: ca. 1.250m²
- die Baugrundstücke werden über die Kreisstraße SR3 im Osten durch eine neue Zufahrt mit Wendehammer erschlossen.

Grünordnerische und landschaftsplanerische Ziele:

Zur freien Landschaft hin nach Osten, Süden und Westen steht die Anlage von Hecken im Vordergrund. Dies wird durch festgesetzte Heckenpflanzungen auf den Privatgrundstücken erreicht. Dieses lineare Grünelement soll durch flächige Aufweitungen auf verfügbaren Flächen (im Nordosten und Südwesten) ergänzt werden. Für Verluste von Feldlerchenlebensräumen wird im räumlich-funktionalem Zusammenhang ein Ausgleich hergestellt.

1.2 Wirkfaktoren der Planung

Nachfolgend aufgeführte Merkmale der Planung können durch Einwirkungen geeignet sein, Beeinträchtigungen der schützenswerten Umweltgüter (Umweltauswirkungen) hervorzubringen.

- Entwicklung von Wohnbauflächen gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung
- mögliche Lebensraumverluste und Störwirkungen des Acker- und Wiesenlebensraumes für bodenbrütende Vogelarten der offenen Feldflur.

2. Planungsvorgaben und -grundlagen

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung Gemeinde Hunderdorf

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde stellt den

Vorhabensbereich als landwirtschaftliche Fläche dar.

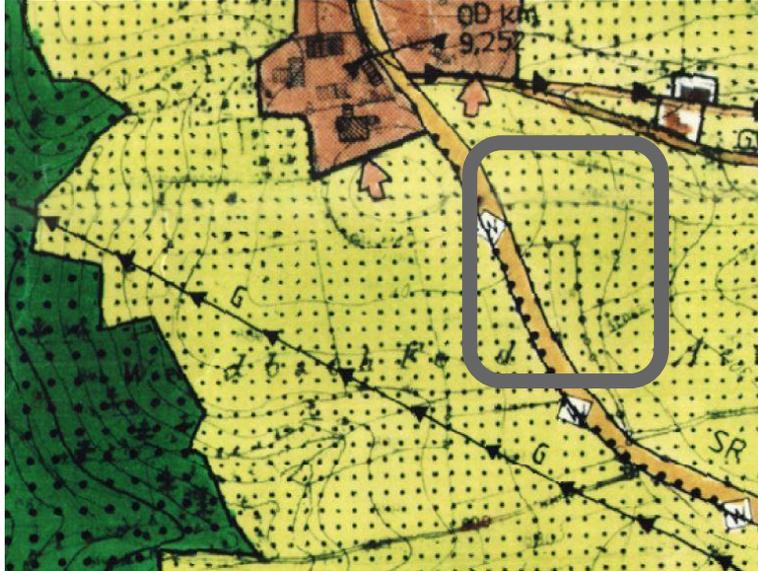


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Windberg

2.2 Regionalplan Donau-Wald

Die Ortsteil Meidendorf liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern im allgemeinen ländlichen Raum. Nach der Regionalplanung liegt der Vorhabensbereich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

2.3 Schutzgebiete, Wiesenbrüterkulisse, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Im Geltungsbereich liegen keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern vor. Im Umfeld sind folgende Flächen erfasst (sie werden vorhabensbedingt nicht beeinträchtigt):

- 7042-0233-001: Gehölzbestände zwischen Meidendorf und Oppersdorf
- 7042-0234-002: Oppersdorfer Bach bzw. Waidbach zwischen Meidendorf und Degernbach
- 7042-0234-003: Oppersdorfer Bach bzw. Waidbach zwischen Meidendorf und Degernbach

Im Vorhabensbereich liegen keine geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

Der Vorhabensbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Im Herbst 2019 wurde durch die Gemeinde Windberg die Herausnahme des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Die Herausnahme ist zwischenzeitlich vollzogen.

2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen (2007)

Das Vorhabensgebiet liegt im Schwerpunktgebiet Vorland des Vorderen Bayerischen Waldes. Folgende Ziele werden formuliert:

- Erhalt der für Mittelgebirgslandschaften typischen, auf extensive Nutzungsformen angewiesenen Lebensräume in den Offenlandbereichen des Vorderen Bayerischen Waldes und in strukturreichen Gebieten des Falkensteiner Vorwaldes
- Erhalt und weitere Förderung kleinräumiger, extensiver Landnutzungsformen
- Vermeidung von Aufforstungen in strukturreichen Grünlandgebieten und offenen Bachtälern

2.5 Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Der Wald westlich des Geltungsbereiches ist als sonstiger Wald mit besonderer Bedeutung für den Wasserschutz eingestuft.

3. Natürliche Grundlagen

3.1 Naturräumliche Situation

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwald (ABSP).

Potenziell natürliche Vegetation: Hainsimsen-Tannen-Buchenwald;

Klima: Das Klima steht zwischen dem kontinental getönten, sommerwarmen Klima des Donautales und dem feuchten, winterkalten Klima des Vorderen Bayerischen Waldes. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt im Durchschnitt bei 700 – 900 mm, zum Vorderen Bayerischen Wald hin treten 1000 mm/Jahr auf. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7°C.

Geologie und Boden: Das Grundgestein wird hauptsächlich aus Graniten gebildet, wobei zum Teil Gneise hinzutreten. Im sog. Windberger Hochland ist das Kristallin stark mit tertiären Ablagerungen und Löss überdeckt.

- die Bodenschätzungsübersichtskarte (Quelle: Umweltatlas Bayern) stellt für den Acker im Vorhabensbereich stark sandige Lehme der Zustandsstufe 4 (Verwitterungsböden) mit einer mittleren Ertragsfähigkeit dar. Für das Grünland werden Lehme mit Zustandsstufe II (mittel), Wasserstufe 3 (mittel) und einer sehr geringen Ertragsfähigkeit dargestellt.
- die Übersichtsbodenkarte (BayernAtlas) beschreibt die Böden des Vorhabensbereichs als Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis).

3.2 Bestandsanalyse und -bewertung

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.

Der geplante Vorhabensbereich wird derzeit überwiegend als Ackerfläche, im Südwesten als Intensivgrünland genutzt. Im Osten entlang der Hauptstraße stockt an der Straßenböschung eine Hecke. Nördlich des Geltungsbereichs grenzt Bebauung an.

3.2.1 Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der für die Bebauung vorgesehene Bereich wird als Acker- und Intensivgrünland genutzt. Im Osten grenzt eine Hecke an der Straßenböschung unmittelbar an den Geltungsbereich an. Zwischen Ackerfläche und Kreisstraße befindet sich eine teils steile, nährstoffreiche Böschung mit vorgelagertem Wegseitengraben. Im Südwesten schließt ein Waldgebiet an, das vom Oppersdorfer Bach durchzogen wird.

Im Hinblick auf Vorkommen streng geschützter Arten ist im Acker- und Wiesenbereich eine Nutzung durch Vögel der Agrarlandschaft und wiesenbrütende Arten möglich. Aufgrund der Bestandssituation wurden Erhebungen zu bodenbrütenden Vogelarten der offenen Feldflur bei geeigneter Witterung durchgeführt. Der Untersuchungsbereich ist in nachfolgender Karte dargestellt (Geltungsbereich zuzüglich 100m-Wirkraumkorridor, Flächen östlich der Kreisstraße wurden nicht in den Wirkraum einbezogen, da hier mögliche Vorhabenswirkungen gegenüber den bestehenden Störwirkungen der Kreisstraße vernachlässigbar sind).

In der folgenden Tabelle sind alle Termine und die jeweiligen Ergebnisse aufgeführt.

Der für die Bebauung vorgesehene Bereich wird als Acker- und Intensivgrünland genutzt. Im Osten grenzt eine Hecke an der Straßenböschung unmittelbar an den Geltungsbereich an. Zwischen

Ackerfläche und Kreisstraße befindet sich eine teils steile, nährstoffreiche Böschung mit vorgelagertem Wegseitengraben. Im Südwesten schließt ein Waldgebiet an, das vom Oppersdorfer Bach durchzogen wird.

Im Hinblick auf Vorkommen streng geschützter Arten ist im Acker- und Wiesenbereich eine Nutzung durch Vögel der Agrarlandschaft und wiesenbrütende Arten möglich. Aufgrund der Bestandssituation wurden Erhebungen zu bodenbrütenden Vogelarten der offenen Feldflur bei geeigneter Witterung durchgeführt. Der Untersuchungsbereich ist in nachfolgender Karte dargestellt (Geltungsbereich zuzüglich 100m-Wirkraumkorridor, Flächen östlich der Kreisstraße wurden nicht in den Wirkraum einbezogen, da hier mögliche Vorhabenswirkungen gegenüber den bestehenden Störwirkungen der Kreisstraße vernachlässigbar sind).

In der folgenden Tabelle sind alle Termine und die jeweiligen Ergebnisse aufgeführt.

Datum	26.03.19	04.04.19	15.04.19	02.05.19	23.05.19	03.06.19	14.06.19	04.07.19
Uhrzeit	05:45-06:30	07:30-08:15	07:00-07:45	07:50-08:35	05:30-06:10	05:20-06:10	05:05-05:45	05:05-05:45
Witterung	Trocken, ca. 2°C, windstill	Trocken, ca. 3°C, windstill	Trocken, ca. 4°C, windstill	Trocken, ca. 9°C, windstill	Trocken, ca. 8°C, windstill	Trocken, ca. 15°C, windstill	Trocken, ca. 16°C, windstill	Trocken, ca. 13°C, windstill
Bodenbrüter	kein Nachweis	kein Nachweis	Feldlerche im Wirkraum	Feldlerche außerhalb Wirkraum	kein Nachweis	Feldlerche außerhalb Wirkraum	Feldlerche im Wirkraum	kein Nachweis

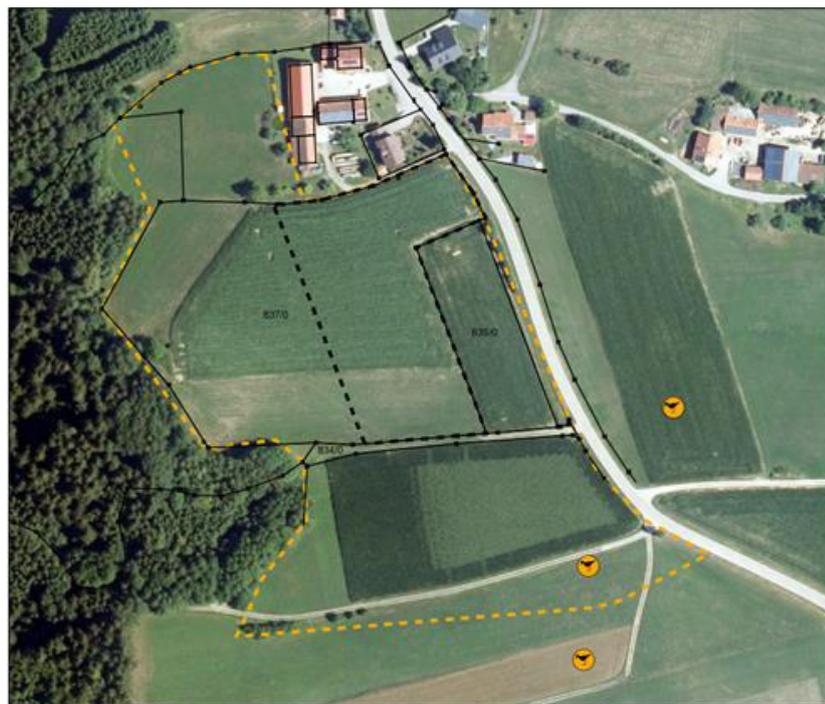


Abbildung 1: Geltungsbereich (schwarz gestrichelte Linie), Untersuchungsbereich (orange gestrichelte Linie), erstellte Papierreviere der Feldlerche (Vogelsymbol)

Auswirkungen:

Die bauliche Inanspruchnahme beschränkt sich auf Acker- und intensiv genutzte Grünlandbereiche. Ackerflächen stellen aufgrund der intensiven Nutzung grundsätzlich Standorte mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar.

Im Wirkraum des Vorhabens wurde ein Feldlerchenrevier erfasst. Im näheren Umkreis, jedoch außerhalb des Wirkraumes von 100m, wurden

weitere 2 Feldlerchenreviere erfasst. Somit ist eine Reproduktion im Wirkraum des Vorhabens derzeit wahrscheinlich. Bei Durchführung der Baumaßnahme muss von dem Verlust eines Feldlerchenrevieres ausgegangen werden.

Aufgrund des Verlustes eines Feldlerchenrevieres sind bei einer Realisierung des Vorhabens Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich.

Lagebedingt sind nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund nicht zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

3.2.2 Boden

Beschreibung:

Die Bodenschätzungsübersichtskarte weist den Standorten des Vorhabensbereichs sehr geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit zu (Ertragsmeßzahlen 40-49). Bodenart: stark sandige Lehme bis Lehme.

Es handelt sich um anthropogen überprägte Grünland- und Ackerflächen und damit um Flächen von geringer - mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Gemäß den Daten des Bayernatlas liegen im Vorhabensbereich keine Bodendenkmäler.

Auswirkungen:

Aufgrund der Art des Vorhabens ergibt sich eine Erhöhung des Versiegelungsgrades.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

3.2.3 Wasser

Beschreibung:

Die für die Bauentwicklung vorgesehenen Flächen weisen eine hohen, intakten Grundwasserflurabstand auf. Dauerhaft wasserführende Gewässer werden nicht berührt. Gleiches gilt im Hinblick auf Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereiche (Quelle Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete).

Auswirkungen:

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und die Anlage einer Rückhalteeinrichtung wird die Wirkung deutlich reduziert.

Es ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

3.2.4 Schutzgut Luft, Klima

Beschreibung:

Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Geltungsbereich nicht gegeben.

Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Dimension der neu hinzukommenden Baufläche und unter Berücksichtigung der weiterhin gewährleisteten Durchlässigkeit für den Luftaustausch ergeben sich keine nennenswerten Auswirkungen.

3.2.5 Landschaftsbild

Beschreibung:

Das geplante Baugebiet liegt an einem südexponierten Hang. Im Westen ist der Vorhabensbereich durch den vorliegenden Wald geprägt. Im Osten stockt auf einer Straßenböschung eine raumwirksame Hecke. Der Vorhabensbereich liegt am Ortseingang und damit in einem gut einsehbaren Bereich.

Auswirkungen:

Durch die geplante Bauentwicklung wird die Bebauung nach Süden verlängert. Aufgrund der Hanglage ergeben sich deutliche Veränderungen für das örtliche Erscheinungsbild. Eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbilds wird durch die Pflanzung von Hecken und die Anlage von Streuobstwiesen angestrebt.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen

- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel
- Sicherung einer Mindestdurchgrünung durch Pflanzfestsetzungen, Ausschluss landschaftsfremder Gehölze
- Eingrünung zur freien Landschaft mit zwei-reihigen Hecken
- Anlage von Streuobstwiesen als dorftypisches Grünelement
- Entwicklung einer Extensivwiese als ergänzendes Biotopolelement
- Vorgaben zur Geländegestaltung
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung sickerfähiger Beläge bei Stellplätzen
- Entwicklung einer mageren Flachlandmähwiese mit angrenzendem Brachestreifen als Ausgleich für die Feldlerche.

F) Ver- und Entsorgung

1. Verkehr

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt von der „Hauptstraße“. Dies Anbindung wird auf ein Breite von 7,00 m + 1,50m Grünstreifen ausgebaut.

Das Baugebiet selbst wird über eine Wohnstraße mit 7,0 m Breite als Stichstraße mit Wendehammer erschlossen.

Die Verbindung zur freien Landschaft im Süden und die Erschließung zu den dahinter liegenden landwirtschaftlichen Flächen im Westen wird durch Anbindung mit wassergebundener Befestigung geschaffen.

2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über ein zu verlegendes Kanalnetz.

Das Schmutzwasser wird in die gemeindliche Kläranlage entsorgt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über Kanalleitungen in das geplanten Regenrückhaltebecken im Westen abgeleitet und darin versickert.

Zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen werden im Kaufvertrag private Zisternen mit integrierter Schwimmerdrossel vorgeschrieben.

3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch die Anlage des Wasserzweckverbandes der Bogenbachtalgruppe festgelegt.

4. Stromversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz des Bayernwerk AG.

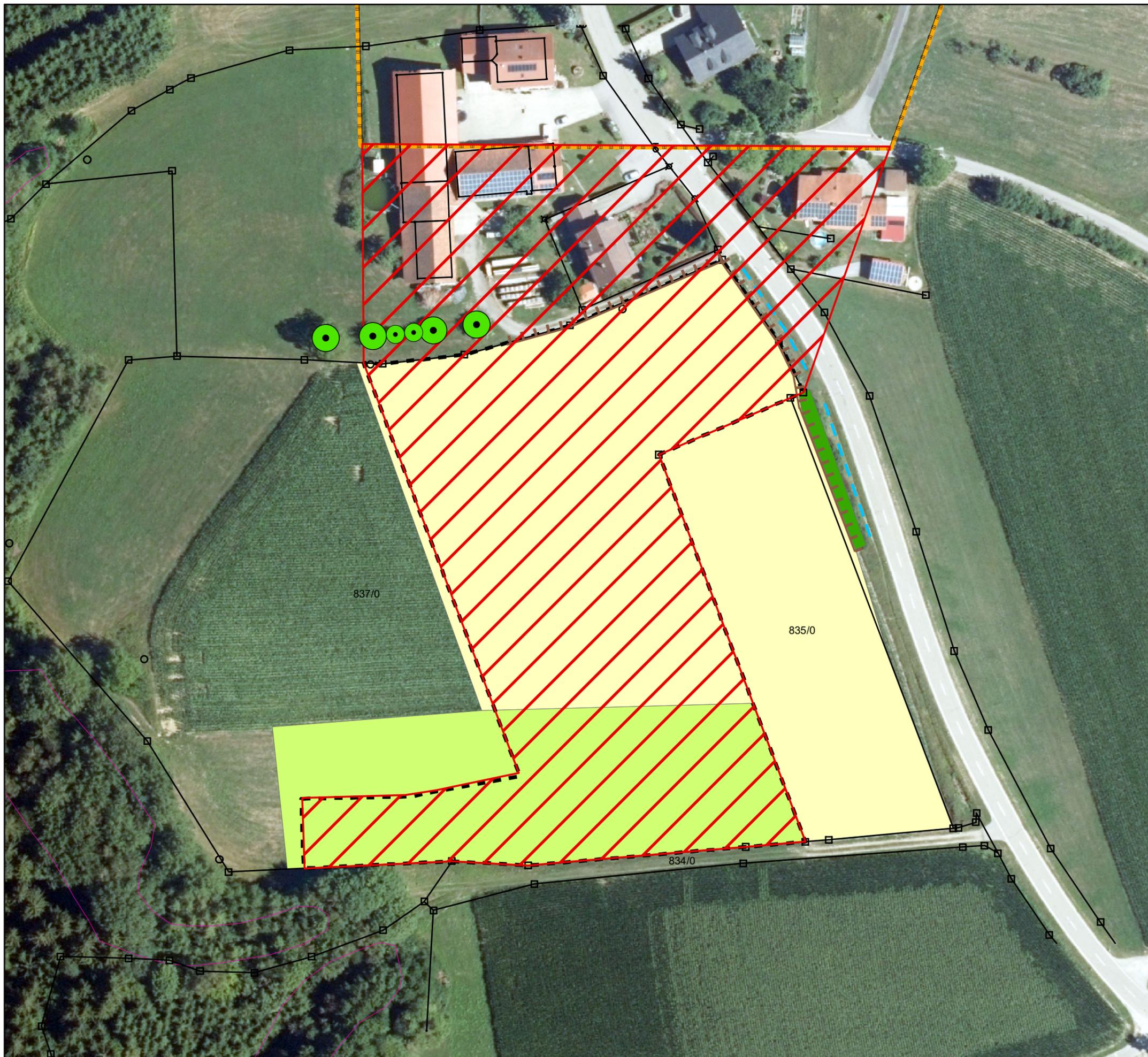
5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen. Die Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an den Durchgangsstraßen bereitzustellen.

aufgestellt: 13.10.2021

Gutthann HIW Architekten GmbH
Mussinstraße 7
94327 Bogen

Team G + S
Umwelt Landschaft
F. Halser, C. Pronold
Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf



Planzeichen Bestand

- Ackerfläche
- Hecke
- Intensivgrünland
- Wegseitengraben
- Böschung mit nährstoffreicher Krautflur
- Obstbaum

Weitere Planzeichen

- Geltungsbereich
- Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"
- Herausnahme­fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet
- im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasster Lebensraum
- Flurstücksgrenzen

Projekt:
Bebauungsplan Meidendorf, Gemeinde Windberg

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:
22.07.2020

Planung:

Bearbeitung:
halser

Plannummer:
2802_bestand1

Team G+S
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine pronold
dipl.ing°, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggen­dorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000