

Gemeinde	<b>Kirchroth</b>
Landkreis	<b>Straubing – Bogen</b>
Reg. Bezirk	<b>Niederbayern</b>

**Bebauungsplan** mit integrierter Grünordnung  
für das Baugebiet „Südlich der Lindenstraße“, in Kirchroth

BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Lage und Bestandssituation

Die Gemeinde Kirchroth liegt im nordwestlichen Bereich des Landkreises Straubing – Bogen unmittelbar an der Grenze zum Regierungsbezirk Oberpfalz und gehört zur Region Donau – Wald (Region 12).

Die Anbindung des Kleinzentrums Kirchroth an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt im wesentlichen über die Staatsstraße 2148 zur nördlich, in unmittelbarer Nähe befindlichen Bundesautobahn A 3 Nürnberg – Regensburg – Passau mit eigener Anschlußstelle Kirchroth und über die Staatsstraße 2125 nach Wörth a. d. Donau bzw. zur Stadt Straubing.

Die Entfernung zur Stadt Straubing beträgt ca. 10 km und zur Stadt Regensburg ca 35 km.

Das zu beplanende Gebiet liegt im östlichen Teil des Hauptortes Kirchroth. Es grenzt im Westen und Osten an landwirtschaftlich Anwesen und Flurstücke, im Süden an die Ortsstraße „Unterer Ortsplatz“ und die Kreisstraße „Erlenstraße“, im Norden an die Ortsstraße „Lindenstraße“ an.

Das Gelände des Planungsgebietes ist weitgehend eben und wird derzeit im unbebauten Bereich landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt.

Die Höhenlage im Planungsgebiet ohne den Grabenbereich liegt mind. 321,00 m ü. NN, max jedoch bei 324,00 m ü. NN; im Mittel 322,50 m.

Verkehrsmäßig wird das Baugebiet von der Staatsstraße 2125, sowie der Ortsstraße „Lindenstraße“ her erschlossen; die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 300 m.

2. Planungsrechtliche Situation

Der vom Architekturbüro Dipl. Ing. Haisch, München, gefertigte Flächennutzungsplan ist mit Bescheid vom 26. 07. 1983 und Ergänzungsbescheid vom 20. 08. 1988 von der Regierung von Niederbayern genehmigt und durch Bekanntmachung vom 11. 01. 1989 wirksam geworden.

In diesem Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich des Baugebiets noch als landwirtschaftliche Nutzfläche und in der südlichen Teilfläche als Dorfgebiet (MD) dargestellt; bzw. mit der Flächennutzungsplanänderung des Deckblattes Nr 4 genehmigt am 06. 12. 1988 für die Flurstücke FI-Nrn 8/1 und 8/4 ausgewiesen als Dorfgebiet, dargestellt.

Mit Deckblatt Nr. 19 wird jedoch parallel ein Änderungsverfahren durchgeführt, in dem eine Einstufung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO und Gemeinbedarfsfläche nach § 5 Abs. 2 Nr 7 erfolgt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist demzufolge aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchroth entwickelt.

### 3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Kirchroth gehört zum ländlichen Raum, dessen Struktur zur Verbesserung und Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig zu stärken ist.

Hierbei ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen einerseits und die Sicherung der landwirtschaftlichen Anwesen andererseits ein wichtiger Faktor, zumal sie in besonderem Maße auch zur Auslastung der Infrastruktur des Kleinzentrums Kirchroth beitragen sollen.

Der Anlaß einer Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Lindenstraße“ ist die erhebliche Nachfrage nach Wohnbauflächen, sowie die notwendige Erweiterung des Kindergartens, da dieser in seiner bestehenden Form nicht effektiv erweitert werden kann. Außerdem ist langfristig vorgesehen, auf der geplanten Gemeinbedarfsfläche einen neuen Pfarrhof zu errichten. Weiterhin ist im Rahmen der Dorferneuerung Kirchroth vorgesehen, in den Jahren 1997/98 den bestehenden Pfarrstadel auf der Parzelle 18 zu sanieren und in ein Gemeinbedarfsgebäude für den neuen Kindergarten, sowie zur Abhaltung von Festen und sonstigen Veranstaltungen umzubauen. Um die Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen zu gewährleisten sind sie in das Gesamtkonzept mit integriert worden, um den Charakter des Dorfgebietes zu wahren und langfristig zu sichern. Gleichzeitig ist gewährleistet, daß die landwirtschaftlichen Anwesen und der Handwerksbetrieb (Metzgerei) sich in ihrer Betriebsgröße zu erweitern können.

### 4. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von der im Norden tangierenden Ortsstraße „Lindenstraße“, von Süden durch die Staatstraße 2125, bzw. der Ortsstraße „Unterer Ortsplatz“ und die Kreisstraße SR 16 „Erlenstraße“. Eine Verbindung von Nord nach Süd wird durch den Privatweg geschaffen.

Die fußläufige Anbindung an den Ortskern Kirchroth ist durch einen weitgehend bestehenden Fußweg gewährleistet.

### 5. Hinweise zur Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt werden.

Mit der Planung soll aber auch durch Raumbildungen, Bauweise, Gestaltung der öffentlichen Erschließungsflächen und durch entsprechende bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen der Tendenz eines wieder stärkeren landschaftsbezogenen Bauens im ländlichen Raum Rechnung getragen werden.

## 6. Hinweise zur Grünordnung

Als öffentliche Grünflächen wurden im Planungsgebiet straßenbegleitende Grünstreifen geplant.

Neben der Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen mit heimischen Laubbäumen, Gehölzen und Sträuchern, wurden auch in den einzelnen Bauparzellen umfangreiche grünordnerische Maßnahmen, wie Pflanzstandorte für Laubbäume und raumbildende Gehölz- und Strauch- bzw. Heckenpflanzungen festgesetzt. Besonders im Bereich des Kindergartens soll ein Obst-Lehrgarten im Rahmen der Dorferneuerung entstehen.

Gleichzeitig wird der bestehende Kinderspielplatz aufgelöst und im Bereich des Obst-Lehrgartens als Kinderspielplatz für den Kindergartenbereich integriert.

## 7. Weitere öffentliche Einrichtungen

Das Rathaus der Gemeinde Kirchroth befindet sich etwa 800 m ortseinwärts vom Baugebiet entfernt, weitere öffentliche Einrichtungen wie Post und Banken, sowie Geschäfte zur Deckung des Grundbedarfs und Dienstleistungen verschiedenster Branchen befinden sich in unmittelbarer Nähe im Ortskern von Kirchroth.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Kath. Pfarrpfündestiftung Kirchroth, sowie in privater Hand. Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 und ff BauGB sind nicht vorgesehen.

## 9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit ausreichend Trink- und Brauchwasser ist problemlos durch den Zweckverband Wasserversorgung Buchberg-Gruppe gewährleistet.

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes Heider, Wörth a. d. Donau, gesichert. Die Stromanschlüsse der einzelnen Anwesen erfolgt durch Erdkabel.

Die Abwasserversorgung erfolgt im Mischsystem, wobei das Oberflächenwasser auf dem Grundstück breitflächig versickert werden soll, mit Anschluß an die mechanisch-biologische Zentralkläranlage Kirchroth.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

## 10. Bodenverhältnisse

Genaue Aufschlüsse über die Bodenverhältnisse liegen derzeit noch nicht vor; es kann jedoch, wie im bebauten Bereich vorherrschend, von sandigem Lehm und Kies ausgegangen werden.

#### 11. Hochwasserschutzmaßnahmen

Hochwasserschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen, der im Süden verlaufende Nebenarm der Kößnach ist größtenteils verrohrt und führt auch bei Hochwasser der Kößnach Mittelwasser, daß durch ein Wehr zusätzlich reguliert wird.

#### 12. Bodendenkmäler

Auf dem Planungsgebiet können Bodendenkmäler vorkommen.

#### 13. Immissionsschutz und Vorkehrungen

Im Planungsgebiet sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

#### 14. Rücksichtnahme auf die Landwirtschaft

**Den Landwirten wird die uneingeschränkte Bewirtschaftung, sowie die weitere Entwicklung ihrer Flächen und Betriebe zugesichert.** Der Bauwerber im ländlichen Raum muß zeitweilig von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben ausgehende Geruchs-, Staub- oder Geräuschentwicklungen tolerieren.

#### 15. Größe und zukünftige Dichte des Baugebietes

Die Fläche des Bruttobaulandes (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) beträgt ca. 4,23 ha, unterteilt in

- geplante Wohnbaufläche	ca 0,82 ha (19,3 %)
- bestehende Anwesen und Betriebe	ca 2,35 ha (55,7 %)
- Gemeinbedarfsfläche	ca 0,56 ha (13,2 %)
- Erschließungsflächen Straße	ca 0,20 ha (4,7 %)
- öffentliche Eingrünungsfläche	ca 0,20 ha (4,7 %)
- private Eingrünungsfläche	ca 0,10 ha (2,4 %)

und umfaßt die Flurnummern 7, 8, 8/1, 8/3, 8/4, 9, 11, 12, 12/5, 13, 13/1, 14/3, 15, 16, 16/1, 16/2, 16/3, 17, 18 und 19 der Gemarkung Kirchroth

Innerhalb des Geltungsbereichs sind 7 Parzellen für Wohnbebauung und 2 Parzellen für öffentliche Gebäude vorgesehen.

Es sind für ca 35 Einwohner neue Wohngebäude vorgesehen.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 500 m<sup>2</sup> und 6000 m<sup>2</sup>.

**Kosten für die Wasserversorgung**

Der überschlägige Aufwand einschließlich Herstellung der Hausanschlüsse bis Wasserzähler beträgt pro m<sup>2</sup> ca 8,00 DM

**Kosten für die Wasserversorgung**

Der überschlägige Aufwand einschließlich Kläranlagenanteil ohne Hausanschlüsse beträgt ab Grundstücksgrenze pro m<sup>2</sup> ca 20,00 DM

**Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen**

Die Erschließungskosten werden im Rahmen bestehender Satzungen bzw. nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches berechnet und auf den Grundstückseigentümer umgelegt.

Die auf die Gemeinde Kirchroth entfallenen Kosten werden auf den Eigentümer umgelegt.

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan wird nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Absatz 1 und 3 BauGB ausfertigt.

Gemeinde Kirchroth 26. Sep. 1997  
Regensburger Straße 22  
94356 Kirchroth



*Wanninger*  
Wanninger  
1. Bürgermeister

**Aufgestellt:**

Kirchroth, den 01. Juli 1997  
geä. am 09. Sept. 1997

Gemeinde Kirchroth 26. Sep. 1997

*Alfons Eiglsperger*

Alfons Eiglsperger  
Staatlich geprüfter Bautechniker



*Wanninger*  
Wanninger  
1. Bürgermeister