

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitiger Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde.

Die Stellungnahmen der Bürger und Behörden, welche in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgetragen wurden, sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt in die planerischen Überlegungen einbezogen wurden:

Regierung von Niederbayern

vom 22. August 2018

Nach dem Landesentwicklungsprogramm sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Außerdem sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Das geplante Wohngebiet befindet sich zwischen den Ortsteilen Weiher und Oberzeitldorn. Es ist sowohl westlich als auch östlich an geeignete Siedlungseinheiten angebunden und entspricht damit dem Ziel des Landesentwicklungsprogrammes, dass Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Allerdings führt eine Wohnbauentwicklung in diesem Bereich zu einer Verfestigung der bereits jetzt vorhandenen bandartigen Siedlungsstruktur, welche nach dem LEP eigentlich vermieden werden sollte. Durch die Wohnbebauung an geplanter Stelle werden die beiden Ortsteile Weiher und Oberzeitldorn zusammenwachsen. Da es schon erste Ansätze des Zusammenwachsens im Bereich der Birkenstraße gibt, kann diese Entwicklung hingenommen werden.

Im Flächennutzungsplan sind einige Flächen für allgemeine Wohngebiete dargestellt, die noch nicht durch einen Bebauungsplan gesichert sind. Diese sollten im Sinne der Innenentwicklung vorrangig entwickelt werden. In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dargelegt, dass einige dieser Flächen derzeit nicht für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen. Diese Darstellung beschränkt sich allerdings nur auf Flächen im Hauptort Kirchroth. Auch in anderen Ortsteilen wie Pondorf oder Oberzeitldorn sind Flächen im Flächennutzungsplan als Allgemeine Wohngebiete dargestellt, die noch nicht gesichert sind. Um abschließend beurteilen zu können, ob keine Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen, sollte die Begründung um eine Überprüfung dieser Flächen als alternative Standorte für ein allgemeines Wohngebiet ergänzt werden. Derzeit steht die vorgelegte Planung somit im Konflikt mit dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Es wäre außerdem ratsam einen Teil der als allgemeinen Wohngebiete dargestellten Flächen, die mittelfristig nicht für eine weitere Entwicklung zur Verfügung stehen, aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen. Dadurch könnte die Gemeinde in Zukunft wieder einen größeren Handlungsspielraum bei der Entwicklung neuer Wohngebiete gewinnen.

Die vorgelegte Planung steht mit einem Ziel der Raumordnung in Konflikt. Dieser kann aufgelöst werden, wenn dargelegt wird, warum die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für allgemeine Wohngebiete derzeit nicht für eine Entwicklung zur Verfügung stehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen, die im Flächennutzungsplan in Pondorf und Oberzeitldorn als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen sind, sind momentan käuflich nicht zu erwerben und stehen daher nicht zur Verfügung. Die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans wird dahingehend ergänzt, weshalb die dargestellten Flächen zur Wohnbebauung nicht verfügbar sind. Der Flächennutzungsplan wird momentan überarbeitet und auch die Darstellung der Flächen für Allgemeine Wohngebiete. Was die Verfestigung der bandartigen Siedlungsstruktur betrifft, ist diese in der Eigenheit des Gemeindebereichs durch die Donau im Süden und die Autobahn im Norden begründet.

vom 10. Dezember 2018

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplans entsprechen den Erfordernissen der Landesplanung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Straubing-Bogen

vom 17. August 2018

Städtebauliche Belange

Aus städtebaulicher Sicht wurden gegen die geplante Wohngebietsausweisung im Rahmen einer Voranfrage durch die Gemeinde keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht. Aufgrund der Nähe zur denkmalgeschützten Filialkirche St. Johannes der Täufer wurden bezüglich der zulässigen Dachformen Festsetzungen für erforderlich erachtet. Mittlerweile hat das Landesamt für Denkmalpflege in München dem Landratsamt seine denkmalschutzfachliche Stellungnahme an die Gemeinde zur Kenntnis gebracht. Das Landesamt lehnt seine Zustimmung zu dem geplanten Baugebiet aufgrund der Denkmalnähe ab. Lediglich die zwei geplanten südlichsten Bauparzellen im Bereich der Bebauung „Weiher“ werden akzeptiert. Bezüglich der denkmalschutzfachlichen Ausführungen wird auf die Stellungnahme des Landesamtes verwiesen.

Bevor aus städtebaulicher Sicht eine detaillierte fachliche Stellungnahme zu der vorliegenden Bauleitplanung ergeht, sollten die denkmalschutzfachlichen Bedenken mit der Fachstelle erörtert werden. Zwecks Findung einer Kompromisslösung wird die Durchführung eines gemeinsamen Ortstermins mit Gemeinde, Landratsamt und Landesamt für Denkmalpflege für zweckdienlich erachtet. Aus städtebaulicher Sicht ist eventuell eine Kompromisslösung dahingehend vorstellbar, dass die Bauparzellen unmittelbar im südlichen Bereich der Filialkirche nicht zur Ausführung kommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 4. Oktober 2017 wurde das Landratsamt Straubing-Bogen gebeten, vorab eine Stellungnahme zur Ausweisung des Baugebiets „Weiher“ abzugeben. Aus städtebaulicher Sicht bestand mit dem entsprechenden Bauleitplanverfahren grundsätzlich Einverständnis. Es wurde lediglich unter Rücksichtnahme auf die denkmalgeschützte Filialkirche St. Johannes der Täufer verlangt, zumindest im unmittelbaren Nahbereich zur Kirche das Satteldach als alleinige zulässige Dachform zuzulassen. In den Planentwürfen wurde diese Forderung berücksichtigt, für die Parzellen 1 – 9 ist nur das Satteldach als Dachform zugelassen. Ein Verzicht auf die Bauparzellen, die sich im unmittelbaren südlichen Bereich der Kirche befinden, findet Seitens der Gemeinde Kirchroth nicht statt. Würden Bauparzellen wegfallen, wären die restlichen aufgrund der Preissteigerung nicht mehr zu vermarkten. Ziel der Gemeinde ist es, günstigen Wohnraum für Familien zu schaffen. Besonders unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landratsamtes vom 30. Oktober 2017 Az.: 23-610 wurde das Grundstück erworben. Der Gemeinde würde ein nicht zu vertretender Schaden entstehen. Einem Ortstermin zur Lösungsfindung steht die Gemeinde positiv gegenüber.

Immissionsschutzfachliche Belange

Um eine abschließende Beurteilung zu den genannten Planungen abgeben zu können, sind die zur Einhaltung der Orientierungsrichtwerte nach DIN 18005 notwendigen, zu beachtenden Mindestabstände der nächsten Wohnhäuser zu der Straßenmitte der St 2125 und eventuell notwendigen Schallschutzmaßnahmen durch eine unabhängige Messstelle gem. § 29b BImSchG zu ermitteln und in einem Schallschutzgutachten mit Aufslagenvorschlägen darzustellen. Die Abstände werden dabei maßgeblich von dem anzusetzenden DTV-Wert für das Prognosejahr 2025, die von den zulässigen Geschwindigkeiten der Fahrzeuge in diesem Geländeabschnitt und auch von dem Straßenverlauf abhängen.

Zusätzlich befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des 500 m Einwirkungsbereichs der IE-Anlage „Masthähnchenstall-Weiher“. Das geplante Wohngebiet hat eventuell Auswirkungen auf den zukünftigen Betrieb, sodass angeregt wird, den Betreiber dieser Anlage bezüglich der genannten Planung zu hören.

Unabhängig jedoch von der Haltung des Betreibers der Stallanlage zur Bauleitplanung der Gemeinde dürfen im Bereich des geplanten Wohnbaugebietes keine für allgemeine Wohngebiete unzumutbare Geruchsbeeinträchtigungen, herrührend von dem bau- und immissionsschutzrechtlich bestandsgeschützten Betrieb, auftreten. Dass dies bei der hier vorliegenden Bauleitplanung gewährleistet sein wird ist durch ein fachlich qualifiziertes Geruchsgutachten im Laufe des weiteren Verfahrens nachzuweisen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das geforderte Schallschutzgutachten sowie das Geruchsgutachten werden im Laufe des Verfahrens noch ausgearbeitet. Der Betreiber des Masthähnchenstalls wird über das Vorhaben informiert.

Belange der Kreisstraßenbauverwaltung

Mit genannter Bauleitplanung besteht aus straßenbau- und verkehrstechnischer Sicht Einvernehmen, wenn die Entwurfsgrundsätze der RAST 06 angewendet werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Belange der Kreisstraßenbauverwaltung sind nicht tangiert.

Belange der Bodendenkmalpflege

Aufgrund eines eingetragenen Bodendenkmals ist bei dem genannten Bauvorhaben mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Planungsschritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig und daher unbedingt im Einzelfall mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Bei einer Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn ein bauvorgreifender Oberbodenabtrag im Planungsbereich mit einem Bagger mit ungezählter Humusschaufel durchgeführt werden um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht der Kreisarchäologie durchgeführt werden. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen. Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie in Verbindung zu setzen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Genehmigungen werden rechtzeitig eingeholt. Mit E-Mail vom 31. Juli 2018 wurde die Kreisarchäologie über das Vorhaben informiert. Eine Grabungsfirma wird beauftragt.

Belange des Bodenschutzes

Von Seiten der Bodenschutzbehörde bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl unter 60 oder sonstigen schützenswerten Flächen in der Regel nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle der Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Belange des abwehrenden Brandschutzes

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten, müssen Art. 5 Abs. 1 BayBO und AII/MBI Nr. 25/1998 entsprechen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge (erf. Wendekreis 21 m Außendurchmesser) benutzbar sind.

Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten – Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 und Überflurhydranten nach DIN 3222 Teil 1 im Verhältnis 2:1 – ein Förderstrom von je 80 l/min über zwei Stunden bei einem Fließdruck

von 1,5 bar erreicht wird. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Hydrantenabstand untereinander soll nicht mehr als 100 m betragen. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter in entsprechender Größe nach DIN 14 230 zu erstellen.

Die Abstände zwischen den Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Strahlrohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

vom 6. Dezember 2018

Städtebauliche Belange

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Einwände. Es wird angemerkt, dass die Baugrenzen noch sinnvoll, beispielsweise zu den Grundstücksgrenzen, zu vermaßen sind.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Immissionsschutzfachliche Belange

Um eine abschließende Beurteilung abgeben zu können, wurde durch ein Gutachten die Geräuschausbreitung prognostiziert und die Einhaltung der Orientierungswerte beurteilt. Passive Schallschutzmaßnahmen wurden durch die EBB konkret formuliert. Das Schallschutzgutachten genügt den Mindestanforderungen des Immissionsschutzes und wird als Beurteilungsgrundlage akzeptiert. Zur Klarstellung wird mitgeteilt, dass die dort aufgeführten passiven Schallschutzmaßnahmen aus immissionsschutzfachlicher Sicht ebenfalls als ausreichend angesehen werden, um erhebliche Belästigungen für die zukünftigen Bewohner zu vermeiden. Die notwendigen Maßnahmen sind maßgeblich durch anzusetzenden DTV-Wert für das Prognosejahr 2030, von den zulässigen Geschwindigkeiten der KFZ in diesen Geländeabschnitt und vom Straßenverlauf bestimmt.

Nach Prüfung des Gutachtens kommt der Immissionsschutz als erstes auf das Ergebnis, dass entlang der St2125 eine aktive Lärmschutzmaßnahme (Wall, Wand) zu errichten ist, da selbst die erhöhten Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV eindeutig überschritten werden und ausreichend Raum für aktive Lärmschutzmaßnahmen vorhanden ist. Der aktive Schutz hat erstmal Priorität.

Eine Alternative zu dieser Maßnahme wird nur dann gesehen, wenn dieser Verzicht durch gewichtige städtebauliche Gründe begründet werden kann. In diesen Fall wären alle baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen um schädliche Einwirkungen für die Anwohner zu vermeiden.

Der hohe Begründungsaufwand ist notwendig, da es sich um eine abzuwägende Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 handelt. Die gewichtigen Gründe sind plausibel in der Begründung des B-Plans festzuhalten.

Einleitend wird seitens der Gemeinde Kirchroth erwähnt, dass die offiziellen Verkehrszahlen, welche für die schalltechnische Untersuchung herangezogen werden müssen, zu hoch erscheinen. Für das Jahr 2018 werden auf der Staatstraße 2125 im Oberzeitldorn 3.819 KFZ pro Tag prognostiziert. Seit geraumer Zeit nimmt die Gemeinde mittels eigener Geschwindigkeitsmessgeräte selbst Verkehrszählungen durch. Die letzte Zählung in Oberzeitldorn wurde vom 09.03. bis 14.05.18 durchgeführt und kommt auf eine durchschnittliche Tagesfrequentierung von lediglich 1.442 KFZ, was nicht einmal der Hälfte der Zahlen der offiziellen Verkehrsprognose entspricht. Weiterhin wird vermerkt, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit für den fraglichen Bereich bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h erreicht wurde. Beide Aspekte wirken sich deutlich mildernd auf die Lärmausgangslage aus.

In der Gemeinde Kirchroth herrscht -wie vielerorts- ein sehr hoher Bauplatzbedarf. Sämtliche vergangenen Angebote (Baugebiete „Im Sand“, „Kapellenfeld IV“ und „Kößnach-Süd II“) waren bereits nach wenigen Wochen vergriffen. Ein Verkauf erfolgte dabei hauptsächlich an junge, ortsansässige Familien. Derzeit hat die Gemeinde erneut keinen einzigen Bauplatz zum Verkauf. Neben der reinen „Zur-Verfügung-Stellung“

von Baugrund unterliegt die Gemeinde insbesondere wirtschaftlichen Zwängen. Junge Familien können im Gemeindegebiet nur gehalten werden, wenn der Verkaufspreis der späteren Wohnbaugrundstücke nicht zu hoch ausfällt. Insbesondere im dörflich geprägten Oberzeitldorn ist die Bereitschaft zur Zahlung eines hohen Grundstückskaufpreises niedriger, als im zentralen Hauptort. Beim vorliegenden Grundstück wurde ein beachtlicher Teil der Fläche des ursprünglichen Grundstücks der Vermarktung entzogen (Hochwasserbereich, Anbauverbot), was eine deutliche Erhöhung des Kaufpreises verursacht. Das Grundstück ist zudem archäologisch belastet, was ebenfalls zur Kostensteigerung beigetragen hat. Die Vermeidung von weiteren Kosten, wie etwa für eine Lärmschutzwand, hat in diesem Baugebiet mittlerweile oberste Priorität. Lärmschutzwälle, welche in der Anschaffung zwar kostengünstiger gegenüber Wänden sind, müssen im Übrigen aufgrund des späteren aufwendigen Unterhalts mindestens ähnlich hoch bilanziert werden.

Grundsätzlich ist der Gemeinderat der Meinung, dass Lärmwälle und -wände an Ortseingängen das Ortsbild im Hinblick auf die ländliche Prägung der Orte in unnatürlicher Weise verschlechtern. Entlang der Staatsstraßen, welche regelmäßig die Hauptzufahrtsstraßen für den Ort darstellen, entstehen unansehnliche, tunnelartige Einfahrten, die aufgrund der visuellen Abschirmung zur Bebauung erst recht zum Schnellfahren verleiten („Einflugschneise“). Als Negativbeispiel kann der Ortseingang Kirchroth genannt werden, bei welchem trotz Geschwindigkeitsbegrenzungen ein Abbremsen häufig erst nach Ende Lärmwalls erfolgt.

Im Fall des Baugebiets „Riedmühle“ wird seitens des Landesamtes für Denkmalpflege weiterhin gefordert, dass die in der Nähe befindliche Kirche „St. Johannes“ ihr Alleinstellungsmerkmal behält. Die künftige Bebauung befindet sich in einem Abstand von mindestens 30 m zur Kirche, was als ausreichend erachtet wird. Ein dazwischen befindlicher Lärmwall wäre allerdings deutlich näher an der Kirche und würde der Forderung des Landesamtes somit konträr laufen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte wird aufgrund des wirtschaftlichen Zwangs, aber insbesondere auch im Hinblick auf den verunstalteten Ortseingang im Zusammenhang mit der dortigen Kirche auf die Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme verzichtet. Die vorgeschlagenen passiven Maßnahmen zusammen mit der geplanten Riegelbebauung werden für ausreichend erachtet. Das Verkehrsaufkommen der St2125 im Bereich Oberzeitldorn wird im Übrigen seit Bau der Autobahnanschlussstelle Wörth a.d. Donau als rückläufig eingeschätzt.

Naturschutzfachliche Belange

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände. Es wird lediglich angemerkt, dass die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme der Gemeinde mit Inkrafttreten an an das LfU zu melden sind.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden an das LfU gemeldet.

Belange der Kreisstraßenbauverwaltung

Mit der Bauleitplanung besteht Einverständnis unter folgenden Auflagen:

- *Die Entwurfsgrundsätze der RAST 06 sind anzuwenden.*
- *Als betroffener Straßenbaulastträger ist noch das Staatliche Bauamt Passau zu hören.*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die RAST 06 wird angewendet. Das Staatliche Bauamt Passau wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Belange des abwehrenden Brandschutzes

- *Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen erreichbar sein. Art. 5 Abs. 1 BayBO und AllMBI Nr. 25/1998 ist einzuhalten. Bei Sackgassen muss ein Wendekreis von 21 m Außendurchmesser gegeben sein.*
- *Öffentliche Wasserleitungen sind mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei Hydranten ein Förderstrom von je 800 l/min über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar erreicht wird. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung zu legen. Der Hydrantenabstand soll nicht mehr als 100 m betragen und sollen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Wo die geforderte Leistung nicht erzielt werden kann und im Umkreis von*

300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Zisternen zu erstellen.

- Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. Beim Einsatz von Strahlrohren ist zwischen ihnen und unter Spannung stehenden Anlageteilen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange

Mit den oben genannten Bauleitplanverfahren besteht aus naturschutzfachlicher sowie aus siedlungshygienischer Sicht Einverständnis.

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Regionaler Planungsverband Donau-Wald

Hat keine Stellungnahme abgegeben.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass deren Belange in den vorgelegten Planungen ausreichend berücksichtigt wurden.

vom 10. Dezember 2018

Es werden keine grundsätzlichen Einwendungen geltend gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen, die mittelfristig nicht für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen, aus dem F-Plan zurück zu nehmen sind.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

vom 22. August 2018

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind laut WWA gesichert. Der Vorhabensbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden. Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten. Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Inwieweit vorher eine Pufferung erfolgen muss, richtet sich nach den Bestimmungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer. Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist es ausreichend dessen Aufnahmekapazität zu prüfen.

Hinweis: Aus den Antragsunterlagen ist nicht ersichtlich in welchem Umfang Dächer mit Zink-, Blei oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen. Wird die Gesamtfläche von 50 m² überschritten, sind gegebenenfalls zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: lang) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Zur Lage in Überschwemmungsgebieten gibt das WWA den Inhalt der E-Mail vom 20. Oktober 2017 wieder, in der die Gemeinde in einer Voranfrage Auskunft zur Überschwemmungssituation erhalten hat. Folgende Auskunft wurde damals erteilt:

„Die Darstellung des 100-jährlichen Überschwemmungsgebietes des Breimbaches im IÜG, über die wir gesprochen hatten, ist richtig. Das Überschwemmungsgebiet entsteht hier nämlich nicht durch die Ausuferung des Gewässers, sondern weil der Breimbach mit ca. 20 cm Wassertiefe die Straße überströmt.

Die Wasserstände die daraus aus dem Breimbach resultieren (100-jährliches Hochwasser) variieren von 321,70 m+NN im Bereich der Straße bis 320,57 m+NN Richtung Mündung in den Großen Perlbach. Die Laufzeit des Breimbachs im Modell beträgt nur 1,5 Stunden. Nach etwa 4,5 Stunden beginnt die Straße überströmt zu werden. Neben dem Breimbach-Hochwasser sind auch extreme Ereignisse der Donau zu berücksichtigen (Extremhochwasser). Bei Überströmen oder Versagen der Stauhaltungs-dämme oder der Deiche bei Niederachdorf ist mit Wasserständen bis 324,50 m+NN zu rechnen (Wasserstand bei Donau-km 2340 321,61 im 100-jährlichen n-1-Fall der Stauhaltung Straubing zzgl. ca. 1 m bei Extremhochwasser = Wasserstand bei Niederachdorf im 100-jährlichen Hochwasserfall). Das bedeutet für das Baugebiet, dass eine Bebauung im 100-jährlichen Überschwemmungsgebiet des Breimbaches ohne Alternativenprüfung nicht möglich sein wird. Retentionsraumverluste sind umfang-, zeit- und funktionsgleich auszugleichen. Gebäude bis zur genannten Donaukote sollten entsprechend hochwasserangepasst errichtet werden bzw. die Bauwerber über die Situation unterrichtet werden. Damit ist auch das Extremhochwasser des Breimbaches mit abgedeckt.“

Fazit des WWA unter Berücksichtigung der aktuellen Planunterlagen: Die Gebäude sind weitestgehend außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Breimbaches platziert. Die Parzelle 9 liegt allerdings im Überschwemmungsgebiet. Ob dies rechtlich zulässig ist, ist vorab zu prüfen (Stichwort Alternativenprüfung). Eine Auswirkung auf den Hochwasserabfluss kann an diesem Standort nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Das Regenrückhaltebecken muss durch Abgrabung angelegt werden, so dass keine Aufschüttungen im Überschwemmungsgebiet erfolgen. Sonst können hier negative Folgen für den Hochwasserabfluss nicht ausgeschlossen werden. Alle Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten. Das bedeutet eine Höhe für die Fußbodenoberkante Erdgeschoss von mindestens 322,60 m+NN. Damit sind Überschwemmungen bis HQExtrem aus dem Breimbach und der Donau abgedeckt. Es sind nicht alle Versagenskonstellationen durch Donauhochwasser abgedeckt. Dies ist jedoch weder fachlich noch rechtlich gefordert und liegt daher im Ermessen der Gemeinde.

Aus den Planunterlagen ist ein Brückenbauwerk, vermutlich für Fußgänger, ersichtlich. Sofern es sich um einen Neubau handelt, ist dies mit dem WWA vorabzustimmen. Bei einer bestehenden Brücke sind etwaige Änderungen im weiteren Verfahren aufzuzeigen oder ebenfalls vorabzustimmen. Die Bauwerber sind auf die Hochwassergefahren durch den Breimbach, aber auch durch die Donau hinzuweisen. Da mit Hohen Grundwasserständen gerechnet werden muss, sind Kellerräume nicht zu empfehlen.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen. Weiterhin wird empfohlen, bei eventuell erforderlichen Ausubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten ist das Landratsamt oder das WWA zu informieren.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und gegebenenfalls durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Planungen des WWA sind durch die genannten Bauleitplanverfahren nicht betroffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Punkt 2.1.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Riedmühle“ ist festgesetzt, dass Metaldächer aus Zink-, Blei- oder Kupfer unzulässig sind. Die rechtliche Zulässigkeit der Parzelle 9 wird seitens der Gemeinde geprüft und gegebenenfalls nach einer Alternative gesucht. Das geplante Regenrückhaltebecken soll so geplant bzw. gebaut werden, dass keine negativen Folgen für den Hochwasserabfluss entstehen. Das Ingenieurbüro wird für die Planung darauf hingewiesen. Damit die Gebäude wie gefordert hochwasserangepasst errichtet werden, sind in den textlichen Festsetzungen noch entsprechende Vorgaben dazu mitaufzunehmen. In die Hinweise wird mitaufgenommen, dass Kellerräume nicht zu empfehlen sind. Bei der geplanten Brücke handelt es sich um eine Fußgängerbrücke. Die weitere Planung wird mit dem WWA abgestimmt.

Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg

vom 13. August 2018

Die Belange der Autobahn werden durch die Planungen nicht berührt. Es besteht Einverständnis. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich infolge der A3 von Lärmimmissionen betroffen sein kann. Sind für das Planungsgebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, so können diesbezüglich keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Netzproduktion

vom 27. Juli 2018

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets vorbehalten. Zum Zwecke der Koordinierung soll mitgeteilt werden, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebiets stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebiets durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Die Telekom beantragt daher, sicherzustellen, dass

- *für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,*
- *auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,*
- *eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,*
- *die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,*
- *dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.*
- *Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.*

Es wird besonders darauf aufmerksam gemacht, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung gesetzt wird.

Die Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Rechtzeitig vor Baubeginn wird ein Gespräch mit allen Spartenägern und der Baufirma zur besseren Koordinierung stattfinden.

vom 19. November 2018

Die Stellungnahme vom 27. Juli 2018 gilt unverändert weiter.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf

vom 23. Juli 2018

Die Belange des Staatlichen Bauamtes Passau, Servicestelle Deggendorf, sind durch die Staatsstraße 2125, Regensburg – Straubing, (Baugebiet) sowie durch die Staatsstraße 2148, Kirchroth – Wiesenfelden, (Ökokonto Ö4) betroffen.

- *Das Staatliche Bauamt verweist auf die 20 m Anbauverbotszone zur St 2125. Diese ist, wie in den Planunterlagen bereits berücksichtigt, zu beachten.*
- *Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 8 m zum Fahrbahnrand der St 2148 zu verzichten. Der Sicherheitsraum gemäß RAL 2012 ist von Baumkronen freizuhalten.*
- *Die Mindesthaltesichtweite beträgt auf der St 2125 im betroffenen Streckenbereich 135 m und auf der St 2148 bergab 100 m und bergauf 80 m. Die entsprechenden Sichtfelder in den jeweiligen Innenkurven sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten.*
- *Die Anfahrtsicht beim Einfahren in die St 2125 östlich des Wohngebiets beträgt 200 m. Die Anfahrtsichtfelder von 3 m / 200 m sind zu gewährleisten und von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten.*
- *Eventuellen Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen der St 2125 wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf zudem den Entwässerungseinrichtungen der St 2125 nicht zugeleitet werden.*
- *Der Geh- und Radweg südlich der St 2125 ist gemäß den Planunterlagen mit einem Abstand von 2,75 m zum Fahrbahnrand von dieser ausreichend weit entfernt.*
- *Eventuelle Beleuchtungseinrichtungen im Wohngebiet dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2125 nicht beeinträchtigen.*
- *Für die St 2125 wurde 2015 im Bereich Kirchroth eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV'15) von 3.575 Kfz/24 h mit etwa 4 % Güterverkehr ermittelt. Für den Nachweis des Lärmschutzes ist von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h auszugehen. Hinsichtlich der eventuellen Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm wird ausdrücklich festgestellt, dass eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen hat. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass das Staatliche Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf, als Straßenbaulastträger der Staatsstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigungen, die von der Gemeinde Kirchroth*
- *oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten WA-Gebiet gestellt werden, ablehnt.*
- *Maßnahmen an den Staatsstraßen und in deren Bereich bzw. mit Auswirkungen auf die Servicestelle Deggendorf zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf Ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.*

Gleiches gilt für die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 41.

Die Servicestelle Deggendorf des Staatlichen Bauamtes Passau bittet, das Inkrafttreten des Bebauungsplanes mitzuteilen und eine Ausfertigung zu übersenden, ebenso wie von dem genehmigten Deckblatt des Flächennutzungsplanes.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anbauverbotszone sowie die vorgeschriebenen Mindestsichtweiten und Pflanzabstände werden eingehalten. Bezüglich der angesprochenen Pflanzab-

stände zur St 2148 beim Ökokonto Ö4 wird auf die Stellungnahme (E-Mail) vom 27. Januar 2016 verwiesen, welche vom Staatlichen Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf, während der Planung des Ökokontos Ö4 eingeholt wurde. Die Umsetzung der Ausgleichsfläche Ö4 ist bereits erfolgt. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße oder etwaige Anschlüsse daran sind nicht vorgesehen.

vom 6. November 2018

Bezugnehmend auf das Schreiben vom 23. Juli 2018, Az.: S4-4622-114/8 und auf den Gemeinderatsbeschluss vom 28. August 2018 besteht von Seiten des Staatlichen Bauamts Passau, Servicestelle Deggendorf, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes Einverständnis.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing

vom 25. Juli 2018

Von Seiten des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung bestehen keine Bedenken.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

vom 28. November 2019

Von Seiten des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung bestehen keine Bedenken.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Elektrizitätswerk Rupert Heider Wörth a. d. Donau

vom 20. August 2018

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sieht die Verlegung der vorhandenen 20 kV-Freileitung vor. Die Freileitung verläuft an der Westseite entlang dem Baugebiet und ist ca. 10 – 12 m von der geplanten Wohnbebauung entfernt. Die gemäß EN 50341 geforderten Mindestabstände sind somit um ein Vielfaches überschritten. Sollte aus sonstigen Erwägungen seitens der Gemeinde Kirchroth eine Verkabelung der Freileitung notwendig sein, bittet das E-Werk Heider um Benachrichtigung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verkabelung wird im Rahmen der Bauausführung vorgenommen.

Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Straubing

Hat keine Stellungnahme abgegeben.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass deren Belange in den vorgelegten Planungen ausreichend berücksichtigt wurden.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing

vom 31. Juli 2018

Die Belange, die das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu vertreten hat, werden in den vorgelegten Planungen grundsätzlich berücksichtigt. Der Bereich der überplanten Flächen sind aus hiesiger Sicht nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Immissionsschutzrechtlich relevante landwirtschaftliche Betriebe sind in unmittelbarer Nähe des geplanten Baugebiets nicht vorhanden.

Gegenüber der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan bestehen seitens des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten keine Einwände.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

vom 16. November 2018

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme vom 31. Juli 2018 aus ihrem Hause durch H. Wagner bei der öffentlichen Auslegung dargestellt wird.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird von einer ausreichenden Berücksichtigung derer Belange ausgegangen.

Amt für Ländliche Entwicklung

vom 15. November 2018

Von Seiten des Amts für Ländliche Entwicklung bestehen keine Bedenken gegenüber den Planungen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

vom 20. August 2018

Bau- und Kunstdenkmalerische Belange

Zwischen den beiden bis zuletzt und auch in historischer Zeit immer räumlich getrennten Siedlungen Oberzeitldorn und Weiher liegt in Alleinlage, jedoch näher bei Weiher, die kath. Filialkirche St. Johannes der Täufer. Bei der Anlage handelt es sich um ein Baudenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDschG, sie ist wie folgt in der Denkmalliste für den Landkreis Straubing-Bogen geführt: Kath. Filialkirche St. Johannes der Täufer, einheitlich romanisch; mit Ausstattung.

Bei der Anlage handelt es sich um einen der wenigen Bauten des Landkreises, der noch aus der Romanik stammt und sein entstehungszeitliches Erscheinungsbild fast unverändert erhalten hat. Der Bau ist zudem in ganz besonderer Weise durch seine Alleinlage bestimmt. Diese Alleinlage würde durch die geplante Bebauung verloren gehen. Das zwischen Oberzeitldorn und Weiher geplante Allgemeine Wohngebiet rückt fast unmittelbar an das Gotteshaus heran und zerstört dadurch die besondere Lage und damit die herausragende städtebauliche Wirkung der Kirche.

Die Gemeinde Kirchroth wird dringend gebeten, auf eine Überarbeitung der Planung hinzuwirken. Zustimmungsfähig aus Sicht der Abteilung für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege wäre lediglich der kleine Bebauungstreifen südlich der bereits zu Weiher gehörigen Bebauung. Der restliche Bereich der Bebauung würde sich in erheblichem Maße nachteilig auf Wesen und Erscheinungsbild der kath. Filialkirche St. Johannes der Täufer auswirken und muss entschieden abgelehnt werden.

Bodendenkmalpflegerische Belange

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind bereits berücksichtigt.

Aus Sicht der Gemeinde wird das Alleinstellungsmerkmal der Kirche durch das geplante Baugebiet nicht wesentlich eingeschränkt. Das geplante Baugebiet liegt deutlich tiefer als das Kirchengebäude. Aus östlicher Richtung kommend (St2125 von Kirchroth) ist aufgrund der Tieflage das geplante Baugebiet nicht einsehbar. Vorhandene Bebauungen und die Vegetation verhindern die Sicht. Aus Westen (St2125 von Oberzeitldorn) ist das Baugebiet zwar ersichtlich, allerdings verbleibt trotzdem ein Abstand von mindestens 30 m vom Kirchenbauwerk zur nächsten entstehenden Wohnbebauung, sodass auch hier das Alleinstellungsmerkmal vorhanden bleibt. Die Sicht aus Norden bleibt ohnehin unverändert; im Süden befinden sich bereits jetzt Bebauungen.

Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken/Bauland in der Gemeinde Kirchroth ist stark gestiegen. Sämtliche erschlossenen Gebiete der letzten Jahre waren jeweils nach Verkaufsstart nach wenigen Wochen vollständig verkauft. Derzeit sind im Gemeindegebiet keine Wohnbauflächen erwerbbar. Die Schaffung von Bauland ist in der Gemeinde –wie auch im gesamten Freistaat– aufgrund der starken Nachfrage deshalb notwendiger denn je. Eine Verkleinerung des Baugebiets ist aufgrund des vorhandenen Bedarfs nicht möglich.

Daneben stehen auch wirtschaftliche Aspekte bei der Gemeinde als Vorhabens- und Erschließungsträger an wichtiger Stelle. Die vom Bodendenkmalamt vorgeschlagene Reduzierung auf den südlichen Teil der jetzigen Planfläche würde das gesamte Vorhaben aus finanzieller Sicht unrealisierbar machen. Das Ziel

der Gemeinde, kostengünstige Grundstücke an Familien und künftige Familien abzugeben, könnte nicht erreicht werden.

Da das Erscheinungsbild der Filiationkirche durch die künftige Bebauung höchstens marginal beeinträchtigt wird, müssen der anhaltende Wohnbedarf und die wirtschaftlichen Aspekte höherrangig gewertet werden. Dem Wunsch auf Verkleinerung des Baugebiets kann leider nicht entsprochen werden.

vom 8. November 2019

Zur Planung hat sich die Abteilung für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege mit der Stellungnahme vom 20. August 2018 geäußert, welche vollinhaltlich bestätigt wird.

Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden bereits vollumfänglich berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat Kirchroth hat die Stellungnahme vom 20. August 2018 in seiner Sitzung vom 28. August 2018 behandelt. Im Übrigen wird auf die „Abhandlung zum Bestehenbleiben des Alleinstellungsmerkmals der Kapelle „St. Johannes“ bei Weiher“ vom 17.12.2018 auf den Fortsetzungsblättern

Nr. 26 bis 32 verwiesen. Der Gemeinderat sieht das Alleinstellungsmerkmal der Kirche weiterhin als gegeben und erklärt die Abwägungsentscheidung dieser Abhandlung.

Zweckverband Abfallwirtschaft

vom 30. Juli 2018

Von Seiten des ZAW bestehen keine Einwände.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

vom 13. November 2019

Von Seiten des ZAW Straubing bestehen keine Einwände.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zweckverband zur Wasserversorgung der Buchberggruppe

vom 14. August 2018

Im öffentlichen Straßenbereich Fl.-Nr. 263 der Gemarkung Oberzeitldorn verläuft eine Versorgungsleitung VW PVC DN 125. Der Geltungsbereich „Riedmühle“ kann an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Buchberggruppe angeschlossen werden. Hierzu kann an die Versorgungsleitung VW PVC DN 125, verlegt im öffentlichen Straßenbereich, eine neue Versorgungsleitung angebunden und entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden (Ringschließung). Anschließend können die ausgewiesenen Parzellen 1 – 19 mit einem Grundstückanschluss AW PE DA 40 (Teilanschluss) an die neue Versorgungsleitung angeschlossen werden.

Die Parzellen 20 und 21 können ebenfalls aus technischer Sicht mit einem Grundstückanschluss AW PE DA 40 an die bestehende Versorgungsleitung VW PC DN 125 angeschlossen werden. Bei der Parzelle 21 kann jedoch der Abschluss einer Sondervereinbarung sowie die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erforderlich sein.

Hinweis zu Punkt C. 23 Löschwasserversorgung:

Eine Löschwasserversorgung aus dem bestehenden Trinkwassernetz kann seitens des WZV nur innerhalb der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Leitungsnetzes erfolgen und einen Löschwasserbedarf in der Regel auch nur zum Teil abdecken. Am 8. August 2018 führte das technische Personal eine Druck- und Durchflussmessung durch. Bei einem Fließdruck von 1,5 bar wies der Unterflurhydrant im öffentlichen Straßenbereich (auf Höhe der Hofeinfahrt „Weiher 3a“) einen Durchfluss von 78 m³/Std. auf. Allgemeine Hinweise bezüglich der Löschwasserversorgung: Der Zweckverband übernimmt die Aufgabe der Bereitstellung des leitungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DVGW, soweit dadurch die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird und nur innerhalb der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Wasserversorgungsanlage. Ist das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreichend hat die Gemeinde/der Erschließungsträger dem WZV die Kosten für zusätzliche Maßnahmen zu erstatten (bei Erweiterung oder Verbesserung der

Wasserversorgungsanlagen). Für zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung, die in keiner Verbindung mit dem Trinkwasserrohrnetz stehen (Erstellung von Löschwasserentnahmestelle, Löschwasserteich, Löschwasserspeicher, Löschwasserzisterne usw.) ist ausschließlich die Gemeinde/der Erschließungsträger zuständig.

Hinweis zu Punkt C. 6 Regenwassernutzung:

Nach der geltenden Wasserabgabensatzung des WZV ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung und Toilettenspülung benutzt werden. Auf Antrag wird die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck oder Teilbedarf beschränkt, soweit das für die öffentliche Wasserversorgung wirtschaftlich zumutbar ist und nicht andere Rechtsvorschriften oder Gründe der Volksgesundheit entgegenstehen. Der Grundstückseigentümer stellt einen schriftlichen Antrag beim Zweckverband. Im Antrag hat der Eigentümer das Objekt, die Art der Eigengewinnungsanlage und die Verbrauchszwecke möglichst genau zu beschreiben. Der Zweckverband erteilt nach Überprüfung des Antrages einen schriftlichen Genehmigungs- oder Ablehnungsbescheid. Hierfür wird vom Zweckverband eine Gebühr erhoben, die sich nach dem Aufwand für die Prüfung des Antrages bemisst. Genehmigungsbescheide werden vom WZV in Abdruck an die jeweilige Gemeinde zur Kenntnisnahme weitergeleitet. Nach Vorlage des Genehmigungsbescheides kann der Grundstückseigentümer die Errichtung der Eigenversorgungsanlage veranlassen, wobei die Auflagen des Zweckverbandes unbedingt zu beachten sind.

Die Stellungnahme sowie die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

vom 6. und 30. November 2019

Es wird auf die Stellungnahme vom 14.08.2018 verwiesen.

Für die Parzelle 8 soll im Zuge der Baugebieterschließung ein zweiter Wasserteilanschluss erstellt werden. Die Herstellungskosten sind vom Grundstückseigentümer an den Zweckverband zu erstatten. Für den zweiten Anschluss ist eine Sondervereinbarung abzuschließen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus der Parzelle 8 soll eine weitere Parzelle gebildet werden, sodass es sich um ein eigenes Grundstück handelt, für den ein Wasseranschluss benötigt wird. Die Sondervereinbarung wird somit nicht benötigt.

Gemeinde Wiesenfelden

vom 23. August 2018

Seitens der Gemeinde Wiesenfelden werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

vom 11. Dezember 2018

Die Gemeinde Wiesenfelden hat weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Steinach

vom 30. Juli 2018

Gegen die Planungen bestehen keine Einwände.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

vom 6. November 2018

Von Seiten der Gemeinde Steinach bestehen keine Einwendungen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Parkstetten

Hat keine Stellungnahme abgegeben.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass deren Belange in den vorgelegten Planungen ausreichend berücksichtigt wurden.

Stadt Wörth a. d. Donau

Hat keine Stellungnahme abgegeben.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass deren Belange in den vorgelegten Planungen ausreichend berücksichtigt wurden.

Stadt Straubing

vom 27. Juli 2018

Aus Sicht der Verwaltung stehen dem Vorhaben keine Belange der Stadt Straubing entgegen. Es wird um nochmalige Behördenbeteiligung gebeten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Straubing wird bei der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

vom 8. November 2019

Aus Sicht der Stadtverwaltung stehen dem Vorhaben keine Belange der Stadt Straubing entgegen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bund Naturschutz Bayern, Kreisgruppe Straubing-Bogen

vom 24. Juli 2018

Laut Bund Naturschutz Bayern e.V. ist für den Erlass eines Deckblatts Nr. 41 des Flächennutzungsplans zwingende Voraussetzung, dass dadurch keine geschützten bzw. schützenswerten, natürlichen oder ökologisch wertvollen Gehölz-/Landschaftsbestandteile zerstört oder geschädigt werden. Ebenso muss dem auch die zuständige Naturschutzbehörde zustimmen. Allen planerischen und rechtlichen Erfordernissen, Möglichkeiten zur Vermeidung und zur Minimierung von Eingriffen sowie ökologisch nachteiligen Wirkungen im folgenden Bebauungsplan ist Rechnung zu tragen, insbesondere dem nachfolgend genannten.

Das Gebiet liegt laut IÜG größtenteils im wassersensiblen Bereich bzw. innerhalb der HQ100/HQhäufig Linie. Eine Überbauung dieser Bereiche müsste aus Gründen der Vorsorge vor Folgen unvorhersehbarer Hochwasserereignisse unterbleiben. Es sollen daher diese Bereiche von jeglicher Bebauung ausgenommen und vom Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgespart werden. Weiterhin soll die Gebäudegrundfläche verkleinert sowie mindestens zweigeschossige Bebauung (E + I) vorgesehen und festgelegt werden.

Mit dem Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden und die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden. Es sind demnach die planerischen Mittel, durch die die zusätzliche Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird, darzulegen. Die in den übersandten Entwurfsunterlagen enthaltenen Vorgaben einer Einschränkung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser ist demgegenüber kontraproduktiv, läuft der Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung zuwider und soll ersetzt werden durch ein verdichtetes Baukonzept mit zumindest aneinandergebauten Reihen- und Doppelhäusern und die verbindliche Vorgabe einer mindestens zweigeschossigen Bebauung (E + I). Zumindest soll diese vorgesehen und festgelegt werden. Es ist daher ein flächensparendes Siedlungs- und Erschließungskonzept erforderlich und soll statt der vorgelegten Planung, die diesen Erfordernissen nicht Rechnung trägt, erstellt werden. Weiterhin soll zur Flächeneinsparung die Garagenvorplätze/Stauraumlängen auf nicht wesentlich mehr als 6 m verbindlich festgesetzt werden. Ebenso soll eine versickerungsfähige Gestaltung aller Überfahrten über Grünstreifen verbindlich festgesetzt werden sowie der Ausschluss von Pestiziden, synthetischem Mineral- und Industriedünger, Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen.

Als zwingendes Ausgleichserfordernis zum Schutz des Wassers fehlt die Sicherstellung des Zubaus ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen für den Rückhalt und die Nutzung des anfallenden Dachflächenwassers anstelle von aufwändig aufbereitetem Trinkwasser. Für die Betreiber von Regenwasserzisternen soll eine Befreiung vom Benutzungszwang der öffentlichen Wasserversorgung erteilt werden, ohne dass eine Antragstellung nötig ist.

Es soll eine Pflanzung und der dauerhafte Erhalt einer Randeingrünung aller Grundstücke festgesetzt werden. Die Pflanzen für die öffentlichen Ausgleichs- und Grünflächen sollen verbindlich aus kontrolliert biologischer Aufzucht kommen. In den Festsetzungen des Bebauungsplans soll mit aufgenommen werden, dass der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger, sowie der Einsatz von Streusalz oder anderen ätzenden Streustoffen auf privaten Flächen unzulässig ist.

Ebenso sollte in den Festsetzungen mit aufgenommen werden, dass die Neubauten den Standards für Energiegewinn, Aktiv- oder Nullenergie, Passiv-, Niedrigenergie oder zumindest KfW-Effizienzhäuser genügen. Wintergärten sollen nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integriert zugelassen werden. Die Stromversorgung der Gebäude soll vollständig durch Photovoltaik und die Warmwasserversorgung vollständig durch thermische Solaranlagen erfolgen. Der Einsatz von Strom zu Heizzwecken soll ausgeschlossen werden.

Pro Parzelle soll ein Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen eingerichtet werden. Anstelle von Kies oder Schotter soll beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, auf Grund der Einwohnermehrung das ÖPNV-Angebot zu verdichten.

Bezüglich der angesprochenen Hochwasserbereiche wird auf die Stellungnahme des WWA Deggendorf verwiesen. Die Gebäude befinden sich weitestgehend außerhalb des Überschwemmungsgebiets. Eine Aussparung im Geltungsbereich ist daher nicht nötig. Eine zweigeschossige Bebauung ist möglich, wird jedoch nicht als zwingend festgesetzt. Um der Flächeneinsparung gerecht zu werden, werden die Festsetzungen zur GRZ und GFZ getroffen, welche als ausreichend erachtet werden. In den Hinweisen und Empfehlungen im Bebauungsplan sind die aufgeführten Punkte zu den Garagenvorplätzen/Stauraumlängen, dem Ausschluss von Pestiziden, Düngern und Streusalzen sowie die Regenwasserzisternen berücksichtigt. Von Seiten der Gemeinde wird dies als ausreichend angesehen. Photovoltaik- sowie Solaranlagen sind im Plangebiet zulässig, eine Nutzung ist den Bauherren jedoch freigestellt. Auf einen Zwang wird verzichtet. Die Untere Naturschutzbehörde wurde zu den Planungen angehört, sie hatte dazu keine Einwände.

Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Straubing-Bogen

Hat keine Stellungnahme abgegeben.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass deren Belange in den vorgelegten Planungen ausreichend berücksichtigt wurden.

Fischereiverband Niederbayern e. V

vom 25. Juli 2018

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Westen verläuft der Breimbach und südlich der Große Perlbach (Perlbachableiter). Beide sind als Biotop ausgewiesen. Es ist unter anderem geplant, Überschusswasser aus privaten und öffentlichen Flächen in dem im Südwesten geplanten Regenrückhaltebecken zu sammeln und entsprechend gedrosselt in den Großen Perlbach (Perlbachableiter) abzuleiten. Es ist sicherzustellen, dass sich die ökologische Gewässergüte, insbesondere die chemischen Verhältnisse nicht verschlechtern.

Nach Aussage des Umweltberichts sollen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes mit geeigneten Ausgleichsmaßnahmen über Ökokontoflächen kompensiert werden. Es wird angeregt, zu prüfen, ob ein Ausgleich in Form von lebensraumverbessernder Maßnahmen an ausgewählten Abschnitten des Breimbachs und/oder des Perlbachableiters durchgeführt werden können. Zu denken ist hierbei insbesondere an strukturverbessernde Maßnahmen zur Erhöhung der Fließgewässerdynamik. Zudem könnte die Durchgängigkeit des Gewässers überprüft und gegebenenfalls verbessert werden. Dabei wäre zu berücksichtigen,

dass bereits kleinere Abstürze von mehr als 10 cm Wanderbarrieren für aquatische Organismen darstellen.

Bei Berücksichtigung bzw. Abwägung der Anregungen bestehen grundsätzlich keine Einwendungen gegen die vorgesehenen Planungen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der ökologische Ausgleich erfolgt über das Ökokonto Ö4, es wird jedoch darauf geachtet, dass die ökologische Gewässergüte sich nicht verschlechtert.

Landesjagdverband Bayern e. V.

Hat keine Stellungnahme abgegeben.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass deren Belange in den vorgelegten Planungen ausreichend berücksichtigt wurden.

Deutsche Post Immobilienservice GmbH

Hat keine Stellungnahme abgegeben.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass deren Belange in den vorgelegten Planungen ausreichend berücksichtigt wurden.

Anträge, Anregungen und Forderungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Bei der Bürgerbeteiligung am 2. August 2018 wurde folgendes vorgebracht:

Regina Fischer und Markus Hierl

Sie erkundigten sich, ob nach Abschluss der Erschließungsarbeiten die Ortsdurchfahrt Weiher auf 50 km/h beschränkt wird.

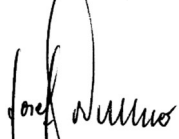
Des Weiteren regten sie an, die Baugrenze für Ihr Grundstück Fl.-Nr. 246/1 der Gemarkung Oberzeitldorn nach Osten hin auf 3 m zum Nachbargrundstück festzusetzen.

Eine Beschränkung auf 50 km/h durch die Ortsdurchfahrt Weiher wird nach Abschluss der Erschließungsarbeiten in Erwägung gezogen. Die Baugrenze für einen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 246/1 der Gemarkung Oberzeitldorn muss im nächsten Entwurf noch ergänzt werden. Sie soll im Osten auf 3 m zum Nachbargrundstück festgesetzt werden.

Anträge, Anregungen und Forderungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden von der Öffentlichkeit folgende Äußerungen vorgebracht.

Kirchroth, 15. April 2019



Josef Wallner
1. Bürgermeister