



**GEMEINDE
KIRCHROTH**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„ALTER WERTSTOFFHOF“
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13A BAUGB**

Gemeinde Kirchroth
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG

Aufstellungsbeschluss vom 28.03.2023
Billigungs- und erneuter Auslegungsbeschluss vom 26.09.2023
Satzungsbeschluss vom 28.11.2023

Vorhabensträger:

Gemeinde Kirchroth
vertreten durch Herrn
Ersten Bürgermeister
Matthias Fischer

Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

Fon 09428/9410-0
Fax 09428/9410-15
poststelle@kirchroth.de

.....
Matthias Fischer
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....

Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



| |
|---------------------------|
| Inhaltsverzeichnis |
|---------------------------|

| | Seite |
|--|-----------|
| BEGRÜNDUNG | 3 |
| 1. Allgemeines | 3 |
| 1.1 Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 1.2 Lage und Größe des Geltungsbereichs | 3 |
| 1.3 Verfahren | 4 |
| 1.4 Planungsauftrag | 4 |
| 1.5 Übersichtslageplan | 4 |
| 1.6 Luftbild | 5 |
| 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation | 5 |
| 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern | 5 |
| 2.2 Regionalplan Donau-Wald (RP 12) | 6 |
| 2.3 Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Raumordnungsplanung | 6 |
| 2.4 Vorbereitende Bauleitplanung | 7 |
| 2.5 Verbindliche Bauleitplanung | 8 |
| 3. Angaben zum Plangebiet | 8 |
| 3.1 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung | 8 |
| 4. Städtebauliche Planung | 12 |
| 4.1 Grundzüge der Planung | 12 |
| 4.2 Städtebauliches Konzept | 12 |
| 4.3 Festsetzungen | 13 |
| 4.4 Grünordnung | 16 |
| 4.5 Natur- und Umweltschutz | 17 |
| 5. Sonstige wesentlichen Auswirkungen und abwägungsbedürftige Belange | 17 |
| 5.1 Verkehrserschließung | 17 |
| 5.2 Immissionsschutz | 17 |
| 5.3 Ver- und Entsorgung | 17 |
| 5.4 Brandschutz | 19 |
| 6. Städtebauliche Auswirkungen | 20 |

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Kirchroth beabsichtigt innerhalb des Hauptortes Kirchroth auf der Fl. Nr. 49 und 48/TF, Gmkg. Kirchroth auf Veranlassung des Grundstückseigentümers einen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen.

Ziel der Planung ist es, die aktuell brach liegende Fläche im Innenbereich von Kirchroth einer Wohn- und Geschäftsnutzung mittels einer maßvollen Nachverdichtung und Neuordnung mit Gebäuden zuzuführen.

Vorgesehen ist der Ersatz-Neubau einer dreigeschossigen Wohnbebauung mit insgesamt ca. 14 Wohneinheiten und ca. 4 Gewerbeeinheiten mit Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen zur Deckung der anhaltenden Nachfrage auch von kleinen Wohn- und Gewerbeeinheiten in verdichteter Bauweise innerhalb der Gemeinde.

Um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Wahrung öffentlicher und privater Belange für die o.g. Nutzungsabsichten Baurecht zu schaffen, sind für die bauliche und grünordnerische Gestaltung die erforderlichen Festsetzungen zu treffen. Als Voraussetzung zur Verwirklichung der genannten Ziele, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde Kirchroth verfolgt aus ökologischen und städtebaulichen Gründen bei Baugebietsausweisungen die Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ mit dem Ziel, auf bisher anderweitig genutzten bzw. unbebauten Grundstücksflächen in innerörtlichen Lagen u. a. Baurecht für die wohnbauliche Entwicklung zu schaffen. Dieses entspricht dem Ziel 3.2 im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020).

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.03.2023 den Aufstellungsbeschluss für vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffen.

1.2 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Planungsgebiet befindet sich in der Ortsmitte von Kirchroth westlich der Kirche, des Kindergartens und des Bürgerhauses. Die Parzelle wird von drei Seiten durch die Straße „Ortsplatz“ umgeben, nach Osten schließt Wohnbebauung an. Das Grundstück wurde früher als Wertstoffhof genutzt. Südlich anschließend befindet sich ein Entwässerungsgraben, welcher in den südlichen Perlbachableiter mündet. In der weiteren Umgebung schließt Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Fl. Nr. 49 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 48, Gemarkung Kirchroth mit ca. 3.406 m².

1.3 Verfahren

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, da die Fläche einer Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung dient, zum anderen die festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m² beträgt (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1).

Des Weiteren wird durch die geplante Maßnahme kein Vorhaben begründet oder vorbereitet, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB oder Pflichten zur Vermeidung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2 a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a wird dabei abgesehen.

Aufgrund von notwendigen Änderungen im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung und redaktionellen Anpassungen, wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 26.09.2023 eine nochmalige, verkürzte Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

1.4 Planungsauftrag

Das Büro HEIGL | landschaftsarchitektur stadtplanung in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

1.5 Übersichtslageplan



Abbildung 1: Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 01.08.2023 - ohne Maßstab

1.6 Luftbild

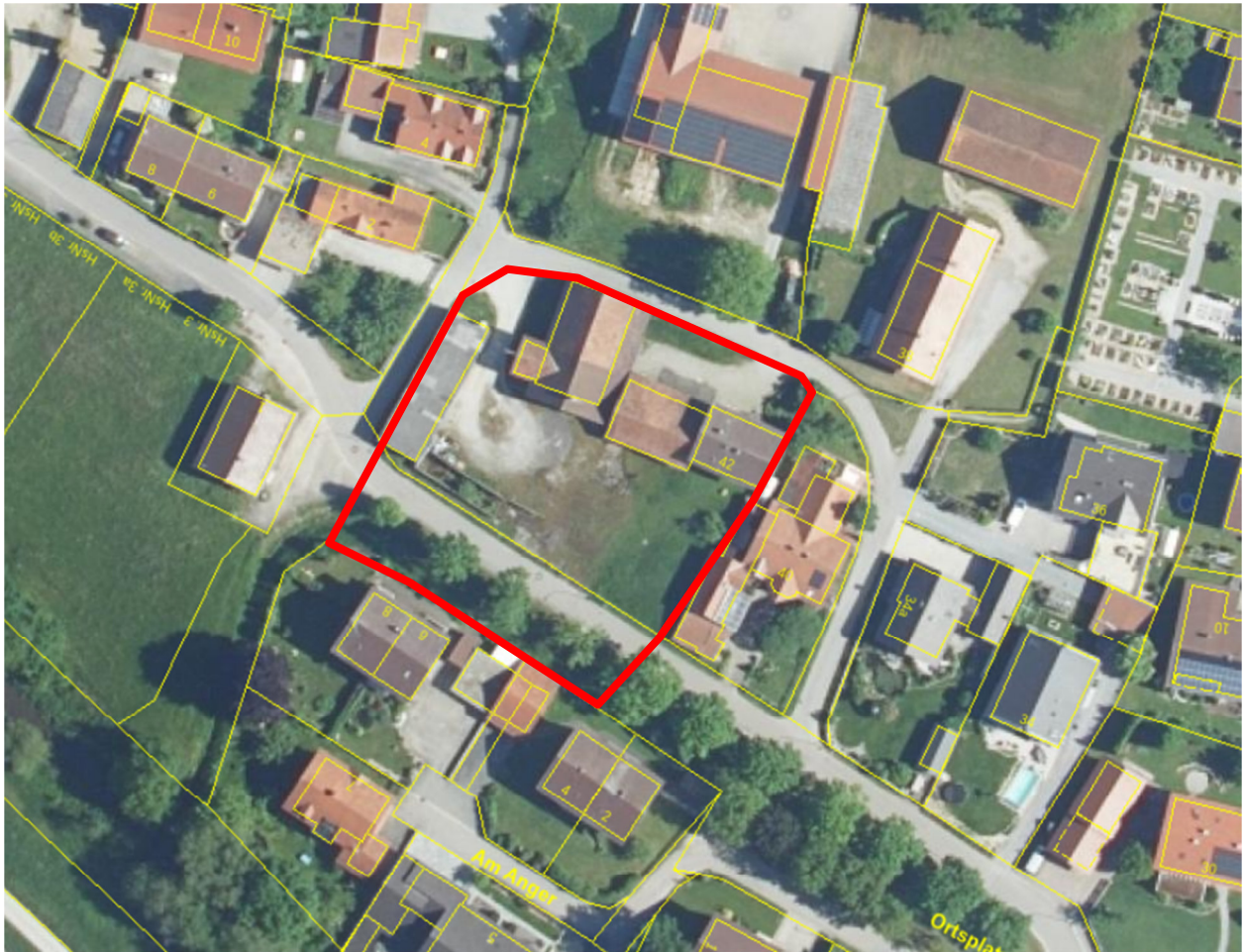


Abbildung 2: Luftbild aus dem BayernAtlas vom 01.08.2023 - ohne Maßstab

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.01.2020) liegt die Gemeinde Kirchroth im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“. Für eine „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ ist dem LEP folgendes zu entnehmen:

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

2.2 Regionalplan Donau-Wald (RP 12)

Dem Regionalplan der Region 12 Donau – Wald (Stand 13. April 2019) sind folgende Ziele zu entnehmen:

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.1 (G) *Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.*

1.2 (G) *Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.*

1.3 (G) *Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.*

1.4 (G) *Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.*

2 Siedlungsgliederung

2.1 (G) *Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.*

2.3 Zusammenfassung der Ziele der Landes- und Raumordnungsplanung

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Verringerung des Flächenverbrauchs sind wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Entwicklung. Der hohe Flächenverbrauch in Bayern rückt das Thema der Innenentwicklung und flächensparenden Bauweise in den Mittelpunkt. Die vorliegende Planung sieht vorrangig eine Innentwicklung in Form von Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen bzw. Lückenschluss im Innenbereich vor, um die Potentiale im Innenbereich überwiegend ausschöpfen zu können.

2.4 Vorbereitende Bauleitplanung

➤ Flächennutzungsplan

Mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 26.07.1983 und Ergänzungsbescheid vom 20.12.1988 (Nr. 420-4621.941) wurde für die Gemeinde Kirchroth ein Flächennutzungsplan genehmigt. Darin ist das geplante Gebiet bereits als Dorfgebiet dargestellt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan - ohne Maßstab

Auch in der aktuellen Neuüberarbeitung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich wieder als Dorfgebiet dargestellt.

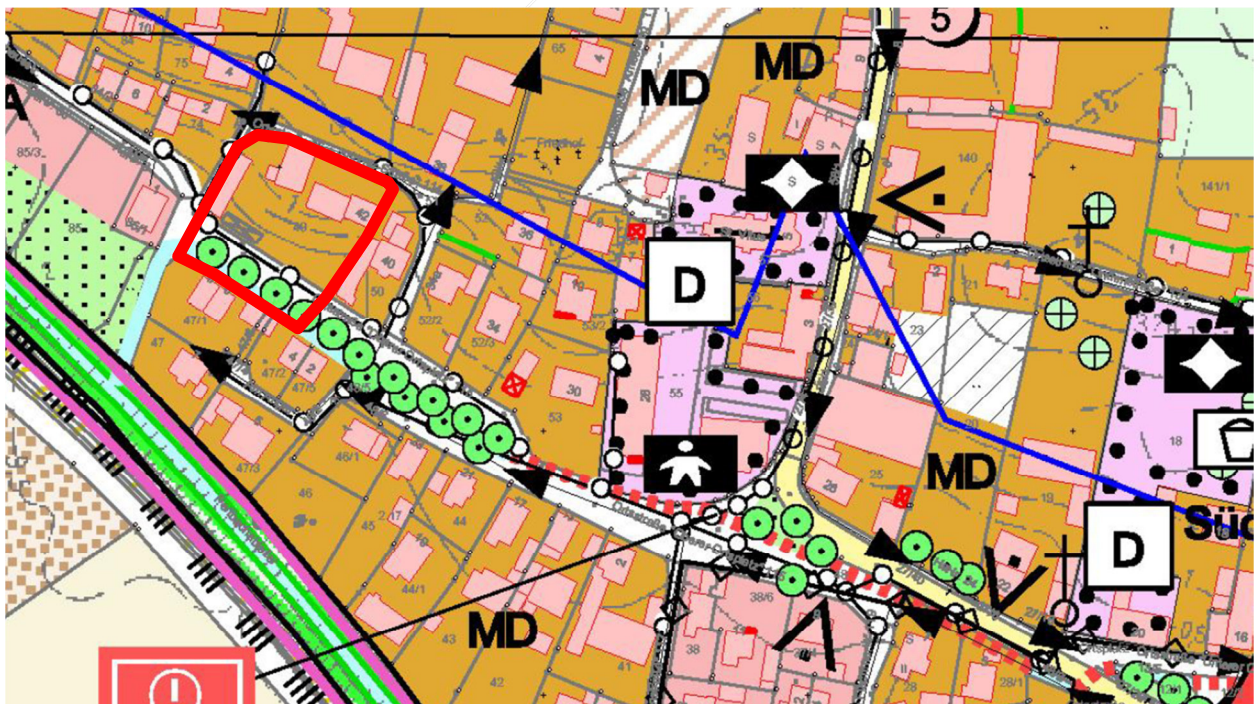


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem aktuellen Bearbeitungsstand des Flächennutzungsplans - ohne Maßstab

Die Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO widerspricht zwar der Festsetzung des Flächennutzungsplanes, der hier ein Dorfgebiet vorsieht. Lt. Stellungnahme des Landratsamtes Straubing-Bogen führt dies aber zu keinem Konflikt bezüglich des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Das Entwicklungsgebot lässt in gewissem Ausmaß auch Abweichungen von den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes zu. Insbesondere ist dies der Fall, wenn es sich wie hier nur um einen kleinen Planungsbereich handelt und damit die Darstellung im Flächennutzungsplan in den Grundzügen nicht in Frage gestellt wird. Bei der Ausweisung eines Mischgebietes handelt es sich um eine dem Dorfgebiet artverwandte Gebietsart. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.5 Verbindliche Bauleitplanung

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den Planbereich nicht vor. Damit ist das Plangebiet somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine bauliche Nutzung ist demzufolge auf den Grundstücken des Planbereiches bereits generell möglich.

3. Angaben zum Plangebiet

3.1 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet befindet sich in der Ortsmitte von Kirchroth westlich der Kirche, des Kindergartens und des Bürgerhauses. Die Parzelle wird von drei Seiten durch die Straße „Ortsplatz“ umgeben, nach Osten schließt Wohnbebauung an. Das Grundstück wurde früher als Wertstoffhof genutzt. Südlich anschließend befindet sich ein Entwässerungsgraben, welcher in den südlichen Perlbachableiter mündet. In der weiteren Umgebung schließt Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Fl. Nr. 49 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 48, Gemarkung Kirchroth mit ca. 3.406 m². Die Fl. Nr. 49 selbst, auf welcher die Bebauung geplant ist hat eine Größe von ca. 2.568 m².

Das Relief des geplanten Baugebietes stellt sich als relativ flach dar. Die Höhen entlang der nördlichen Straße liegen bei ca. 321,50 m ü. NHN und fallen leicht nach Süden auf 320,00 m ü. NHN. Nach Westen fällt das Gelände leicht auf Höhen von ca. 320,00 m ü. NHN.

➤ Naturschutzrecht / Arten- und Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind keine amtlich kartierten Biotope oder nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Strukturen innerhalb des Planungsraums vorhanden. Die Gemeinde liegt innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 49 selbst ist bis auf vereinzelt, jungen Strauchaufwuchs nur ein Obstbaum mittleren Alters vorhanden. Die restlichen Freiflächen stellen sich als „leicht verwildert“ dar. Geschützte Arten sind nicht vorhanden. Am Rand der südlichen vorhandenen Erschließungsstraße befinden sich Einzelbäume entlang der Oberkante

des Entwässerungsgrabens. In diese Fläche wird nicht eingegriffen, die Bäume bleiben erhalten.

➤ **Artenschutzrechtliche Bewertung**

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine tiergruppenbezogene Potenzialabschätzung. Artsspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

Arten in Gehölzbeständen (europäische Vogelarten, Fledermäuse, Haselmaus):

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich auf der privaten Gartenfläche nur ein Obstbaum mittleren Alters. Nach erster Einschätzung stellt sich dieser ohne Höhlen oder Spalten dar. Dieser eignet sich somit nicht für höhlenbewohnende Tierarten, wie bestimmte Vögel, Fledermäuse oder auch kleine Säugetiere (Siebenschläfer, Baumarder, Eichhörnchen).

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen in den Strukturen des Außenbereiches kann aller Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Eine Nutzung der Hausgärten als Jagdhabitat ist jedoch grundsätzlich denkbar.

Die vorhandenen älteren Gebäude sind vor Abriss auf ein evtl. Vorkommen von Fledermäusen sowie z. B. Rauch- oder Mehlschwalben zu untersuchen, um eine vorhabensbedingte Betroffenheit hinreichend ausschließen zu können.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Brutvögeln kann ausgeschlossen werden, wenn Folgendes beachtet wird:

Eine Entfernung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln (d.h. keine Fällungen/Rodungen im Zeitraum März bis September).

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der europarechtlich geschützten Haselmaus kann ausgeschlossen werden, da geeignete Habitate fehlen.

Unter Beachtung der aufgeführten Fällungs- / Rodungszeiten bzw. Untersuchungen der Gebäude sind bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Reptilien/ Zauneidechse:

Die thermophile Zauneidechse besiedelt strukturreiche, wärmebegünstigte Flächen mit offenen Rohbodenstandorten, Sonnenplätzen und Versteckstrukturen. Diese Strukturen fehlen im Planungsgebiet.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter:

Geeignete Habitate für den Großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), dessen Blüten potentielle Eiablageplätze der beiden Tagfalterarten Dunkler (*Maculinea nausithous*) und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*) darstellen, fehlen. Auch für den Nachtkerzenschwärmer fehlen im Vorhabensbereich geeignete Habitate.

Die Betroffenheit der beiden Tagfalterarten (= Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie) und des Nachtfalters (= Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) kann somit ausgeschlossen werden.

Lurche, Amphibien, Schnecken und Muscheln:

(Laich-) Gewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore sind nicht vorhanden bzw. werden nicht berührt. Ein Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann im Wirkraum der Maßnahme ausgeschlossen werden.

Ergebnis:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Boden- und Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine Bodendenkmäler. In der weiteren Umgebung sind jedoch einige vorhanden.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem BayernAtlas, rot = Bodendenkmäler - ohne Maßstab

Der ungestörte Erhalt von Denkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalere auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

➤ **Altlasten**

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Gemäß BayernAtlas befindet sich das Plangebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, aber im südlichen Geltungsbereichsteil, entlang des Entwässerungsgrabens in kleinen Teilen innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ 100. Die Geländehöhen der betroffenen Bereiche dürfen nicht verändert werden, die Höhenkoten sind beizubehalten.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem BayernAtlas, blau = Hochwassergefahrenfläche HQ 100 - ohne Maßstab

Allerdings liegt ein größerer Teil des Planungsgebietes sowie des Ortes Kirchroth in der Hochwassergefahrenfläche HQextrem, dies bedeutet, dass die Flächen bei einem seltenen Hochwasser überschwemmt werden können. Außerdem liegt der südliche Bereich innerhalb eines sog. „wassersensiblen Bereiches“ der Donau. „Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.“¹

Wie aus der Planzeichnung zu erkennen, befindet sich das Gebäude außerhalb der Hochwassergefahrenflächen; darüber hinaus wird die Fußbodenoberkante um ca. 1,0 m über den vorhandenen Geländehöhen festgesetzt, so dass keine negativen Auswirkungen auf geschützte Räume zu erwarten sind.

4. Städtebauliche Planung

4.1 Grundzüge der Planung

Grundzüge der Planung ist die Steuerung des Maßes der Bebauung auf den im Plangebiet liegenden Grundstücken, insbesondere durch Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche, sowie zur Wandhöhe auf ein der Innengebietslage angemessenes und dem städtebaulichen Konzept entsprechendes Maß. Außerdem sind die Unterbringung der Stellplätze sowie die innere Durchgrünung wesentliche Grundzüge der Planung.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet liegt als derzeitige brachliegende Leerstandsfläche im Innenbereich von Kirchroth. Die unmittelbar angrenzende und auch weitere Bebauung in allen Richtungen besteht aus zwei- bis dreigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie landwirtschaftlichen Hofstellen.

Vorgesehen ist der Ersatz-Neubau einer maximalen dreigeschossigen Wohn- und Geschäftsbebauung mit insgesamt ca. 14 Wohneinheiten und ca. 4 Gewerbeeinheiten mit Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen.

¹ Infobox „wassersensible Bereiche“, BayernAtlas

Der Gebäudekörper ist als U-förmige Bebauung geplant, so dass sich ein zentraler Platz und Eingangssituation ergibt. In der Tiefgarage, welche von der südlichen Erschließungsstraße erschlossen wird finden ca. 27 Stellplätze und entsprechende Kellerabteile Platz. Vorgelagert sind weitere 10 Pkw-Stellplätze sowie entsprechende Nebengebäude für Fahrräder und Müll.



Abbildung 7: Visualisierung, bast+ascherl, Straubing November 2022 - ohne Maßstab

4.3 Festsetzungen

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird das Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten.

Die Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO widerspricht der Festsetzung des Flächennutzungsplanes, der hier ein Dorfgebiet vorsieht. Lt. Stellungnahme des Landratsamtes Straubing-Bogen führt dies aber zu keinem Konflikt bezüglich des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Vorgaben des § 17 BauNVO sind einzuhalten.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Gebiet wird als maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche mit Nebengebäuden, fußläufigen Wegen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Abstellflächen für Fahrräder, Stützmauern und der überdeckten Tiefgarage mit deren Abfahrt ist bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 zulässig.

Die Grundfläche ist maßgebend für die entwässerungstechnischen Berechnungen sowie für die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Baurechtliche sowie Arten- und Biotopschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Lage nicht not-

wendig. Die Festsetzung von Hochstammbäumen zur inneren Durchgrünung der Grundstücke stellt einen gewissen Ausgleich dar.

Als Geschossflächenzahl wird 1,2 festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei festgesetzt. Das dritte Vollgeschoss ist als Laternengeschoss, mit einem allseitigen Rückversatz von mind. 1,50 m auszubilden. Die 3-Geschoßigkeit ist jedoch aufgrund der Lage und im Sinne einer Nachverdichtung verträglich.

Die zulässige Wandhöhe wird aufgrund der Höhendifferenz des Geländes von knapp 2 m (Straße im Norden liegt bei ca. 321,86 m ü. NHN, Straße im Süden bei ca. 320,00 m ü. NHN) auf maximal 11,2 m festgesetzt, gemessen ab Oberkante des Bezugspunktes 320,06 m ü. NHN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut im Bereich der Traufe bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

4.3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser gebaut werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Es werden folgende Baugrenzen festgesetzt: Baugrenze für Gebäude. Für die Tiefgarage und Stellplätze werden separate Flächen festgesetzt. Innerhalb der Baugrenze sind auch fußläufige Zuwegungen sowie Werbeanlagen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gem. Art. 57 BayBO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Es sind nur die Ausnahmen nicht überdachte Kfz-Stellplätze mit ihren Zufahrten, Tiefgaragen sowie deren Zu- und Abfahrten, fußläufige Zuwegungen, Stützmauern sowie Nebengebäude für Müll und Fahrräder zulässig.

Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO, jedoch mit dem unteren Bezugspunkt des Urgeländes.

4.3.4 Gestaltung der Hauptgebäude

Als Dachformen werden Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 6 bis 15° zugelassen.

Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, rotbraunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zu verwenden. Zulässig sind außerdem verglaste Teilbereiche. Metalldächer sind unzulässig. Für Tiefgaragenüberdeckungen sind Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratauflage mind. 10 cm) zulässig.

Um negative gestalterische Wirkungen auf die benachbarten Gebiete zu vermeiden, werden Dachaufbauten und technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe in Abhängigkeit zur Nutzung beschränkt. Zulässig sind dachgebundene Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche; diese sind nach Möglichkeit in die Dachhaut zu integrieren. Eine Aufständigung dieser Anlagen ist zulässig, sofern eine maxi-

male Höhe von 0,60 m ab OK Dachhaut nicht überschritten wird. Ein Abstand von mind. 1,50 m zur Gebäudeaußenwand ist einzuhalten. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

4.3.5 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen, Nebengebäude

Die Zufahrten erfolgen über die bereits vorhandene Straße „Ortsplatz“ im Süden. Die Stellplätze werden sowohl in einer Tiefgarage als auch oberirdisch angeordnet.

Es sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze und pro Gewerbeeinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Aktuell sind 27 Stellplätze in der Tiefgarage und 10 Stellplätze oberirdisch angedacht. Bei 14 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten ergeben sich somit 29 nachzuweisende Stellplätze. Die Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Einzäunungen im gesamten Geltungsbereich sind ausschließlich aus sockellosen Gitter- oder Drahtzäunen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Bei der Tiefgaragenabfahrt sowie bei Treppen-/Rampenanlagen sind erforderliche Absturzsicherungen erlaubt. Die Bodenfreiheit von 15 cm zur Unterkriechbarkeit für Kleintiere muss gewährleistet sein. Als unterer Bezugspunkt gilt das geplante Gelände. Die Höhe darf max. 1,5 m betragen.

Nebengebäude für Abstell- bzw. Unterstellmöglichkeiten für Müll oder Fahrräder sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.3.6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Geländeanpassungen in Form von Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig. Diese müssen 50 cm vor den Grundstücksgrenzen die Höhe des Anschlussgeländes wieder erreichen. Die Neigung darf 1:2 nicht überschreiten.

Erforderliche Stützvorkehrungen bei der Tiefgaragen Zu- und Abfahrt sowie bei Treppen- oder Rampenanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m gegenüber dem fertigen Gelände erlaubt.

Geringfügige Stützvorkehrungen im Stellplatzbereich sind bis max. 0,6 m über der anschließenden Erschließungsstraße zulässig.

4.3.7 Niederschlagswasserbehandlung

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist auf den Baugrundstücken bestmöglich zu versickern bzw. über kombinierte Retentions- und Speicherzisternen oder Rigolen aufzufangen und zu puffern. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Nicht versickerbares Überschusswasser darf in den öffentlichen Mischwasserkanal gedrosselt eingeleitet werden. Für die Ablei-

tung der Niederschläge aus Asphalt- und Stellplatzflächen ist eine Regenwasserbehandlung vorzunehmen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei ist nur nach einer geeigneten Vorhaltung zulässig. Hier ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dachflächen mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

4.3.8 Wärmeversorgung

Zur Wärmeversorgung der Gebäude sind fossile, nicht erneuerbare Energieträger (Erdöl, Erdgas, Braun- und Steinkohle) unzulässig.

4.4 Grünordnung

Zu einer optisch wirksamen, inneren Mindestdurchgrünung ist im Bereich der oberirdischen Parkplätze die Pflanzung von klein- bis mittelkronigen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt und die Entsiegelung dieser Baumstandorte. Die Wohlfahrtswirkungen jedes einzelnen Baumes durch Schattenwurf, zur Sauerstoffproduktion und als Staubfilter begründen die vorgesehene Standortverteilung der Bäume, um eine möglichst flächige Durchgrünung zu erreichen.

Um eine ungestörte und artgerechte Entwicklung zu ermöglichen, sind Pflanzstandorte bzw. Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 6 m² auszuführen und durch geeignete Maßnahmen (z.B. Baumbügel, Hochborde etc.) dauerhaft vor einem Befahren zu schützen. Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum ein Bewässerungssystem einzubauen sowie ein mind. 12 m³ großen Wurzelraum zur Verfügung zu stellen.

Mindestens 10 % der ausgewiesenen Flächen sind überwiegend mit Gehölzen und Wildstauden zu bepflanzen. Nicht bepflanzte Flächen sind anzusäen und als Wiesen- oder Rasenflächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Überdachung der Tiefgaragenrampe ist mit einer Extensivbegrünung (z. B. Sedum-Kräuter-Dach) auszuführen.

Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten etc.) sind unzulässig.

Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Kies- oder Schottergärten sind, mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden, unzulässig.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auf privaten Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kabel, Leitungen, Schaltkästen, Wertstoffcontainer, Rigolen etc.) dürfen nicht im Bereich von Grün- und Pflanzflächen eingebaut werden.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit insektenschonendem Lichtspektrum (Gelblicht oder LED-Beleuchtung) zu verwenden.

4.5 Natur- und Umweltschutz

Abhandlung der Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist keine Eingriffsregelung erforderlich.

Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1 BauGB nicht durchzuführen.

5. Sonstige wesentlichen Auswirkungen und abwägungsbedürftige Belange

5.1 Verkehrserschließung

Südlich, westlich und nördlich des Planungsgebietes verläuft eine Erschließungsstraße. Ausgehend von der südlichen Straße wird die Tiefgarage und die oberirdisch angeordneten Stellplätze erschlossen. Eine unverhältnismäßige Zunahme des Verkehrs im Bereich der vorhandenen Straßen wird aktuell nicht gesehen, da zum einen die Tiefgarage ausschließlich für die Mieter vorgesehen ist und somit kein permanentes Ein- und Ausfahren stattfindet (außer Arbeitswege morgens und abends).

5.2 Immissionsschutz

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um ein über die Jahre hinweg gewachsenes Siedlungsgebiet. Anders als bei einer Entwicklung auf der sog. „grünen Wiese“ haben sich die zahlreichen Anwohner in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes über die Jahre hinweg mit möglich auftretenden Lärmemissionen arrangiert, ohne dass die Nutzer hierdurch bislang faktisch eine merkliche Beeinträchtigung erfahren hätten.

In der Bauleitplanung sind grundsätzlich die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern ggf. schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Der Immissionsschutz muss bei jedem Einzelbauvorhaben neu bewertet werden.

5.3 Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenen Mindest-Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den lagemäßig festgesetzten Baumstandorten im öffentlichen Raum wird hiermit ausdrücklich hingewiesen. Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

5.3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung des Zweckverbandes Straubing-Land erfolgen.

Die Trink- und Löschwasserversorgungen werden durch die bereits vorhandenen Leitungen und Hydranten des Zweckverbandes Wasserversorgung gesichert.

Im öffentlichen Straßenbereich des Ortsplatzes Fl. Nr. 51 der Gmkg. Kirchroth verläuft eine Versorgungsleitung DN 100. Die im Geltungsbereich befindlichen Gebäude sind durch diese Leitung erschlossen bzw. mit einem Grundstücksanschluss DA 32 an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Da die Dimensionierung des vorhandenen Wasseranschlusses für das geplante Bauvorhaben nicht ausreicht, ist der bestehende Grundstücksanschluss entsprechend umzubauen.

Von Seiten des Wasserzweckverbandes Straubing-Land wird zur Beachtung auf das Beiblatt Punkt 1. Löschwasserversorgung (§ 4 der Verbandssatzung des Zweckverbandes) verwiesen.

5.3.2 Entwässerung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes (Mischwasser) zur Kläranlage Kirchroth.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken über Rückhalte-/Speichereinrichtungen zurückzuhalten und zu versickern. Nicht versickerbares Überschusswasser darf in den öffentlichen Mischwasserkanal mit max. 0,5 l/Sec eingeleitet werden. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

Für die Ableitung der Niederschläge aus dem Asphalt- und Stellplatzflächen ist eine Regenwasserbehandlung (Filterschacht o. ä.) notwendig und vorgesehen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

5.3.3 Energieversorgung, Beleuchtung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes Wörth/Donau, Rupert Heider & Co. KG gewährleistet.

Die elektrische Erschließung des neu geplanten Gebäudes ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsnetzes sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel. Zur Versorgung des neu geplanten Gebäudes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten. Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln

(Pflanzabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten im Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Licht-smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.

5.3.4 Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Telefonnetz ist durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes gewährleistet und kann, falls erforderlich mit den Versorgungsunternehmen weiter abgestimmt werden.

Ein Anschluss der Parzelle mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

5.3.5 Abfallentsorgung

Für das geplante Gebäude ist im südlichen Grundstücksbereich ein Nebengebäude für die Müllsammlung vorgesehen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW). Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle sollen im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt werden.

5.4 Brandschutz

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Gebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 96 m³/h für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 300 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Zisternen) in entsprechender Größe nach DIN 14230 zu errichten. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren. Der Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Löschgruppe I, 48 m³/Std.) bzgl. der Löschwasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband Mallersdorf gestellt. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährdeten Betrieben, müsste jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden. Auf das das DVGW-Regelwerk

„Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 wird verwiesen.

Am 16.08.2023 wurde durch das technische Personal des Zweckverbandes eine Druck- und Durchflussmessung am vorhandenen Oberflurhydranten durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Messung wurde bei einem Druck von 1,5 bzw. 1,6 bar folgender Wert festgestellt:

Oberflurhydrant (Feuerhausstraße 1, Fl. Nr. 85/1, Gmkg. Kirchroth): 59 m³/h

Unterflurhydrant (Ortsplatz, Fl. Nr. 48, Gmkg. Kirchroth, nahe Ortsplatz 40): 102 m³/h

Bei zeitgleicher Öffnung beim Oberflurhydrant 35 m³/h und beim Unterflurhydrant 75 m³/h.

Bei der Bemessung der Zufahrtsmöglichkeiten für die örtliche Feuerwehr sind die Abmessungen (Zufahrtsbreiten, Fahrspuren, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, Wendehammer, Kurvenradien usw.) nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehren zu beachten (BayBO Art.5).

6. Städtebauliche Auswirkungen

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Zuge der Anpassung und Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Dorfgebietes. Es werden neue Festsetzungen getroffen, welche den aktuellen baulichen Standards entsprechen. Durch die erweiterte Nutzung und Attraktivierung kann ein positiver Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet werden, dies auch vor dem Hintergrund, einem möglichen Leerstand vorzubeugen.

Der Standort ist verkehrsgünstig sehr gut gelegen. Neue Infrastrukturmaßnahmen sind nicht notwendig. Mit den Neubaumaßnahmen ist nur eine geringfügige Zunahme des Verkehrs verbunden, die verglichen mit den bestehenden Verhältnissen vernachlässigbar ist.

Durch die Nachverdichtung im Bestand und die Nutzung der vorhandenen Erschließung und der Infrastruktureinrichtungen ergeben sich kaum Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter und die Ziele des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden optimal erfüllt. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind im Hinblick auf die innerörtliche Nachverdichtung vertretbar.