

NIEDERSCHRIFT



Nr. 66

Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 00:20 Uhr

über die Sitzung des Gemeinderates

am Dienstag, den 24.02.2026, um 19:30 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses
Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren:

Zweiter Bürgermeister	Eiglsperger Alfons
Ortssprecher	Hack Gerald
Erster Bürgermeister	Fischer Matthias
Gemeinderat	Bösl Ernst
Gemeinderat	Buchmeier Johann
Gemeinderat	Fuchs Michael
Gemeinderat	Fuchs Werner
Gemeinderat	Höcherl Albert
Gemeinderat	Kitzinger Albert
Gemeinderat	Leitold Stephanie
Gemeinderat	Probst Jürgen
Gemeinderat	Schuster Martin
Gemeinderat	Wiesgrill Robert
Gemeinderat	Witzmann Andreas
Gemeinderat	Zwacknagl Daniel
Dritter Bürgermeister	Reschke Reinhart
Nicht anwesend waren:	
Gemeinderat	Aumer Markus
Gemeinderat	Hien Florian

Die Beschlussfähigkeit des Gemeinderats ist gegeben und wurde festgestellt.

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Matthias Fischer

Schriftführer: Katharina Auernheimer

Die Sitzung war **öffentlich**. Es folgte von 23:35 Uhr bis 00:20 Uhr ein nichtöffentlicher Teil.

TOP 4

Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kirchroth mit Deckblatt Nr. 46, sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Nachtweide", Pittrich;
Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB

Die Übereinstimmung der Ablichtung
mit dem Original wird bestätigt.



Kirchroth, 25.02.2026

Gemeinde Kirchroth

Patrizia Edenhofer

Verwaltungsfachangestellte

Beschlussbuchauszug

NIEDERSCHRIFT



über die Sitzung des Gemeinderates

Nr. 66

am Dienstag, den 24.02.2026, um 19:30 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses
Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 00:20 Uhr

Anwesend waren:

Zweiter Bürgermeister	Eiglsperger Alfons
Ortssprecher	Hack Gerald
Erster Bürgermeister	Fischer Matthias
Gemeinderat	Bösl Ernst
Gemeinderat	Buchmeier Johann
Gemeinderat	Fuchs Michael
Gemeinderat	Fuchs Werner
Gemeinderat	Höcherl Albert
Gemeinderat	Kitzinger Albert
Gemeinderat	Leitold Stephanie
Gemeinderat	Probst Jürgen
Gemeinderat	Schuster Martin
Gemeinderat	Wiesgrill Robert
Gemeinderat	Witzmann Andreas
Gemeinderat	Zwacknagl Daniel
Dritter Bürgermeister	Reschke Reinhart
Nicht anwesend waren:	
Gemeinderat	Aumer Markus
Gemeinderat	Hien Florian

Die Beschlussfähigkeit des Gemeinderats ist gegeben und wurde festgestellt.

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Matthias Fischer

Schriftführer: Katharina Auernheimer

Die Sitzung war **öffentlich**. Es folgte von 23:35 Uhr bis 00:20 Uhr ein nichtöffentlicher Teil.

TOP 4.1

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kirchroth mit Deckblatt Nr. 46, sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Nachtweide", Pittrich;

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB

Sachvortrag:

Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 12.01.2026

die Gemeinde Kirchroth plant die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 45 sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nachtweide“ in Pittrich. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit 19 Bauparzellen im Ortsteil Pittrich geschaffen werden.

Die höhere Landesplanungsbehörde hat sich bereits einmal zu diesem Vorhaben geäußert. In der Stellungnahme vom 27.11.2024 wurde der Gemeinde empfohlen, neben Einfamilien-, Doppelhäusern und Tiny Häusern im Baugebiet auch Mehrfamilienhäuser zuzulassen.

Beschlussbuchauszug

In den überarbeiteten Unterlagen wurde die Festsetzung bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohnhaus gestrichen. Im Baugebiet sind somit nun auch Wohngebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

Aufgrund zahlreicher Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet auf Ebene des Flächennutzungsplanes und der wiederholten Ausweisung neuer Baugebiete außerhalb dieser Gebiete, wurde die Gemeinde aufgefordert Wohnbauflächen in einem mit dem neuen Baugebiet vergleichbaren Umfang zurückzunehmen. Den Planunterlagen und dem Beschlussbuchauszug ist zu entnehmen, dass die Gemeinde die Rücknahme einer ähnlich großen, im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellte Fläche, plant. Die Rücknahme dieser Fläche wird grundsätzlich begrüßt und sollte zeitnah umgesetzt werden. Das Ziel 3.2, wonach Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind, wird der Planung nicht mehr entgegengesetzt.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nachtweide“ nicht entgegen.

Hinweis: Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahmenbehandlung vom 29.04.2025 wurden die Forderungen der Regierung von Niederbayern ausreichend berücksichtigt.

Die Übereinstimmung der Ablichtung

mit dem Original wird bestätigt.



Kirchroth, 25.02.2026

Gemeinde Kirchroth


Patrizia Edenhofer

Verwaltungsfachangestellte

NIEDERSCHRIFT



über die Sitzung des Gemeinderates

Nr. 66

am Dienstag, den 24.02.2026, um 19:30 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses
Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 00:20 Uhr

Anwesend waren:

Zweiter Bürgermeister	Eiglsperger Alfons
Ortssprecher	Hack Gerald
Erster Bürgermeister	Fischer Matthias
Gemeinderat	Bösl Ernst
Gemeinderat	Buchmeier Johann
Gemeinderat	Fuchs Michael
Gemeinderat	Fuchs Werner
Gemeinderat	Höcherl Albert
Gemeinderat	Kitzinger Albert
Gemeinderat	Leitold Stephanie
Gemeinderat	Probst Jürgen
Gemeinderat	Schuster Martin
Gemeinderat	Wiesgrill Robert
Gemeinderat	Witzmann Andreas
Gemeinderat	Zwacknagl Daniel
Dritter Bürgermeister	Reschke Reinhart
Nicht anwesend waren:	
Gemeinderat	Aumer Markus
Gemeinderat	Hien Florian

Die Beschlussfähigkeit des Gemeinderats ist gegeben und wurde festgestellt.

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Matthias Fischer

Schriftführer: Katharina Auernheimer

Die Sitzung war **öffentlich**. Es folgte von 23:35 Uhr bis 00:20 Uhr ein nichtöffentlicher Teil.

TOP 4.2

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kirchroth mit Deckblatt Nr. 46, sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Nachtweide", Pittrich;

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB

Sachvortrag:

Landratsamt Straubing-Bogen vom 18.12.2025

1. Städtebauliche Belange:

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Einwände.

Anmerkungen zum Bebauungsplan: Aufgrund der mittlerweile frei wählbaren Dachform können die Punkte 2.7 bis 2.11 bei den Festsetzungen durch Planzeichen sowie die entsprechenden Angaben in der Nutzungsschablone gestrichen werden.

Beschlussbuchauszug

2. Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung:

Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf teilte in der zur 1. Beteiligung abgegebenen Stellungnahme vom 10.12.2024, Az.: 2-4622-SR-141-39329/2024, mit, dass sich der Planungsbereich weder in einem festgesetzten noch in einem vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet befindet. Zudem wurde in dieser Stellungnahme keine Lage im Bereich eines Risikogebietes nach § 73 WHG festgestellt.

Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf nahm am 27.11.2025, Az.: 2-4622-SR-141-42534/2025, erneut zu der Planung Stellung und stellte eine Lage in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sowie in Risikogebieten nach § 73 WHG fest, weshalb sich die wasserrechtliche Beurteilung bzw. Stellungnahme wie folgt ändert.

1. Der Planungsbereich tangiert marginal das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Breimbaches und des Großen Perlbaches. Zudem liegt der Planungsbereich in dem Risikogebiet (HQextrem) der Donau, des Großen Perlbaches sowie des Breimbaches.

In vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB nach § 78 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Abs. 8 WHG grundsätzlich untersagt.

Die zuständige Kreisverwaltungsbehörde kann gemäß § 78 Abs. 2 i. V. m. Abs. 8 WHG abweichend von § 78 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Abs. 8 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 Satz 1 Nummer 3 bis 8 i. V. m. Abs. 8 WHG sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Ausnahmen nach § 78 Abs. 2 i. V. m. Abs. 8 WHG können nur bei kumulativer Erfüllung aller oben genannten neun Voraussetzungen zugelassen werden.

Die Darlegungslast für das Vorliegen der Voraussetzungen liegt beim Planungsträger (Gemeinde). Als Ausnahmenvorschrift ist § 78 Abs. 2 i. V. m. Abs. 8 WHG restriktiv auszulegen.

Eine ausnahmsweise Zulassung nach § 78 Abs. 2 i. V. m. Abs. 8 WHG ist nicht erkennbar.

Bezüglich der Lage im Risikogebiet (HQextrem) der Donau, des Großen Perlba-ches sowie des Breimbaches ist Folgendes zu beachten:

Bei einem Extremhochwasser (HQextrem) der Donau sind Wassertiefen von bis zu 4m im Planungsbereich nicht auszuschließen. Im Falle eines Extremhochwassers (HQextrem) des Breimbaches sind Wassertiefen von bis zu 1 m und im Falle eines Extremhochwassers (HQextrem) des Großen Perlba-ches Wassertiefen von bis zu 0,5 m im Planungsbereich möglich. Es können im Falle eines Extremhochwassers (HQextrem) sogar noch höhere Wasserstände als bisher bekannt auftreten.

§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG stellt nur Anforderungen an die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Nach § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sollen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan und Bebauungsplan übernommen werden (§ 5 Abs. 4a Satz 1, § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB). Die nachrichtliche Übernahme ist eine bloße, wenn auch gesetzlich angeordnete Übernahme von Informationen.

Aus der Zusammenschau mit § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG folgt, dass dem nach § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigenden Interesse, anlässlich einer Bauleitplanung in Hochwasserrisikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten baulich-technischen Hochwasserschutz vorzugeben, ein hohes Gewicht zukommt. Will die Gemeinde auf entsprechende Vorgaben verzichten, bedarf es einer auf die konkreten örtlichen Verhältnisse abzielenden Begründung. Die bloße Kenntnisnahme des Hinweises eines Trägers öffentlicher Belange auf diese Norm ist abwägungsfehlerhaft.

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB sieht Möglichkeiten zu Festsetzungen zum Hochwasserschutz im Bebauungsplan vor. Insbesondere können nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe c BauGB Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen („hochwasserangepasstes Bauen“). Näheres zu den Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen der Bauleitplanung ist unter anderem in der gemeinsamen Arbeitshilfe der Bayerischen Staatsministerien für Umwelt und Verbraucherschutz sowie Wohnen, Bau und Verkehr „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ (Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe) zu finden.

Hinweise bezüglich einer hochwasserangepassten Bauweise sind beispielsweise in der Hochwasserschutzbibel des Bundes (<https://www.fib-bund.de/InhalVThemen/Hochwasser/>) oder unter https://www.hochwasserinfo.bayern.de/aktiv_werden/architekten/einfuehrung/index.htm zu finden.

2. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggen-dorf vom 27.11.2025, Az.: 2-4622-SR-141-42534/2025, verwiesen.
3. Im Übrigen gilt die zur 1. Beteiligung abgegebene Stellungnahme weiterhin.

3. Belange des Immissionsschutzes:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Ergänzung bei Hinweis C.11 „landwirt-schaftlichen Betriebsstätten“ aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht zulässig ist. Landwirtschaftliche Betriebsstätten erfüllen den Anlagenbegriff nach § 3 Abs. 5 BImSchG und unterliegen den Anforderungen nach § 22 Abs. 1 BImSchG.

Die Duldung von Immissionen, die von Anlagen, die die Anforderungen nach § 22 BImSchG nicht erfüllen, verursacht werden, kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht gefordert werden.

4. Naturschutzfachliche Belange:

Die Inhalte der naturschutzfachlichen Stellungnahme im Rahmen der ersten Beteili-gung wurden berücksichtigt und die Planung dahingehend angepasst. Die Abhand-lung des Artenschutzes und der Eingriffsregelung kann akzeptiert werden.

Bzgl. der Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ ging inzwischen ein entsprechender Antrag bei der Unteren Naturschutzbe-hörde ein. Die Bearbeitung erfolgt separat, eine positive Begleitung des Heraus-nahmeverfahrens kann von hier aus jedoch in Aussicht gestellt werden.

5. Belange des Bodenschutzes

Gegen die Bauleitplanung bestehen keine Einwände.

In die Hinweise sollte Folgendes noch aufgenommen werden:

- Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvor-haben“ ist zu beachten, um den Verlust von Bodenfunktionen der später nicht Oberbauten Fläche zu vermeiden.
- Bodenmanagement
Aus Zeit- und Kostenersparnisgründen wird ein Bodenmanagement angera-ten, um für den vorhandenen Überschüssigen Boden eine Verwertungs-möglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/Deponierung zu planen.
Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbar neuen Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist zu Abfall wird.
Oberboden kann ggf. für Geländeauffüllungen auf Ackerflächen bis 60 Boden-punkte verwendet werden - max. Auffüllhöhe 20 cm.
Siehe auch Informationen dazu:
Flyer Geländeauffüllung <https://www.landkreis-straubing-bogen.de/media/14542/flyer-auf-und-einbringen-von-materialien-auf-oder-in-den-boden-kompakt-erklaert.pdf>

6. weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange:

Zu o.a. Bauleitplanung bestehen aus bodendenkmalpflegerischer, straßenbau- und verkehrstechnischer sowie aus siedlungshygienischer Sicht keine Einwände. Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Beschluss:

1. Städtebauliche Belange:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Dachformen werden aus den planlichen Festsetzungen Punkt A.2.7 bis 2.11 gestrichen. In der Nutzungsschablone bleiben sie erhalten, da hier die Abkürzungen für die verschiedenen zulässigen Dachneigungen verwendet werden.

2. Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 1.

Der Planungsbereich wird verkleinert, so dass dieser außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes zum liegen kommt (der Wirtschaftsweg auf Fl. Nr. 598/TF, Gmkg. Pittrich im Osten wird ausgespart).

Die Lage innerhalb eines Extremhochwassergebietes (HQ extrem) ist der Gemeinde durchaus bewusst. Wie auch aus den Unterlagen zu entnehmen, hat sich die Gemeinde intensiv mit der Standortwahl / Alternativenprüfung auseinandergesetzt (vgl. u. a. Ziff. 1.6 der Begründung zum Bebauungsplan). Private, leerstehende Gebäude mit Wohnraumpotential in sämtlichen Ortsteilen oder „Baulücken“ stehen derzeit nicht zum Verkauf, da deren Eigentümer nicht abgabe- oder baubereit sind. Andere alternative Flächen wie z. B. die Fl. Nr. 741, Gmkg. Kößnach sind aus erschließungstechnischen Gründen nicht verwendbar. Dem individuellen Bauinteressenten für Wohneigentum stehen demnach derzeit keine freien Bauflächen zur Verfügung. Selbst wenn es der Gemeinde (unter erheblichem Aufwand) gelänge, wenigstens einen Teil der vorhandenen „Baulücken“ zu schließen und zu entwickeln, kann dennoch der konkret bestehende Wohnbaufächenbedarf nicht gedeckt werden.

Angestoßen und unterstützt wird das Baugebiet, welches lt. Vormerkliste bereits mehrfach überzeichnet ist, vor allem von jungen Familien, welche in Pittrich ihren Ursprung haben.

Die Übernahme von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nachrichtlich in den Flächennutzungsplan und Bebauungsplan ist zum Teil bereits erfolgt. So ist im Bebauungsplan bereits der wassersensible Bereich unter Ziff. C.11 im Plan dargestellt. Ergänzend dazu wird noch der Hinweis zur Lage innerhalb eines Extremhochwasserbereiches der Donau, des Breimbaches und des Großen Perlbaches unter C.11 im Plan ergänzt.

Als ergänzende Festsetzung wird zum einen die Mindesthöhe der Oberkante des fertigen Fußbodens (FOK) (319,00 m ü. NHN) – dieser gilt auch für die Oberkante der Garage und Nebengebäude - aufgenommen, zum anderen wird die Zulässigkeit von Kellern nur unter der Voraussetzung, dass dieser wasserdicht (weiße Wanne) ist, sowie druckdichte Fenster enthält. Als weitere Festsetzung wird der Ausschluss von Heizungsanlagen in Form von Brennstoffen (Heizöl, Kohle) ergänzt.

Auf zusätzliche Hinweise zur Bauvorsorge im Hochwasserbereich wird hingewiesen (Handreichung Hochwasserschutzfibel Objektschutz und bauliche Vorsorge).

Abgrabungen unterhalb des derzeitigen Geländes (Urgelände) sind nicht zulässig – dies ist bereits in den textl. Festsetzungen Ziff. 2.4.1 berücksichtigt.

Weiterhin werden ergänzende Hinweise unter Ziff. C21 vorgenommen.

3. Belange des Immissionsschutzes:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Zusatz „und landwirtschaftlichen Betriebsstätten“ wird aus den Hinweisen C.11 gestrichen.

4. Naturschutzfachliche Belange:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5. Belange des Bodenschutzes:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ergänzende Hinweise zur DIN 19639 und zum Bodenmanagement werden in Unterlagen aufgenommen.

6. weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Übereinstimmung der Ablichtung

mit dem Original wird bestätigt.



Kirchroth, 25.02.2026

Gemeinde Kirchroth


Patrizia Edenhofer

Verwaltungsfachangestellte

NIEDERSCHRIFT



Nr. 66

Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 00:20 Uhr

über die Sitzung des Gemeinderates

am Dienstag, den 24.02.2026, um 19:30 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses
Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren:

Zweiter Bürgermeister	Eiglsperger Alfons
Ortssprecher	Hack Gerald
Erster Bürgermeister	Fischer Matthias
Gemeinderat	Bösl Ernst
Gemeinderat	Buchmeier Johann
Gemeinderat	Fuchs Michael
Gemeinderat	Fuchs Werner
Gemeinderat	Höcherl Albert
Gemeinderat	Kitzinger Albert
Gemeinderat	Leitold Stephanie
Gemeinderat	Probst Jürgen
Gemeinderat	Schuster Martin
Gemeinderat	Wiesgrill Robert
Gemeinderat	Witzmann Andreas
Gemeinderat	Zwacknagl Daniel
Dritter Bürgermeister	Reschke Reinhart
Nicht anwesend waren:	
Gemeinderat	Aumer Markus
Gemeinderat	Hien Florian

Die Beschlussfähigkeit des Gemeinderats ist gegeben und wurde festgestellt.

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Matthias Fischer

Schriftführer: Katharina Auernheimer

Die Sitzung war **öffentlich**. Es folgte von 23:35 Uhr bis 00:20 Uhr ein nichtöffentlicher Teil.

TOP 4.3

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kirchroth mit Deckblatt Nr. 46, sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Nachtweide", Pittrich;

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB

Sachvortrag:

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 25.11.2025

Mit Schreiben vom 25.11.2025 haben Sie uns am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nachtweide“, Pittrich und zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 46 beteiligt.

Wesentliche Änderungen sind aus den aktuellen Planungsunterlagen nicht ersichtlich. Unsere Stellungnahme vom 10.12.2024 gilt weiterhin, die wir mit dieser Stellungnahme um die Aspekte Hochwasser, Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände ergänzen:

Beschlussbuchauszug

1. **Hochwasser:**

vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet:

*Zusätzlich zu unserer Stellungnahme vom 10.12.2024 teilen wir hiermit mit, dass die Flurnummer 596 im nordöstlichen Geltungsbereich direkt an das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Breimbaches und des Großen Perlbaches angrenzt. Wie in den entsprechenden GIS-Systemen und im Bebauungsplan dargestellt, liegt das Flurstück 598 (gelb markiert in Abb. 1), wenn auch nur minimal, in den o. g. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Die Bau-
grenzen befinden sich jedoch außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.*

Extremhochwasser:

Wir weisen im Weiteren daraufhin, dass es einen absoluten Schutz vor Hochwasser nicht gibt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich sowohl in einer Hochwassergefahrenfläche für ein Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) der Donau, des Großen Perlbaches als auch des Breimbaches. Trotz Hochwasserschutzmaßnahmen und der Stauhaltungsdämme an der Donau bleibt immer ein Restrisiko. Die gängige Bemessungsgröße für den Hochwasserschutz ist der 100 – jährliche Hochwasserabfluss. Extremhochwasser können prinzipiell jederzeit auftreten und die Schutzanlagen überlasten. Weiter ist ein technisches Versagen der Hochwasserschutzanlagen und der Stauhaltungsdämme, trotz Einhaltung der Regeln der Technik, nie vollständig auszuschließen. Dies führt dazu, dass auch hinter den Hochwasserschutzanlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Restrisiko verbleibt. Deshalb sehen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine neue Bebauung in geschützten Gebieten aufgrund des erhöhten Schadenspotentials generell kritisch.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden empfehlen wir in Anlehnung an § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen. Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus, sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren. Es wird dringend empfohlen, hierfür eine Risikobeurteilung durchzuführen.

Bei einem HQ_{EXTREM} der Donau sind Wassertiefen von bis zu 4 m im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht auszuschließen.

2. **Starkregenereignisse:**

Neben Hochwassergefahren, die von Gewässern ausgehen, können auch Extremwetterereignisse zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen. Im Planungsgebiet liegen laut der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut u.a. Fließwege, die bei Starkregenereignissen einen erhöhten Oberflächenabfluss aufweisen. Da die Topographie des Planungsgebietes und seiner unmittelbaren Umgebung nahezu eben ist, ist es wahrscheinlich, dass bei binnenseitigen Extremwetterereignissen ein verstärkter Aufstau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auftritt. Durch die vorschreitende Klima-änderung werden Starkregenereignisse weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen von Starkregenereignissen können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Wir empfehlen deshalb, die Gebäude ausreichend hoch über das umliegende (neue) Gelände hinaus wasserdicht zu errichten (Tiefgaragenzufahrten, Kelleröffnungen, Leitungsdurchbrüche, Kellerschächte etc.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen (gilt u.a. auch für Punkt 1) finden Sie z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundes (Hochwasserschutzfibel (fibund.de)) oder unter Architekten - Einführung (bayern.de)

3. **Hohe Grundwasserstände**

Durch die Nähe zur Donau und zur Pittricher Rinne ist zumindest bei Hochwasserereignissen mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. An der nächstgelegenen amtlichen Grundwassermessstelle mit der Nr. 82007 (an der Bushaltestelle Pittrich, Kirchroth) wurde bislang ein höchster Wasserspiegel von 317,71 m ü. NN und ein mittlerer Wasserstand von 316,24 m ü. NN beobachtet. Die Geländehöhe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt entsprechend des DGM1 zwischen 317,9 und 318,6 m ü. NN. Die amtliche Grundwassermessstelle liegt ca. 300 m südlich des Geltungsbereiches.

Durch die geplanten Einzelbauvorhaben (u.a. Kellergeschosse) wird auf das Grundwasser eingewirkt (z. B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Wir empfehlen, vor Baubeginn ausreichend engmaschige Baugrunderkundungen und Untersuchungen in Auftrag zu geben, um Aussagen über die Grundwasserverhältnisse und die Auswirkungen der geplanten Bauvorhaben auf die Umgebung zu erhalten. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Sollte eine Auffüllung des Baugebiets in Betracht gezogen werden, ist der Abstand der neu geschaffenen Geländeoberkante zum höchsten Grundwasserstand in den Bebauungsplan zu übernehmen. Bei der Festlegung der Sockelhöhe sind die Grundwasserstände entsprechend zu berücksichtigen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z. B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume in den im Plan gekennzeichneten Gebieten zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.

Beschluss:

Hochwasser

Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet:

Der Planungsbereich wird verkleinert, so dass dieser außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes zum liegen kommt (der Wirtschaftsweg auf Fl. Nr. 598/TF, Gmkg. Pittrich im Osten wird ausgespart).

Extremhochwasser:

Verweis auf die Abwägung/Beschluss zur Stellungnahme des LRA Straubing-Bogen zu Punkt 1.

1. Starkregenereignisse:

Ergänzende Hinweise zu Starkregenereignissen werden unter den Hinweisen C.21 ergänzt.

2. Hohe Grundwasserstände:

Ergänzende Hinweise zu hohen Grundwasserständen werden unter den Hinweisen C.21 und im Umweltbericht ergänzt.

Die Übereinstimmung der Ablichtung
mit dem Original wird bestätigt.



Kirchroth, 25.02.2026

Gemeinde Kirchroth

P. Edenhofer

Patrizia Edenhofer

Verwaltungsfachangestellte

NIEDERSCHRIFT



über die Sitzung des Gemeinderates

Nr. 66

am Dienstag, den 24.02.2026, um 19:30 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses
Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 00:20 Uhr

Anwesend waren:

Zweiter Bürgermeister	Eiglsperger Alfons
Ortssprecher	Hack Gerald
Erster Bürgermeister	Fischer Matthias
Gemeinderat	Bösl Ernst
Gemeinderat	Buchmeier Johann
Gemeinderat	Fuchs Michael
Gemeinderat	Fuchs Werner
Gemeinderat	Höcherl Albert
Gemeinderat	Kitzinger Albert
Gemeinderat	Leitold Stephanie
Gemeinderat	Probst Jürgen
Gemeinderat	Schuster Martin
Gemeinderat	Wiesgrill Robert
Gemeinderat	Witzmann Andreas
Gemeinderat	Zwacknagl Daniel
Dritter Bürgermeister	Reschke Reinhart
Nicht anwesend waren:	
Gemeinderat	Aumer Markus
Gemeinderat	Hien Florian

Die Beschlussfähigkeit des Gemeinderats ist gegeben und wurde festgestellt.

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Matthias Fischer

Schriftführer: Katharina Auernheimer

Die Sitzung war **öffentlich**. Es folgte von 23:35 Uhr bis 00:20 Uhr ein nichtöffentlicher Teil.

TOP 4.4

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kirchroth mit Deckblatt Nr. 46, sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Nachtweide", Pittrich;

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB

Sachvortrag:

Wie bereits mit Schreiben vom 11.11.2024 mitgeteilt, verläuft im öffentlichen Straßenbereich „Nachtweide“, Fl. Nr. 598 Gemarkung Pittrich eine Versorgungsleitung ON 125 des Zweckverbandes. Diese Versorgungsleitung verläuft anschließend weiter über die Grundstücke Fl. Nrn. 600, 707/1, 706, 708 und 710 Gemarkung Pittrich bzw. Kößnach in Richtung Ortsteil Kößnach. Die Leitung ist in den Grundstücken Fl. Nr. 600 Gemarkung Pittrich und Fl. Nr. 706 Gemarkung Kößnach durch eine eingetragene Dienstbarkeit zum dauernden Verbleib im Grundbuch abgesichert. Nach der derzeitigen Planung sowie aufgrund der Auffassung des vorhandenen Feldweges Fl. Nr. 598 und 598/1 Gemarkung Pittrich ist der Umbau der bestehenden Versorgungsleitung ON 125 erforderlich.

Beschlussbuchauszug

Zur Erschließung des Geltungsbereiches „Nachtweide“ wird im Einfahrtsbereich des geplanten Wohngebietes „Nachtweide“ (Nähe des Bestandsgebäudes „Pittrich 5“) eine neue Versorgungsleitung DA 160 an die bestehende Versorgungsleitung ON 125 angebunden und im Bereich der geplanten Erschließungsstraße bis auf Höhe der Bauparzelle Nr. 11 verlegt. Anschließend wird für jede ausgewiesene Bauparzelle (Nr. 1 - 19) ein Grundstücksanschluss DA 40 (Teilanschluss) an die neue Versorgungsleitung angeschlossen. Auf Höhe der Bauparzelle Nr. 4 und 9 ist der Einbau eines Unterflurhydranten vorgesehen. In diesem Zuge wird die bestehende Hausanschlussleitung für das Anwesen „Pittrich 5“, Fl. Nr. 606 Gemarkung Pittrich ebenfalls an die neu verlegte Versorgungsleitung DA 160 angeschlossen. Zudem wird die geplante Grenzvermessung des Baugebietes „Nachtweide“, Pittrich laut Aussage der Gemeinde Kirchroth so veranlasst, dass die bestehende Hausanschlussleitung für das Grundstück „Pittrich 5“, Fl. Nr. 606 Gemarkung Pittrich im öffentlichen Straßengrund verbleibt.

Die östlich angrenzende Teilfläche der Fl.Nr. 598 Gemarkung Pittrich bleibt nach der derzeitigen Planung erhalten.

Der vorhandene Feldweg Fl.Nr. 598/2 Gemarkung Pittrich wird der Parzelle 11 zugeschlagen. Nördlich davon wird aber ein öffentlicher Weg mit einer Breite von 3,50 m entstehen. Somit kann eine Erneuerung der Versorgungsleitung DA 160 durch eine Spülbohrung im öffentlichen Weg Nähe der Fl.Nr. 598/2 und der östlich angrenzenden Teilfläche Fl.Nr. 598 Gemarkung Pittrich erfolgen. Anschließend wird die erneuerte Versorgungsleitung DA 160 im gemeindlichen Grundstück (Feldweg) Fl. Nr. 708 Gemarkung Kößnach mit der bestehenden Leitung zusammengeschlossen. Die bestehende Versorgungsleitung DN 125 wird anschließend ab dem Anwesen „Pittrich 5“ bis einschließlich dem Grundstück Fl. Nr. 706 Gemarkung Kößnach stillgelegt.

Die Erschließung des Baugebietes ist vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten durch einen entsprechenden Erschließungsvertrag durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage zwischen der Gemeinde Kirchroth bzw. dem Erschließungsträger und dem Wasserzweckverband Straubing-Land zu regeln. Wir bitten unbedingt um eine rechtzeitige Übersendung eines Bauzeitenplanes.

Sollten weitere Grundstücksanschlüsse in einem Grundstück benötigt werden, sind diese gesondert zu beantragen und die Anschlussnahme ist vorab durch Abschluss einer Sondervereinbarung inkl. Kostenübernahmeerklärung zu regeln.

Hinweis zu Punkt C. 23 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz:

Allgemeine Hinweise s. Beiblatt Punkt 1

Am 29.10.2024 wurde durch das technische Personal eine Druck- und Durchflussmessung an einem vorhandenen Oberflurhydranten durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Messung wurde bei einem Druck von 1,5 bar folgender Wert festgestellt:

Oberflurhydrant
(Pittricher Dorfstraße, Fl. Nr. 602 Gemarkung Pittrich, Nähe Pittrich 8) 1301/min.

Hinweis zu Punkt C. 6 Pufferung und Nutzung von Regenwasser:

Allgemeine Hinweise s. Beiblatt Punkt 2
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu gegebener Zeit wird ein Erschließungsvertrag zwischen dem Wasserzweckverband Straubing-Land und der Gemeinde Kirchroth geschlossen. Der geplante Hydrant beim Wendekreis soll in der öffentlichen Grünfläche als Oberflurhydrant ausgebildet werden.

Die Übereinstimmung der Ablichtung
mit dem Original wird bestätigt.



Kirchroth, 25.02.2026

Gemeinde Kirchroth

P. Edenhofer
Patrizia Edenhofer

Verwaltungsfachangestellte

NIEDERSCHRIFT



über die Sitzung des Gemeinderates

Nr. 66

am Dienstag, den 24.02.2026, um 19:30 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses
Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 00:20 Uhr

Anwesend waren:

Zweiter Bürgermeister	Eiglsperger Alfons
Ortssprecher	Hack Gerald
Erster Bürgermeister	Fischer Matthias
Gemeinderat	Bösl Ernst
Gemeinderat	Buchmeier Johann
Gemeinderat	Fuchs Michael
Gemeinderat	Fuchs Werner
Gemeinderat	Höcherl Albert
Gemeinderat	Kitzinger Albert
Gemeinderat	Leitold Stephanie
Gemeinderat	Probst Jürgen
Gemeinderat	Schuster Martin
Gemeinderat	Wiesgrill Robert
Gemeinderat	Witzmann Andreas
Gemeinderat	Zwacknagl Daniel
Dritter Bürgermeister	Reschke Reinhart
Nicht anwesend waren:	
Gemeinderat	Aumer Markus
Gemeinderat	Hien Florian

Die Beschlussfähigkeit des Gemeinderats ist gegeben und wurde festgestellt.

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Matthias Fischer

Schriftführer: Katharina Auernheimer

Die Sitzung war **öffentlich**. Es folgte von 23:35 Uhr bis 00:20 Uhr ein nichtöffentlicher Teil.

TOP 4.5

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kirchroth mit Deckblatt Nr. 46, sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Nachtweide", Pittrich;

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB

Sachvortrag:

Das Anwaltsbüro Dr. Briza, Linhart und Kollegen teilte mit, dass es Herrn Robert Rappl, Pittrich 4, Herrn Franz Gold, Pittrich 16, beide 94356 Kirchroth sowie Herrn Anton Eschenwecker, Karthauserstr. 5, 93051 Regensburg und Herrn Karl-Heinz Hörnlein, Rennweg 63, 93049 Regensburg, anwaltschaftlich bezüglich der o.g. Bauleitplanung vertritt.

Alle genannten Mandanten sind Einwender gegen die o.a. Bauleitplanung als (anlieger-)betroffene Grundstückseigentümer. Für die genannten Mandanten bringt das Büro nachfolgende Einwendungen/Anregungen vor Auf unser Nachfragen, ob die zu vertretenden Mandantschaften noch aktuell sind, teilte das Büro mit, dass sie nunmehr nur noch Herrn Rappl und Herrn Gold vertreten würden und hier aber die Einwendungen aufrechterhalten werden:

Beschlussbuchauszug

1. Nicht berücksichtigte behördliche Schutzauflage - Wiesenbrütergebiet

Entlang des Plangebietes hat der Einwender Rappl ein Feldgehölz angelegt.

Das Landratsamt Straubing-Bogen hat ihm hierzu eine verbindliche Begrenzung der maximalen Wuchshöhe auferlegt, da das Umfeld als Wiesenbrüter-gebiet eingestuft wurde.

Ein solcher Verwaltungsakt setzt voraus, dass ein relevanter Bodenbrüter-Lebensraum vorliegt, eine Störungsempfindlichkeit gegeben ist, und die Fläche schutzwürdig ist. Dieser fachlich dokumentierte Umstand wird in den gesamten Planentwurfsunterlagen nicht erwähnt, nicht bewertet und kann daher nicht abgewogen werden, so dass die Planung insofern auf einen Abwägungsausfall zusteuert.

1.2. Verschärfung des Konflikts durch geplantes Wohngebiet

Gleichzeitig plant die plangebende Gemeinde:

- bis zu 9 m hohe Gebäude
- massive Flächenversiegelung
- dauerhaften menschlichen Betrieb Außenbeleuchtung, Haustiere, Verkehr, Lärm.

Dies sind genau jene Faktoren, die Wiesenbrüter langfristig vertreiben würden.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum Private eine strikte Gehölzbegrenzung erhalten, während an gleicher Stelle eine Bebauung dieser Dimension zulässig sein soll.

2. Landwirtschaftlicher Weg

Ein landwirtschaftlicher Weg auf dem Grundstück Flur-Nr. 598 (zwischen FI-Nr 606 und 597) soll entfallen bzw. soll durch Siedlung mitten hindurch geleitet werden. Der alte Feldweg muss nach Einwenderansicht jedoch bleiben. Der Wegfall verursacht nur Kosten und ist technisch nicht begründet.

Es muss weiterhin gewährleistet werden, mit landwirtschaftlichem Fahrzeug nebst Anhänger/Maschinen in Richtung Kößnach oder von Kößnach kommend zu fahren. Die mehrmals abknickende Siedlungstrasse mit geparkten Autos beengt die Durchfahrt wesentlich. Es muss möglich sein, mit Schlepper und zwei Anhängern durchzufahren. Durch parkende Autos steigt die Unfallgefahr erheblich.

Die nicht ausreichend untersuchte verkehrliche Situation wird ebenfalls zu einem Abwägungsausfall führen.

Weiterhin befindet sich die Hauptwasserleitung nach Pittrich unter dem Flurweg 598. Durch die Bebauung muss diese Leitung umverlegt werden, was wiederum Kosten verursacht und hinsichtlich einer Machbarkeit in den Plänen keine Erwähnung findet.

3. Erschließung nicht gesichert - externe Straßen fehlen

Die Zufahrtsstraßen nach Pittrich sind nur ca. 4.40 m breit.

Der Plan zeigt ausschließlich die innere Straße, nicht aber die tatsächlichen Zufahrtswege, obwohl diese maßgeblich für Feuerwehr, Rettung, Anwohner, Zustellfahrzeuge, Radfahrer und Baustellenverkehr sind. Eine Erschließung ist daher in den Planentwürfen nicht nachgewiesen, was jedoch zwingend erforderlich wäre.

4. Artenschutz-Gutachten {saP} fachlich unzureichend

Die Planung schließt die Zauneidechse nicht eindeutig aus, dennoch wird im Bebauungsplan ein Reptilienschutzzaun vorgeschrieben. Dies ist ein direkter Hinweis auf ein potenziell relevantes Vorkommen.

Mehrere Reptilienburgen im Feldgehölz wurde bislang nicht berücksichtigt. Eine Wanderung der Reptilien zwischen den zwei Gebieten wird unterbunden. Auch ist eine unzureichende Brutvogelkartierung und eine fehlende Wiesenbrüterbewertung zu konstatieren.

Es liegen daher widersprüchliche Aussagen vor und es wird abermals auf einen Abwägungsausfall hingesteuert.

5. Fehlende Alternativflächenprüfung

Im Entwurfsmaterial wird die Wahl der Fläche u. a. damit begründet, dass andere Grundstücke nicht zum Verkauf stünden.

Dies ist planungsrechtlich kein zulässiges Argument.

Eine Alternativen-Prüfung muss fachliche Kriterien, nicht Grundstücksverfüg-barkeiten zur Anwendung bringen.

Die Alternativfläche Neudau Fl. Nr. 741 wird als nicht erschließbar abgetan; dieses Gebiet wurde jedoch laut dem vormaligem Bürgermeister Wallner als Erweiterungsfläche für Pittrich vorgesehen. Ein großer Teil dieser Fläche kann auch aus hochwasserfachlicher Sicht überplant werden. Hochwasserbauliche Maßnahmen sind auch bei der Nachtweide erforderlich; dort werden jedoch größere Schäden in Kauf genommen. Der Eigentümer des Flurstücks 741 teilte den Einwendern mit, dass er wäre bereit, die Fläche zu tauschen.

Die vielen Vorteile der Fläche Grundstück Fl.Nr 741 liegen auf der Hand: Z. B. kein Verkehr durch die Ortschaft Pittrich, denn der Anliegerverkehr geht sofort Richtung Kößnach. der geodätische Höhenunterschied für das Abfließen des Oberflächenwassers und Schmutzwasser ist deutlich positiver, die Hauptwasserleitung nach Pittrich muss nicht wegen Wegfalls der Flurstrasse Fl.Nr. 598 neu verlegt werden. Es fehlt der Nachweis, dass das Grundstück Fl.Nr 741 für die Besiedlung aus erschließungstechnischen Gründen nicht verwendbar ist. Weiterhin würde sich zusätzliches Potenzial mit dem Grundstück Fl.Nr. 739 ergeben. Dieser Bereich bringt keinen Verkehrsaufwand durch das Dorf, da eine direkte Anbindung an die Gemeindestrasse nach Kößnach möglich ist. Der Berufsverkehr geht hauptsächlich in Richtung Straubing. Weiterhin befindet sich schon ein Gehweg Richtung Ortskern neben der Gemeindestr. Dieses Gebiet hat nur Vorteile, die leider von der Plangeberin bisher ignoriert werden. Das Wohngebiet Pondorf wird verkleinert zu Lasten von Pittrich (Seite 9 v 42).

Es ist nicht verhältnismäßig. In anderen Ortschaften werden zukünftige Wohngebiete verkleinert zu Lasten von Pittrich. Außerdem widerspricht es der Begründung der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken.

6. Ausgleichsflächen fachlich unzureichend

Die geplanten Ausgleichsflächen sind:

- nicht ausreichend bewertet
- nicht dauerhaft gesichert
- nicht geeignet, LSG-Eingriffe zu kompensieren.

Vergleich vorher nachher:

Vorher:

2 Felder Baugebietsflächen 18.900m² landwirtschaftlich bewirtschaftet, oft mit Mais (CO₂ Speicherung ca. 55t/Jahr)

1 Feld Ausgleichsfläche 7500m² landwirtschaftlich bewirtschaftet, oft mit Mais (CO₂ Speicherung ca. 22t/Jahr)

Nachher:

2 Felder Baugebietsflächen 18.900m² versiegelt (minimale CO₂ Bindung durch wenige Pflanzen)

1 Feld Ausgleichsfläche 7500m²

(womöglich ähnliche CO₂ Bindung wie vorher)

Es fehlt daher der Ausgleich, weil eine Fläche von fast 19.000m² im LSG für immer verloren geht. Dies ist als mangelhafte Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung zu qualifizieren.

7. Formeller Fehler im Verfahren

In der Bekanntmachung fehlen Pflichtangaben, in den Planunterlagen finden sich Lücken (nicht ausgefüllte Felder). Auf Weiteres will in dieser Verfahrensphase noch gar nicht eingegangen werden.

8. Gefährdung durch erhöhten Verkehr

Der international bekannte Donauradweg führt direkt durch Pittrich. Im Sommer herrscht dort dichter Radverkehr, häufig in Gruppen, oft mit Kindern und Gepäck.

Durch 19 neue Bauplätze entstehen:

- zusätzlicher Anwohnerverkehr
- mehr Ziel- und Quellverkehr,
- mehr Gefährdung für Radfahrer,
- höhere Konfliktdichte auf ohnehin engen Straßen

Es ist kein Bürgersteig im Ort, sind keine Radwege auf den Zubringern, sind die Straßen zu schmal für Begegnungsverkehr, vor allem Rettungsfahrzeuge.

Extreme Blendung und Geräuschbelästigung der Bestandsgebäude durch abbiegende Fahrzeuge auf Hauptstraße würden sich einstellen.

Dieser Aspekt wurde bislang nicht einmal erwähnt, obwohl er sicherheitsrelevant ist. Auch hier ist von einem Abwägungsmangel bzw. -ausfall auszugehen.

9. Zusatzbelastung durch Bau des Flutpolders „Öberauer Schleife“

Der Bau des nahegelegenen Flutpolders erzeugt über Jahre hinweg:

- Schwerlastverkehre
- Erdtransporte
- Baustellenverkehr
- Gerätelogistik

Alle diese Verkehre laufen über dieselben extrem schmalen Zubringerstraßen nach Pittrich, die auch das neue Baugebiet erschließen sollen. Der gleichzeitige Betrieb eines Großbauprojekts und einer neuen Siedlung wurde bislang überhaupt nicht berücksichtigt. Ein erhebliches Sicherheitsrisiko und eine Überlastung der Infrastruktur sind hierbei zu konstatieren. Auch dies würde in einen Abwägungsausfall münden.

Zu einzelnen Ziffern aus den Planungsentwurfsunterlagen:

1.5) Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung:

Im Planmaterial wird davon ausgegangen, dass weitere Tierhaltung in der näheren Umgebung nicht bekannt sei. Dies ist falsch. Der aktive Bauernhof des Einwenders Rappl (Pittrich 4) mit Feldern in Bewirtschaftung wird völlig ignoriert.

Bei der vormaligen Behandlung der Bürgereinwände im Gemeinderat wurde geäußert, dass der Hof nicht aktiv wäre und alle Flächen verpachtet seien. Dies stimmt nicht; Herr Rappl durfte sich bei der Sitzung auch nicht dazu äußern. Er hat ein Feld für eine Dauer von drei Jahren an einen Landwirt im Ort verpachtet. Die restlichen drei Felder werden selbst bewirtschaftet und das vierte kommt nach den drei Jahren auch wieder dazu. Außerdem ist der Hof (Pittrich 4) direkter Angrenzer zu dem geplanten Baugebiet und dadurch in seiner Entwicklungsmöglichkeit stark eingeschränkt. Von aktuell 70 Hühner und einem Hahn soll in naher Zukunft auf etwa mind. 50 Hühner erweitert werden. Dies würde erhebliches Konfliktpotenzial zur neuen Wohnbebauung direkt daneben hervorrufen. Eine möglicherweise spätere Schweinehaltung ist ebenfalls nicht ausgeschlossen.

Außerdem werden zwei Pferde gehalten, so dass auch an Sonn- und Feiertagen Geräte und Fahrzeuge bewegt werden müssen, um den Stall sauber zu halten. Der Mist wird unter anderem auch auf dem Feld direkt angrenzend an das Baugebiet gelagert und vor der Sperrfrist im Winter flächig am Feld ausgebracht. Auf der Gemarkung 605/1 werden zwei Esel gehalten.

Auch die bisher vorgenommene Verkehrsbetrachtung ist schlichtweg falsch. Für den kleinen Ort herrscht erheblicher Verkehr, der jetzt schon sehr viele Dorfbewohner sehr stört. Hinzukommen LKW-Anlieferungen der Firmen Witzmann Kachelofenbau, Pügerl-Lüftungssysteme, Lermer-Elektrogeräte und auch erheblicher genereller landwirtschaftliche Verkehr sowie speziell die Anlieferung und Abholung von der Maistrocknungsanlage Stöckl.

Ein Verkehrsgutachten über mehrere Jahreszeiten hinweg, mithin über einen repräsentativen Zeitraum erscheint zwingend notwendig, wenn eine abwägungsfehlerfreie Planung erreicht werden soll.

1.6) Begründung der geplanten Entwicklung

Es bleibt offen, warum die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen von 5 km auf 2-3 km reduziert; dies wirkt beschönigend. Die tatsächlichen Entfernungen sind höher:

- Apotheke: 3,8km
- Arzt: 4,9km
- Kindergrippe: 5,8km Sehr Wichtiger Punkt!

Eine rechtsverbindliche Planung, das Baugebiet bei Pondorf (Konrad Siedlung), welches im derzeitigen Flächennutzungsplan als WA dargestellt ist, um die entsprechende Fläche zu reduzieren, liegt nicht vor. Das Baugebiet in Pondorf wird (vorerst) absichtlich klein gehalten, um das Gebiet in Pittrich rechtfertigen zu können. Die Entfernung von Pittrich nach Pondorf von 5,7km ist zudem absolut zumutbar. Die Entfernung Pondorf-Kirchroth 3,3 km über große zweispurige Hauptstraße inkl. parallelem, sehr schönen Feldweg/ Radweg ist ebenfalls unproblematisch.

Pittricher Anwohner haben bei weitem nicht den aktuellen Bedarf, um diese Siedlung zu füllen. Hier würde die Fläche in der Neudau mit ca. 8 Bauplätzen völlig ausreichen. Für alle anderen wäre das Gebiet in Pondorf die bessere und Risikofreiere Option. Die Fläche in der Neudau (Flurnummer 741) wurde auch von der Gemeinde früher als Erweiterungsfläche vorgesehen. Somit kann auch jungen Familien, die ihre Wurzeln in Pittrich haben, die Möglichkeit gegeben werden, hier zu bleiben. Durch die zu Hohe und nicht kalkulierbare Hochwassergefahr muss die Erweiterung allerdings auf ein absolutes Minimum begrenzt werden, um möglichst wenige Gebäude und Familien zu gefährden. Darum ist das Gebiet in Pondorf zwingend vorzuziehen.

Künftige Entwicklungen sollten sich wegen steigender Wetterextreme und Hochwassergefahren auf sicherere Ortsteile beschränken.

Umweltbericht:

Es fehlt eine Anbindung an die bestehende Wohnbebauung; dadurch wird dem Ziel 3.3 des LEP widersprochen.

„Pittrich 2“ ist der Geltungsbereich einer Einbeziehungssatzung und kein „echtes“ Baugebiet. Daher kommen keine massiven Erweiterungen und erst recht keine Verdopplung des Ortes in Betracht. Die neue Siedlung läge vollständig im LSG.

Überschwemmungsgefährdung/ Wassersensibler Bereich & HQ100:

- fehlende Hydrologie

Es wird trotz der mehrfachen bisheriger Einwander-Warnungen, auch des WWA nur sehr oberflächlich auf die Hochwassersituation eingegangen. Der HQ100-Bereich grenzt von zwei Seiten direkt an das Baugebiet an. Der Plan weist das Gebiet als wassersensiblen Bereich und HQ100-nahe Fläche aus.

Trotzdem wurde keine:

- Starkregenanalyse,
- hydrologische Modellierung,
- Retentionsberechnung,
- Klimaerwärmung beachtet,
- HQ-Simulation durchgeführt.

Das Rückhaltebecken wird im Plan nur als „mögliches Regenrückhaltebecken“ bezeichnet und würde das Wasser auch direkt in den HQ100 Bereich leiten, was abwägungsfehlerhaft wäre.

Ignorierte Fachstellenwarnung des Wasserwirtschaftsamtes (WWA Deggendorf)

Der zuständige Leiter des Wasserwirtschaftsamtes, Herr Ratzinger, hat öffentlich sowie auf Nachfrage ausdrücklich von einer Bebauung in Pittrich abgeraten. Ebenso wurde ein Zeitungsartikel veröffentlicht, in dem Herr Ratzinger das Vorhaben als sehr kritisch bezeichnet. Diese fachliche Stellungnahme betrifft:

- Hochwassergefahr
- Retentionsräume
- wassersensible Bereiche
- Starkregendynamik
- Wechselwirkungen zum Flutpolder

In keinem einzigen Dokument der Auslegung wird diese Fachstellenwarnung erwähnt oder abwägend nachvollzogen.

Naturschutzrecht:

Die Begründung stellt selbst fest, dass das Plangebiet „fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald“ liegt.

Trotzdem ist zu bemängeln:

- keine Befreiungsprüfung*
- keinerlei Auseinandersetzung mit der LSG-Verordnung*
- alternative Flächen vorhanden die nicht im LSG liegen (Neudau, Pondorf)*

Ein eklatanter Widerspruch in der Begründung ist auszumachen: Denn die „Voraussetzungen für eine Befreiung nicht erfüllt“ ist dort zu lesen und dennoch wird sie als „vertretbar“ angesehen.

Landschaftsrahmenplan:

Für das Vorhabengebiet liegt Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Regi-on Donau Wald. Im Fachbeitrag ist für betroffenen Bereich als Leitbild die „Entwicklung von ökologisch wertvollem Offenland (Wiesenbrütergebiete) vorgesehen, dass negative Einflüsse vermieden werden sollen.

2.3 Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen auf Arten und Lebensräume wurde von gering auf mittel geändert. Dies erscheint ohne Begründung und unplausibel.

2.2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Es ist zu zutreffend ausgeführt: Pittrich liegt aufgrund der Nähe zur Donau inmitten eines naturschutzfachlich sehr bedeutsamen Gebietes.

2.3.5 Schutzgut Landschaft

Feldgehölz wird nur erwähnt, ohne dass auf den Zweck des Gehölzes eingegangen wird, welcher ist:

- Schutz der Artenvielfalt*
- Biotopvernetzung durch Reptilienburgen für gefährdete Eidechsen*
- Verbesserung des lokalen Klimas*
- Nützlings-Förderung*
- Landschaftsästhetik*
- Verbesserung der Wasseraufnahme*
- bessere Wasserspeicherung bei Starkregenereignissen*

2.3.6 Schutzgut Mensch

Metallbaubetrieb:

Die Firma Rappl hatte in Pittrich zehn Mitarbeiter, mit meist Fahrgemeinschaften. Anlieferverkehr war fertigungsbedingt meist 1x pro Woche mit einem LKW.

Auslieferung erfolgte meist sporadisch mit dem PKW, da es überwiegend Kleinteile waren. Grund zur Umsiedelung war u.a., dass es immer wieder Probleme mit dem LKW-Verkehr gab. Der damalige Verkehr wird durch die Firmen Witzmann-Kachelofenbau, Pügerl-Lüftungssysteme und Lermer-Elektroartikel, die mehrmals täglich ihre Zentralen anfahren, jedoch um ein vielfaches übertrifft. Es gibt im Ort auch ansässige LKW-Fahrer, die teils mehrmals täglich mit ihren LKWs nach Hause fahren und diese auch nach Arbeitsende in Pittrich parken. Außerdem hat die Zustellung durch Paketdienste (Amazon, GLS usw.) stark zugenommen. Der Vergleich mit dem damaligen Verkehr dient offenbar einer Beschönigung der Ist-Situation.

Licht und Geräuschemissionen:

Durch die nur eine Zu- und Ausfahrt entsteht eine erhebliche Lichtbelästigung vor allen in den Wintermonaten. Die ausfahrenden Autos blenden ins Dorf hinein. Vor allem an Hs-Nr 4, 10 und 12 entsteht Blendung und negative Scheinwerferbelastung. Licht- und Schattenwurf macht genauso krank wie Lärm und Luftverschmutzung. Die direkte Scheinwerfereinstrahlung in das Wohngebäude der Hausnummer 4 ist unzumutbar.

2.3.7 Geruchsemissionen durch Pferdekoppel

Hier wird behauptet, dass keine Lagerung von Mist in der Nähe des Baugebietes stattfindet; diese Behauptung stimmt jedoch nicht. Außerhalb der Sperrfrist wird der Mist am Ende des Feldgehölzes mit einer Plane zugedeckt gelagert. Diese ist direkt gegenüber des Baugebietes. Eine Erweiterung durch die vorhandene Infrastruktur (ohne Baumaßnahmen) auf bis zu 15 Pferde ist möglich.

Anwohnerverkehr:

Die Behauptung einer nur geringfügigen Erhöhung des Anwohnerverkehrs ist falsch. Durch die fehlende Infrastruktur wird von den Anwohnern jetzt schon mehrmals täglich nach Kirchroth gefahren; dies wird enorm steigen, besonders durch zunehmende Freizeitaktivitäten der Kinder (Elterntaxi).

Begründung mit Umweltbericht:

Das Feldgehölz unseres Mandanten Rappl mit den Reptilienburgen ist nicht in den Planungsunterlagen dokumentiert.

3.3 Stromversorgung

Eine neue Trafostation ist notwendig; für ein kleineres Gebiet entstehen dann möglicherweise keine so hohen Kosten.

Gutachten Artenschutzrechtliche Prüfung Anlass und Aufgabenstellung

Bei allen betroffenen Flurstücken handle es sich aktuell um Ackerflächen. Dies trifft nicht zu. Eine Relevanzprüfung ergab die Untersuchung von zwei Tierarten:

- Reptilien
- Vögel

4. Wirkungen des Vorhabens

4.1 Baubedingte Wirkfaktoren

- Vorübergehende Störung von Brütvögel in benachbarten Graben

- Verletzung Tötung Reptilien kann durch den Reptilienzaun nicht vollständig verhindert werden
- Der Sieber untergräbt regelmäßig den Feldweg vom Graben aus und somit auch den Zaun

4.3 Betriebsbedingte Wirkprozesse

Es gäbe keine Beeinträchtigung der Tiere durch Wohnraum wegen kurzer Fluchtdistanz. Die vielen Katzen und freilaufenden Hunde der Anwohner sind eine große Gefahr für Jungtiere in einem sehr großen Bereich; Jagdpächter kann freilaufende Hunde bestätigen.

5.1.3 Störungsverbot

Unter anderem darf die Wanderung nicht gestört werden

Zauneidechsen wandern nachweislich teils mehrere hundert Meter, die Wanderungsmöglichkeit von der Pittricher Rinne zu den vom Einwander Rapp! angelegten Reptilienburgen wird somit unterbunden.

5.1.5.1 Fischotter und Biber

Laut Gutachten liegt 250m entfernt ein Biberdamm. Alle Anwohner können bestätigen, dass in der Vergangenheit Biberdämme dorfeinwärts bis über die Brücke hinaus gebaut wurden. Ebenso holt sich der Biber regelmäßig Mais von den betroffenen Feldern als Nahrung. Das Vorhaben hat daher große Auswirkungen auf den Biber.

5.1.5.2 Reptilien

- Bei 4 Begehungen wurde nur eine Eidechse festgestellt. Es sind daher weitere Begehungen veranlasst.
- Reptilienburgen im Feldgehölz wurden nicht eingebunden

5.1.6 Vogelarten

Die Pittricher Gegend ist nachgewiesen eine Kiebitz Hochburg. Dies fehlt im Gutachten in ausreichend Darstellung.

Durch den Bau wird der Kiebitz nachweislich (durch Amt) weiter in seinem Lebensraum eingeschränkt

Streunende Haustiere Spaziergänger/ Kinder Lärm

In naher Umgebung brüten jährlich Schleiereulen in einer Stallung

Stellungnahmen Behörden:

LRA - Belange Naturschutz

1.0 Naturschutzfachlich sehr bedeutsames Gebiet

200m entfernt beginnt ein im ABSP als bedeutsam eingestuftes Wiesenbrütergebiet.

Daher ist laut LRA auch im betroffenen Gebiet von einem Vorkommen auszugehen.

3.0 Hinweis:

-stimmt nicht mit den Zielen des Fachbeitrags zum Landschaftsrahmenplan überein

Regierung Niederbayern vom 27.11.2024

Die Gemeinde behauptet, das Vorhaben sei mit dem LEP vereinbar; Auch Mehrfamilienhäuser sollen erlaubt werden.

Sachvortrag LRA - Belange Immissionsschutz

Empfehlung des LRA ist es, die tatsächliche Nutzung der Koppel zu ermitteln. Die Gemeinde nimmt dies lediglich zur Kenntnis, folgt dem aber nicht und sieht das Feldgehölz als Abgrenzung; sie ignoriert jedoch die tatsächliche Nutzung und auch den Mistlagerplatz nach dem Feldgehölz.

Sachvortrag LRA - Belange Naturschutz

-Vorhaben wirkt in Wiesenbrüteregebiet hinein und verdrängt Pufferstreifen

-Vorhabensgebiet ist für den Erhalt besonders leistungsfähiger abiotischer Ressourcen durch Vermeidung und Minimierung von Versiegelung vorgesehen.

- Hinweis: Bebauungsplan stimmt nicht mit dem Landschaftsrahmenplan überein

Sachvortrag Regierung von Niederbayern

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungs-einheiten auszuweisen; demgemäß wäre Neudau hier geeigneter. Eine Konzentration solle auf Hauptorte erfolgen. Zu diesen zählt auch Pondorf; hier wird das Gebiet sogar verkleinert, um Pittrich umsetzen zu können.

Sachvortrag Planungsverband DONAU-WALD vom 27.11.2024

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren vermehrt Siedlungen in kleineren Ort-schaften ausgewiesen; dies widerspricht dem LEP. Der Stellungnahme der UNB ist besonderes Gewicht beizumessen.

Sachvortrag Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

Keine Hydraulischen Berechnungen für Siedlungsgebiet vorhanden Keine aktuellen Daten vorhanden. Keine Klimaerwärmung und Wetterextreme mit eingebunden

Sachvortrag Amt für Ernährung und Forsten 18.11.2024

*Gute Ackerflächen gehen verloren Feldwegführung nicht akzeptabel Erweiterungsmöglichkeit landwirtschaftlicher Betriebe eingeschränkt (Schweinehaltung, größere Hühnerhaltung, bauliche Erweiterungen, Geruchsemissionen, Geräuschemissionen)
Fazit: Die Planung solle nochmal überprüft werden.*

Das Gebiet in Neudau hätte auch hier keinerlei negative Einflüsse.

Sachvortrag Wasserzweckverband 11.11.2024

Umbau bestehender Wasserleitung erforderlich. Dies verursacht hohe Kosten und verschwendet Steuergelder; der Umbau wäre für ein kleineres Baugebiet in Neudau wohl nicht nötig.

Sachvortrag Bund Naturschutz und LBV

Das Vorhaben wird von den Verbänden abgelehnt.

Folgende Punkte sind - insbesondere auch im Flächennutzungsplanänderungsverfahren, aber auch in dem der Bebauungsplanaufstellung - wichtig:

1. Landesentwicklungsplan ist Grundsatz

Der Flächennutzungsplan widerspricht den Forderungen des Landesentwicklungsplans Bayern.

a.) Bedarfsgerecht:

Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Dabei soll die Siedlungsentwicklung soweit als möglich auf, die Hauptorte der Gemeinden "konzentriert werden (vgl. RP 12 B II 1.1. G). Der Hauptort Kirchroth mit allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen ist in ca. 5 km Entfernung noch gut zu erreichen. Das geplante Baugebiet befindet sich im direkten Anschluss am Ortsrand von Pittrich einem Ortsteil von Kirchroth.

Dieser Absatz ist falsch. In der Gemeinde Kirchroth sind in den letzten Jahren in den Ortschaften Kirchroth, Weiher, Oberzeitldorn, Aufroth etc. sehr vielen Baugebiete ausgewiesen worden. Diese geschaffenen Bauplätze wurden vor-wiegend an auswärtige Bewerber (Regensburg etc.) vergeben. Also an Bürger, welche nicht ihren Wohnsitz in der Gemeinde haben, in der Gemeinde aufgewachsen sind oder auch im Gemeindegebiet arbeiten. Der Bedarf wurde also künstlich erzeugt.

b.) Nach dem LEP soll eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erfolgen. Dazu gehört, dass eine öffentliche Infrastruktur vorhanden ist. Diese ist hier nicht gegeben. Die Entfernung zum Ortskern Kirchroth mit Supermarkt, Arztpraxis, Apotheken, Bank, etc. liegt bei 4 km (nicht 2 km). Busanbindungen nach Straubing oder Kirchroth sind unzureichend und fast nicht möglich. Somit nimmt der Individualverkehr weiter zu, der Energieverbrauch wird erhöht. Das neue Baugebiet schafft eine Zersiedelung der Dorfeinheit.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

Durch die Erweiterung der Ortschaft Pittrich mit 130 Einwohner um 19 Bauparzellen wird die Dorfstruktur zerstört.

2. Ortsabrundung:

Es liegt keine Ortsabrundung vor, diese wurde bereits 2019 durchgeführt (hier wird versucht eine Abrundung an eine vorherige Abrundung zu legen). Durch die geplante Bebauung wird der Ort nach Norden massiv erweitert. Allenfalls die Fl.Nr. 606/1 Gemarkung Pittrich kann noch als Ortsabrundung gelten, weil sie direkt mit der Ortsabrundung aus 2019 verbunden ist.

3. Landschaftsschutzgebiet:

Das geplante Baugebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet. In einem LSG ist eine Ausweisung eines Baugebietes nicht möglich. Eine Her-ausnahme der Fläche aus dem LSG wäre nur möglich, wenn außerhalb des LSG keine Fläche zur Verfügung steht. In Pittrich (Neudau) stünde eine Fläche {Fl.Nr. 741 Gemarkung Kößnach) mit ca. 4.200 qm direkt im Anschluss an ein Neubaugebiet zur Verfügung. Diese Fläche wäre aus-reichend für Baubewerber aus Pittrich. Der Eigentümer wäre bereit die Fläche zu veräußern. Eine Fläche von ca. 4.200 qm liegt nicht im HQ-100 Bereich. Die Erschließung wäre günstig über den 5,00 Meter brei-ten Feldweg zu machen. Notfalls könnte er auf 6 Meter erweitert wer-den. Von der vorherigen Gemeindeverwaltung auch als Erweiterung so geplant!

Über eine Herausnahme aus dem LSG entscheidet der Kreistag.
Auch die Fl.Nr. 606/1 stünde noch zur Verfügung. Diese hat eine Größe von ca. 1.100 qm, also zwei Bauplätze. Diese Fläche liegt nicht im LSG.

4. Flutpolder Öberauer Schleife

Die Auswirkungen des Flutpolders auf die geplanten Flächen wurden nicht untersucht. Es ist anzunehmen, dass der Grundwasserspiegel steigt und unkalkulierbare Risiken entstehen. Pumpwerk fällt aus Rückstau des Baches Kößnach aus dem Straubinger Unterwasser in Richtung Pittrich Starkregen wähen Polder bereits geflutet ist übertretende Bäche bei Starkregen (gesättigte Böden), auch über HQ100

5. Stellungnahmen des Bund Naturschutz sowie des LBV, die sachlich richtig sind werden völlig ignoriert, was zur Abwägungsfehlerhaftigkeit führt.

Auch bleibt es vollumfänglich bei den Einwendungen aus unserem Schreiben vom Nov.2024.

Hier hatten wir darauf hingewiesen, dass auch die Belange der betroffenen Jagdpächter und nicht nur der Anwohner grundlegend gegen die veröffentliche Planung sprachen; sie tun dies weiterhin.

Der neu von der Planung im Realisierungsfall ausgelöste, zusätzliche Verkehr wäre unzumutbar für die jetzt schon angespannte Verkehrs- und Straßensituation in und um Pittrich. Es wird daher abermals beantragt, im Zuge der Planung ein Verkehrsgutachten erstellen zu lassen, u.a. zu Fragen des Unfallpotenzials.

Die Zufahrtsstraßen sind für höheres Verkehrsaufkommen zu klein/schmal; Busse müssen z.B. bei Gegenverkehr stehenbleiben. Des Weiteren führt der im Sommer hoch frequentierte Donauradweg durch Pittrich. Dies hat die ausgelegte Planung bislang nicht ausreichend berücksichtigt. Dem landwirtschaftlichem Betrieb in Pittrich 4 (Rappl Robert) wird durch das Vorhaben einer Wohngebietsausweisung die Möglichkeit auf Schweinehaltung und Vergrößerung erschwert/verwehrt. Eine heranrückende Wohnbebauung verletzt nach Rechtsprechungsgrundsätzen gegenüber einem bestehenden emittierenden (hier landwirtschaftlichen) Betrieb das Gebot der Rücksichtnahme, wenn ihr Hinzutreten die rechtlichen Rahmenbedingungen, unter denen der Betrieb arbeiten muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage verschlechtert. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn der Betrieb durch die hinzutretende Bebauung mit nachträglichen Auflagen rechnen muss (vgl. aus der aktuellen Judikatur zB VG Augsburg, Urt. v. 26.08.2022 - Au 5 K 22.925). Heranrückende Wohnbebauung verletzt gegenüber einem bestehenden emittierenden Betrieb das Gebot der Rücksichtnahme, wenn ihr Hinzutreten die rechtlichen Rahmenbedingungen, unter denen der Betrieb arbeiten muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage auch nur verschlechtern kann. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn der Betrieb durch die hinzutretende Bebauung mit nachträglichen Auflagen rechnen muss (st. Rspr. Im Bauplanungs-recht, vgl. BayVGH, B. v. 21.1.2022 - I CS 21.2866 - juris Rn. 14). Dem wird die vorgelegte Planung nicht gerecht. Entsprechendes Sachverständigengutachten auch nach Kriterien der GIRL u.a. wird daher beantragt.

Auch eine aktuelle Aufforstung wird in der Planung weiterhin offenbar nicht aufgenommen.

Die Planung ist zudem nicht bedarfsgerecht und verstößt daher gegen den Erforderlichkeitsgrundsatz, § 1 Abs. 3 BauGB. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Was in diesem Sinn erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht.

Nicht erforderlich sind aber u.a. Pläne, die einer positiven städtebaulichen Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist auch verletzt, wenn ein Bebauungsplan aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt. In dieser Auslegung wird der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke gesetzt, die grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt. So liegt der Fall hier.

Für die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung ist zudem das Abwägungsgebot maßgeblich, dass gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darauf gerichtet ist, die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und unverhältnismäßige oder gleichheitswidrige Belastungen zu vermeiden (ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, vgl. B.v. 25.7.2017 - 4 BN 2.17 - juris Rn. 3; U.v. 10.9.2015 - 4 CN 8.14 - BVerwGE 153, 16; U.v. 5.5.2015 - 4 CN 4.14 - NVwZ 2015, 1537). Eine Planung, die durch hinreichende städtebauliche Gründe getragen ist, darf zwar auch privaten Interessen dienen und durch private Interessenträger angestoßen sein (vgl. BVerwG, B.v. 30.12.2009 - 4 BN 13.09 - BauR 2010, 569; BayVerfGH, E.v. 13.7.2009 - Vf.3-VII-09 - VerfGHE BY 62, 156). Auch die Aufstellung oder Änderung eines auf ein einzelnes Grundstück beschränkten Bebauungsplans kann für die städtebauliche Entwicklung sinnvoll sein (vgl. BVerwG, B.v. 16.8.1993 - 4 NB 29.93 - ZfBR 1994, 101). Jedoch muss ein grundsätzlicher Bedarf gegeben sein.

Dieser ist vorliegend nicht nachzuvollziehen, weil in den jeweiligen Ortskernen bereits die Möglichkeit zur Lückenfüllung besteht. Durch das neue Baugebiet würden die Einwohner Pittrichs von ca. 130 auf 200 abrupt rechnerisch steigen. Ein solcher Bedarf kann nicht nachvollzogen werden.

Eine alternative Fläche, die an die Siedlung Neudau angrenzt, wird durch die Gemeinde in Zusammenhang mit der Planung verschwiegen. Diese Fläche befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet und würde den Bedarf für Pittrich vollumfänglich abdecken. Sie ist im Rahmen der Bedarfsermittlung nach § 1 Abs. 3 BauGB einzustellen.

Dies alles ist mit Blick auf subjektive Rechte unserer Mandanten, wie etwa der Eigentumsgarantie, nicht hinzunehmen. U.a. die o.a. Belange sind unzutreffend bewertet und gewürdigt. Jede andere, insbesondere die in der jetzigen Planbegründung angelegte, Bewertung, würde zu einem Abwägungsfehler iSv § 1 Abs. 7 BauGB führen.

Um die Planungen in positiv, auch im Sinne der plangebenden Gemeinde, zu befördern wird in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB in jeder Hinsicht genügen muss, sie das aber nicht im Ansatz tut.

So wie nach der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte die planende Gemeinde insbesondere bei der Planung immissionsempfindlicher Bebauung in der Nähe emittierender Nutzungen unter dem Stichwort der Problematik her-anrückender Wohnbebauung (siehe oben) eine besondere Ermittlungspflicht trifft (vgl. u.a. VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 07.05.2008, 2 S 2602/06), gilt dies auch, wenn derartige Störungen durch Nachverdichtung im Raum stehen.

Diese Verpflichtung, die auch im Hinblick auch auf die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB normativ verankert ist, besteht vorliegend zugunsten der bisherigen Anlieger in gesteigertem Maße. Die Ermittlungsobliegenheiten der planenden Gemeinde erhöhen sich dabei umso mehr, je problematischer die bisherige

Situation und Gutachtenslage mit Blick auf die künftige Planung ist. Dies wurde bisher offenbar gänzlich verkannt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das Abwägungsgebot ist das zentrale Gebot rechtsstaatlicher Planung. Es ist gleichermaßen bestimmend für den planerischen Entscheidungsverfahren wie auch für die Beurteilung des Ergebnisses der Planung.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (grundlegend: BVerwGE 34,301) ist das Gebot gerechter Abwägung verletzt,

- wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet;
- wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss;
- wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt wird

oder

- wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht.

vorliegend steuert die Planung auf eine mannigfache Abwägungsfehlerhaftigkeit geradezu zu.

Wir behalten uns für unsere Mandantschaft vor, uns mit gesondertem Anregungs-/Einwendungsschreiben zeitnah, je nach weiterem Verfahrensverlauf, nochmals zu einzelnen Punkten ausführlicher äußern (siehe unten).

Bereits jetzt wird gebeten, uns nach der Abwägung deren Ergebnisse zu-kommen zu lassen. Für die Ergebnismitteilung nach Befassung mit den o.a.

sowie noch zu erhebenden weiteren Anregungen und Einwänden gern. § 3 Abs. 2 S. 4, 2. Halbs. BauGB sind wir umfassend zustellungs- und empfangsbevollmächtigt.

Weitere Ausführungen auch noch nach Fristablauf der Entwurfsauslegung zu sich der Plangeberin aufräuhenden Aspekten, wie auch die o.a. Belange es sind, bleiben vorbehalten, § 4a Abs. 5 BauGB.

Beschluss:

- 1. Nicht berücksichtigte behördliche Schutzauflage – Wiesenbrütergebiet und 1.2 Verschärfung des Konfliktes durch geplantes Wohngebiet**

Beschlussvorschlag:

Das Vorhandensein einer Anpflanzung auf der Fl. Nr. 607, Gmkg. Pittrich ist z. B. unter Ziff. 2.3.5 des Umweltberichtes aufgeführt. Welche Auflagen oder Verpflichtungen der Eigentümer seitens des Landratsamtes getätigt wurden entzieht sich der Gemeinde. Diese Fläche befindet sich darüber hinaus auch außerhalb des Geltungsbereiches und wird nicht tangiert oder verändert.

Eine ausführliche Darstellung hinsichtlich des Wiesenbrütergebietes ist unter Ziff. 2.3.4 des Umweltberichtes enthalten. Das Vorhandensein evtl. Wiesenbrüter auf dem Eingriffsgebiet wurde im Rahmen einer saP untersucht. Es wurde keine Wiesenbrüter auf der Eingriffsfläche sowie im relevanten Umfeld festgestellt.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wurden die Unterlagen im Rahmen der Beteiligung geprüft. Im Rahmen der frühzeitigen Auslegung wurden Auflagen und Änderungen gefordert, welche in den Unterlagen zur öffentlichen Auslegung berücksichtigt wurden. Mit den vorhandenen Festsetzungen besteht Einverständnis (siehe Stellungnahme LRA vom 18.12.2025).
Durch die Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 702, Gmkg. Pittrich in direktem Umfeld von Pittrich und der Lage im Wiesenbrütergebiet trägt diese Fläche zu einer Stärkung des Umfeldes aus naturschutz- und artenschutzrechtlicher Sicht bei.

2. Landwirtschaftlicher Weg

Beschlussvorschlag:

Durch den Entfall dieses Weges auf Fl. Nr. 598/TF, Gmkg. Pittrich kann eine sinnvolle und angebundene Weiterentwicklung als Baugebiet erfolgen. Durch die ohnehin notwendige Erschließungsstraße, welche eine Breite von 4,75 m aufweist, kann der landwirtschaftliche Verkehr geleitet werden. Zusätzlich sind im Osten zwei Durchfahrten mit einer Breite von 3,50 bzw. 4,50 m zu den im Osten liegenden Feldweg eingeplant. Eine Behinderung des landwirtschaftlichen Verkehrs wird nicht gesehen. Entsprechende Hinweise sind in den Unterlagen enthalten.

Aussagen zur Verkehrsentwicklung sind unter Ziff. 2.3.6 des Umweltberichtes enthalten.

Eine Verlegung der Wasserleitung ist bekannt und mit dem Zweckverband abgestimmt. Eine Wasserversorgung ist gesichert.

3. Erschließung nicht gesichert

Beschlussvorschlag:

Die geplante Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 4,75 m geplant. Dies stellt eine ausreichende Breite für eine Erschließungs-/Wohnstraße gem. RAST 06 dar. Zusätzlich ist ein 2,5 m breiter Mehrzweckstreifen geplant. Wenn die vorhandene Pittricher Dorfstraße, welche im übrigen Breiten zwischen 4,50 und 5,50 m aufweist, zu schmal wäre, wäre aktuell die Erschließung des Dorfes nicht möglich. Dies ist nicht der Fall. Unter Ziff. 2.3.6 des Umweltberichtes sind Aussagen zur Verkehrsentwicklung enthalten. Eine weiterführende Darstellung der Verkehrswege in der Planzeichnung sind nicht notwendig, da diese Straßen nicht verändert werden sollen.

4. Artenschutz-Gutachten

Beschlussvorschlag:

Das artenschutzrechtliche Gutachten (saP) beschreibt unter Ziff. 5.1.5.2 die Betrachtung von Reptilien. Es wurden 4 Begehungen durchgeführt, wobei an lediglich einer Begehung eine Zauneidechse nachgewiesen wurde. Ackerflächen und feuchte Grünlandflächen stellen keinen optimalen Lebensraum dar. Somit ist nicht nachvollziehbar, dass eine Wanderung von Reptilien zwischen zwei Gebieten unterbunden wird, wenn sich auf der westlichen Seite ein Acker befindet, welcher keinen Lebensraum für Eidechsen darstellt. Um während der Bauzeit Verbotstatbestände abzuwenden wurde die temporäre Errichtung eines Reptilienzaunes als Festsetzung aufgenommen. Durch die Herausnahme des Feldweges an der Ostseite des Geltungsbereiches entsteht darüber hinaus noch mehr Abstand zu pot. Lebensraum im östlichen Uferbegleitgehölz. In dieses wird im Übrigen nicht eingegriffen und somit keine evtl. vorhandene Reptilienburg beeinträchtigt.

Die saP wurde von einem renomierten und fachlich anerkannten Fachbüro durchgeführt. Eine fehlerhafte und unzureichende Kartierung/Auswertung kann nicht nachvollzogen werden. Darüber hinaus besteht von Seiten der unteren Naturschutzbehörde Einverständnis mit dieser.

5. Fehlende Alternativenprüfung

Beschlussvorschlag:

Eine ausführliche Alternativenprüfung unter fachlichen Gesichtspunkten (z. B. auf Grundlage der Ziele des LEP's) ist unter Ziff. 1.6 der Begründung enthalten. Es finden sich Aussagen zur geplanten Bevölkerungsentwicklung sowie konkrete Darstellungen für die jeweiligen Ortsteile der Gemeinde Kirchroth. Gerade das Ziel 3.2 LEP Potentiale der Innenentwicklung wurden berücksichtigt. Zu prüfen sind „vernünftige“ Alternativen. Das Grundstück mit der Flurnummer 741, Gmgk. Kößnach liegt zu mind. 1/3 innerhalb eines bereits festgesetzten Hochwassergebietes (HQ100) des Großen Perlbaches und des Breimbaches, welche nicht überplant werden können. Darüber hinaus wären viel umfangreicherer Erschließungsaufwand wie z. B. eine 85 m lange Erschließungsstraße ausgehend von der Gemeindestraße nach Kößnach, um überhaupt auf die Fl. Nr. 741 zu gelangen. Eine weitere Entwicklung auf der Fl. Nr. 739, Gmgk. Kößnach wird aus städtebaulichen Gründen nicht gesehen.

6. Ausgleichsflächen fachlich unzureichend

Beschlussvorschlag:

Die Eingriffsermittlung wurde auf Grundlage gem. der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) durchgeführt. Bei der Überplanung der Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 702/TF, Gmgk. Pittrich fand zum einen eine Abstimmung im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen statt, zum anderen hat die untere Naturschutzbehörde im Zuge des Verfahrens §§ 4 Abs. 2 BauGB Stellung genommen: Es besteht Einverständnis.

Gem. Ziff. 3.3.2 der textlichen Festsetzungen ist die externe baurechtliche Ausgleichsfläche (s. Bestandteil-Nr. 5) mit Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 Satz 1 BayNatSchG). Somit ist diese gesichert.

7. Formelle Fehler im Verfahren

Beschlussvorschlag:

Die nicht ausgefüllten Felder in den Planunterlagen sind zum derzeitigen Verfahrensstand nicht notwendig. Erst vor bzw. zur Genehmigung müssen die Verfahrensvermerke ordnungsgemäß und vollständig dokumentiert sein. Weitere Fehler sind nicht erkennbar.

8. Gefährdung durch erhöhten Verkehr

Beschlussvorschlag:

Der Verlauf des Donauradweges durch die Ortschaft Pittrich ist bekannt. Dies wurde auch in den Unterlagen z. B. bei der Beschreibung des Schutzgutes Mensch unter Ziff. 2.3.6 und 2.3.7 aufgeführt.

In der Regel wird für ein allgemeines Wohngebiet von 3-5 Kfz-Fahrten je Wohneinheit und Tag angenommen. Bei den geplanten 19 Parzellen mit angenommenen 2 Wohneinheiten ergibt sich eine maximale zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 120-190 Kfz-Fahrten pro Tag. Die bestehende Erschließungsstraße weist eine Breite von 4,50–5,50 m auf und ist als Wohnstraße leistungsfähig. Die Leistungsfähigkeit einer Wohnstraße liegt deutlich über 200–300 Kfz/Tag.

Dabei fallen in der Regel 8-12 % des Tagesverkehrs (DTV) in die Stärkste Stunde (meist 7-8 Uhr oder 16-17 Uhr). Somit ergibt sich für die Spitzenstunde (10 %) eine Anzahl von 11 bis 19 Fahrzeugen/Stunde. Eine kapazitive Überlastung der Straße ist damit nicht zu erwarten.

Aufgrund der geringen Spitzenstundenbelastung ist die Wahrscheinlichkeit gleichzeitig auftretender Begegnungsfälle gering.

Zudem verteilt sich der Verkehr aufgrund der Durchgängigkeit der Straße auf zwei Richtungen. Eine dauerhafte Behinderung oder Stauerscheinung ist nicht zu erwarten. Die Leistungsfähigkeit der Straße bleibt gewahrt.

In vergleichbaren Wohngebieten ist eine Mischverkehrsführung ohne separaten Gehweg ortsüblich.

Aufgrund der ausschließlich anliegenden Nutzung und der moderaten Verkehrsbelastung ist eine Gefährdungslage für Fußgänger nicht erkennbar.

Ein Ausbau mit separatem Gehweg wurde geprüft, jedoch im Hinblick auf die geringe prognostizierte Mehrbelastung, den damit verbundenen Flächenbedarf, Eingriffe in angrenzende Privatgrundstücke und die erheblichen Kosten als unverhältnismäßig bewertet.

Die Straße ist durchgängig befahrbar; eine Wendemöglichkeit ist nicht erforderlich. Die erforderliche Mindestdurchfahrtsbreite von 3,00 m gemäß der Bayerische Bauordnung ist grundsätzlich gewährleistet. Die Erreichbarkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist somit sichergestellt.

Als Rechtsgrundlagen hinsichtlich evtl. Lärmbelastungen dienen die Orientierung an der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV) und die Schutzmaßstäbe aus der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm – orientierend).

Verkehrslärm steigt nicht linear wahrnehmbar, sondern logarithmisch. Faustregel aus der Akustik gilt:

- Eine Verdoppelung des Verkehrs erhöht den Beurteilungspegel nur um ca. 3 dB(A).
- Eine Erhöhung um 3 dB(A) ist für das menschliche Ohr nur geringfügig wahrnehmbar.

Wenn die Straße z. B. bisher 600 Kfz/Tag aufweist und um 150 Kfz steigt:

→ Steigerung um 25 %

→ Pegelerhöhung rechnerisch meist unter 1 dB(A). Das ist akustisch kaum wahrnehmbar.

Selbst bei 190 zusätzlichen Fahrten pro Tag:

- Spitzenstunde ca. 10–20 Fahrzeuge
- Das entspricht einem Fahrzeug alle 3–6 Minuten

Daraus resultiert kein kontinuierlicher Geräuschpegel, sondern einzelne, kurzzeitige Ereignisse.

Kurzzeitige Einzelereignisse führen regelmäßig nicht zu einer unzumutbaren Dauerbelastung. Darüber hinaus wohnen die Anwohner bereits an einer bestehenden Straße. Das bedeutet, dass eine Grundbelastung planungsrechtlich vorgegeben ist, kein neuer Lärmtyp entsteht und es lediglich zu einer moderaten Intensivierung der bestehenden Nutzung kommt. Darüber hinaus erzeugen Wohngebiete kaum einen nächtlichen Ziel- und Quellverkehr oder es sind keine gewerblichen Nachspitzen vorhanden. Die besonders sensiblen Nachtwerte bleiben daher praktisch unberührt.

Fazit: Die durch das Baugebiet verursachte zusätzliche Verkehrsmenge führt nicht zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrslärms. Selbst bei einer angenommenen Mehrbelastung von bis zu 190 Kfz/Tag liegt die rechnerische Pegelerhöhung unterhalb von 1 dB(A) und damit deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle. Eine signifikante Erhöhung des Dauerschallpegels ist nicht zu erwarten. Die einschlägigen Orientierungswerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden weiterhin eingehalten. Die Gemeinde kommt daher zu dem Ergebnis, dass eine unzumutbare Lärmbelastung der Bestandsanwohner nicht entsteht.

Als Rechtsgrundlagen hinsichtlich evtl. Blendwirkungen dienen immissionsschutzrechtliche Einordnung orientierend nach der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (für Zumutbarkeitsschwellen; für Blendung existieren keine spezifischen Grenzwerte wie beim Lärm).

Für vorbestehende Straßen gibt es keine normierten Immissionsgrenzwerte für Scheinwerferblendung gegenüber Anliegern. Bewertet wird im Rahmen der planerischen Abwägung die Häufigkeit, die Dauer, die Intensität und die Ortsüblichkeit. Kurzzeitige, verkehrstypische Lichtreflexe gelten regelmäßig als sozialadäquat.

Bei 120–190 zusätzlichen Kfz/Tag (Spitzenstunde: ca. 10–20 Fahrzeuge, rechnerisch ein Fahrzeug alle 3–6 Minuten, nachts deutlich weniger) bedeutet dies, dass nur kurzzeitig und vereinzelt, nicht dauerhaft auftreten können. Eine „Dauerbestrahlung“ oder gleichmäßige Lichtquelle entsteht nicht. Blendwirkungen werden regelmäßig nur dann problematisch, wenn die Fahrzeuge direkt auf ein Gebäude zufahren, eine Steigung vorliegt (Anheben des Lichtkegels) oder enge Kurven mit direkter Ausrichtung auf Fenster bestehen. Fehlt eine solche besondere Geometrie, handelt es

sich um normale seitliche Vorbeifahrt – hierbei trifft der Hauptlichtkegel regelmäßig nicht dauerhaft in Aufenthaltsräume. Sollte ein einzelnes Haus entlang der bestehenden Erschließungsstraße kurzzeitig durch Scheinwerfer vorbeifahrender Fahrzeuge beleuchtet werden, ergibt sich aufgrund der geringen zusätzlichen Verkehrsmenge (max. 190 Kfz/Tag), in der Spitzenstunde tritt lediglich ein Fahrzeug alle 3–6 Minuten auf, keine unverhältnismäßige Blendwirkung. Die Beleuchtung erfolgt überwiegend durch Abblendlicht. Die Topographie der Straße ist eben, es existieren keine steilen Anstiege oder kurvigen Engstellen, die eine permanente oder flächige Anstrahlung der Wohnräume bewirken könnten. Moderne Fahrzeuge verfügen über Leuchtweitenregulierung, die Blendwirkung zusätzlich reduziert.

Die Lichtimmissionen bleiben damit kurzzeitig, vereinzelt und sozialadäquat. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnnutzung ist nicht zu erwarten. Das öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum überwiegt den minimalen, technisch nicht vermeidbaren Eingriff. Die Blendwirkung ist daher in der Gesamtabwägung als zumutbar einzustufen.

Die Gemeinde bewertet die zu erwartenden Lichtimmissionen daher als sozialadäquat und zumutbar.

Die Gemeinde hat die privaten Belange der Bestandsanwohner – insbesondere die Verkehrszunahme, die Lärmbelastung und die Blendbelastungen in die Abwägung eingestellt.

Die prognostizierte Mehrbelastung bewegt sich jedoch im Rahmen üblicher Wohnstraßenbelastungen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung ist nicht erkennbar.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten und bewerteten Belange kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass:

- die Erschließung im Sinne des § 30 BauGB gesichert ist,
- die Leistungsfähigkeit der bestehenden Wohnstraße ausreichend ist,
- die Belange der Verkehrssicherheit gewahrt sind,
- die privaten Interessen der Anwohner nicht unzumutbar beeinträchtigt werden,
- ein Straßenausbau nicht erforderlich und nicht verhältnismäßig ist.

Die verkehrlichen Belange stehen der Aufstellung des Bebauungsplans daher nicht entgegen.

9. Zusatzbelastung durch Bau des Flutpolders

Beschlussvorschlag:

Die mögliche Belastung durch Baustellenfahrzeuge erfolgt nicht über die Ortsstraße, sondern im Wesentlichen über bestehende Verkehrswege außerhalb von Pittrich. Dies wurde vom Planungsträger in Zuge des Planfeststellungsverfahrens bereits zugesichert; im Wesentlichen werden die Verkehrswege genutzt, welche schon beim Donauausbau zur Verfügung standen. Darüber hinaus ist diese Baustelle zeitlich befristet und erfolgt planmäßig über die für den Verkehr geeigneten Straßen. Selbst falls vereinzelt Fahrzeuge die Straße nutzen, ist die Anzahl gering und tritt nur kurzfristig auf. Die prognostizierte dauerhafte Verkehrsbelastung der Wohnstraße durch das bestehende Wohngebiet bleibt davon unberührt. Die Gemeinde bewertet die Straßenbelastung daher als unproblematisch.

Zu einzelnen Ziffern aus den Planungsentwurfsunterlagen

1.5 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Beschlussvorschlag:

Eine ergänzende Beschreibung des Status Quo zur tatsächlichen Nutzung wird in der Begründung ergänzt.

Hinsichtlich der Geräuschimmissionen ist anzumerken, dass Hähne tagaktiv sind, die Rufdauer kurz ist, mit maximal 50–60 dB(A) in 1–2 m Abstand. Der Geräuschpegel bei Hühnern durch kontinuierliches Gackern, liegt tagsüber bei ca. 40–50 dB(A).

Hinsichtlich evtl. Schweine ergeben sich nachts keine Geräusche (Ruhezeiten) und tagsüber ca. 50–60 dB(A) in Stallnähe, bei Pferden und Esel liegt der Wert bei ca. 35–55 dB(A) tagsüber als sporadische Lautäußerung.

Fazit: die Geräusche fallen in den Bereich als üblich für ländliche Wohnbebauung.

Die Bewohner können mit gelegentlichem Hühner-, Schweine- oder Pferde/Esellärm rechnen; dies entspricht den örtlichen Gepflogenheiten eines Wohngebietes. Es entsteht kein unzumutbarer Lärm nach TA Lärm, da keine Dauerschallpegel über den Richtwerten.

Durch die aktuelle Hühnerhaltung entsteht kaum Geruch; bei einer Erweiterung auf 50 Hühner + Schweine ergibt sich möglicherweise eine mäßige Geruchsbelastung, bei Pferden oder Esel eine gelegentliche Geruchsbelastung. Die Geruchsbelastung ist darüber hinaus abhängig von der Stallhygiene, Einstreu, Stalllüftung oder dem Abstand zu Wohnhäusern. Durch die Entfernung von ca. 50 m zum nächstgelegenen geplanten Wohnhaus ist nicht mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu rechnen.

Der benachbarte landwirtschaftliche Betrieb umfasst Hühner, evtl. Schweine sowie zusätzlich zwei Pferde und zwei Esel. Die daraus resultierenden Geräusch- und Geruchsbelastungen treten überwiegend tagsüber auf, sind örtlich begrenzt und entsprechen den im Außenbereich eines Allgemeinen Wohngebietes typischen Immissionen.

Sichtbare Stallungen, Weiden und Tiere sind ortsüblich und stellen keine unzumutbare Beeinträchtigung dar. Technische und organisatorische Maßnahmen, wie Stallhygiene, Belüftung und Einstreupflege, minimieren Geruchsbelastungen.

Die Landwirtschaft genießt nach § 35 BauGB Privilegierung, die zukünftigen Bewohner müssen ortsübliche Immissionen dulden. Eine Koexistenz von Wohnnutzung und landwirtschaftlichem Betrieb ist daher möglich. Das öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum überwiegt nicht die zumutbare Immissionsbelastung durch die Tierhaltung.

Hinsichtlich der Anmerkungen zur Verkehrsbelastung wird auf die Abwägung zu Punkt 8. verwiesen.

1.6 Begründung der geplanten Entwicklung

Beschlussvorschlag:

Die Entfernungsangaben beziehen sich auf die kürzeste Verbindung vom neuen Planungsgebiet nach Kirchroth. Diese verläuft nicht über Kößnach.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan befindet sich derzeit in der Überarbeitung. Darin wird eine Herausnahme der angesprochenen Fläche in Pondorf berücksichtigt. Somit kann noch keine rechtskräftige Planungsgrundlage vorliegen. Das Baugebiet in Pondorf kann bis auf Weiteres nicht erworben werden und wird deshalb künftig im Flächennutzungsplan wieder mit der tatsächlichen Nutzung, also als Acker, dargestellt. Zudem schließt die ausgestaltete Erschließung des Baugebiets „Neudau“ eine Erweiterung des Baugebiets aus, da keine Verbindung (Stichstraße) für den nördlichen Teil vorgesehen und umgesetzt wurde.

Umweltbericht

Beschlussvorschlag:

Gem. dem LEP Ziel 3.3 sollen Flächen im Außenbereich möglichst an vorhandene Bebauung und Infrastruktur angeschlossen werden. Eine Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 BauGB) ermöglicht die planungsrechtliche Einordnung von Außenbereichsflächen, die in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden sollen. Eine Einbeziehungssatzung ist also ein Werkzeug des § 34 BauGB, um eine Flächenüberleitung vom Außenbereich in den Innenbereich zu planen.

Das neue Wohngebiet liegt direkt an einer vorh. Bebauung, es wird die gleiche Infrastruktur (Straßen, Versorgung) genutzt bzw. erweitert und es besteht eine nachbarschaftliche Verknüpfung. Die Maßnahme erfüllt somit das Anbindegebot des LEP 3.3 Z, da u. a. keine isolierte Außenbe-

reicherschließung erfolgt. Dies wurde darüber hinaus von der Regierung von Niederbayern bestätigt. Die überwiegende Lage im LSG stellt keinen Zielkonflikt dar. Eine Herausnahme aus dem LSG wurde bereits beantragt und von Seiten der unteren Naturschutzbehörde Zustimmung signalisiert.

Überschwemmungsgefährdung..... /Ignorierte Fachstellenwarnung

Beschlussvorschlag:

Eine ausführliche Auseinandersetzung mit dem o. g. Thema ist sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht enthalten. Aufgrund der neuen Stellungnahme des WWA's sowie der Abteilung Wasserrecht am Landratsamt, werden u. a. ergänzende Festsetzungen in den Unterlagen ergänzt. Diesbezüglich wird auf die entsprechenden Abwägungen verwiesen.

Die Behördenbeteiligung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dient zur Abgabe von Stellungnahmen sämtlicher Behörden. Richtigerweise wurde auch hier zweimal das WWA beteiligt. Wir entnehmen die Anregungen, Bedenken und Hinweise aus den jeweiligen Stellungnahmen der Fachbehörden die gezielt im Rahmen der Auslegung die Stellungnahmen bei uns abgeben und nicht aus Zeitungsartikel oder öffentlichen Äußerungen. Ein Zeitungsartikel vom WWA zum Bauleitplanverfahren ist uns leider nicht bekannt.

Naturschutzrecht

Beschlussvorschlag:

Eine Befreiungslage liegt grundsätzlich nur bei den folgenden Voraussetzungen vor:

- geringfügige Bebauung (i. d. R. max. 2 Parzellen, insgesamt bis 5.000 m²),
- Ortsabrundung und Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung Schutzgebiet,
- Randbereich des LSGs oder Schutzgebiet nur punktuell berührt (z. B. einzelnes Grundstück),
- Substanz des Schutzgebietes bleibt unberührt und Schutzzweck des Schutzgebietes ist weiterhin erreichbar,
- Befreiungsgründe nach § 67 liegen vor (Allgemeinwohlgründe, keine ausschließlich privaten Belange).

Im vorliegenden Fall werden o. g. Punkte nicht erfüllt, so dass ein Herausnahmeverfahren erforderlich ist. Dies wurde im Vorfeld bereits mit der unteren Naturschutzbehörde geklärt. Die oben aufgeführten Punkte werden nachrichtlich in der Begründung ergänzt.

Die Vorschriften der LSG-Verordnung Bayerischer Wald (vom 17. Januar 2006, geändert durch die Verordnung vom 27. März 2024, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 10.05.2024) werden bei der Bauleitplanung berücksichtigt.

Bauvorhaben sind so zu gestalten, dass die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes, „insbesondere die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und dauerhaft zu verbessern, insbesondere

- erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verhindern,
- den Wald wegen seiner besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt zu schützen,
- die heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume zu schützen,

die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des für den Bayerischen Wald typischen Landschaftsbildes zu bewahren und eingetretene Schäden zu beheben oder auszugleichen. ... Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten die den Charakter des Gebietes verändern oder den vorgeannten Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere alle Handlungen, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den Zugang zur freien Natur zu beeinträchtigen.“

Die Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt die Belange des Landschaftsschutzgebiets 'Bayerischer Wald'.

Die Planfläche ist aktuell landwirtschaftlich genutzt und teilweise offen strukturiert. Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) erfolgt eine gezielte Entwicklung und Anbindung an bestehende Bebauung. Durch die geplante Bebauung werden wesentliche Schutzziele des LSG – Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, Schutz naturnaher Strukturen, Sicherung der Erholungsfunktion – beeinträchtigt. Daher ist ein Herausnahmeverfahren der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet notwendig.

Wie ausgeführt sind die Voraussetzungen für eine Befreiung nicht gegeben. Daher ist ein Herausnahmeverfahren notwendig. Die städtebauliche Weiterentwicklung in diesem Bereich, der sich als Randbereich des LSG darstellt, wird als vertretbar angesehen. Ein Widerspruch ist hier nicht zu erkennen.

Landschaftsrahmenplan

Beschlussvorschlag:

Wie im Umweltbericht erläutert liegt ein Landschaftsrahmenplan vor. Diese Ziele und Leitbilder wurden jedoch nicht in den Regionalplan übernommen und werden somit lediglich zur Kenntnis genommen. Weitere verpflichtende Auflagen entstehen daher nicht.

2.3 Umweltauswirkungen und 2.2.4

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der vorgenommenen Ergänzungen zur Lage zwischen einem FFH-Gebiet „Donau und Altwässer zwischen Regensburg und Straubing“, Vogelschutzgebiet „Donau zwischen Regensburg und Straubing“, Naturschutzgebiet „Öberauer Donauschleife“ sowie dem Wiesenbrütergebiet „Donautal bei Pittrich“, „Wiesenbrüterkulisse“ und „Feldvogelkulisse Kiebitz“ wurde die Bewertung von gering auf mittel gesetzt. Ausführungen diesbezüglich sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

2.3.5 Schutzgut Landschaft

Beschlussvorschlag:

Eine ergänzende Beschreibung zum Zweck der vorh. Gehölze wird in der Beschreibung zum Schutzgut Landschaft ergänzt:

Das bestehende Uferbegleitgehölz entlang der Pittricher Rinne erfüllt mehrere Schutzfunktionen:

- **Ökologisch:** Nahrungs- und Nistangebot für Vögel und Kleinsäuger, Bindeglied im Biotopverbund;
- **Landschaftlich:** Gliederung der Freiflächen, Sichtschutz und prägendes Element für die Ortsrandlage;
- **Klimatisch:** Windschutz und Mikroklimaregulierung;
- **Erholung:** Sichtbare und ästhetisch wertvolle Elemente für Bewohner.

2.3.6 Schutzgut Mensch

Beschlussvorschlag:

Hinsichtlich der Verkehrsbeschreibung sowie der Licht- und Geräuschemissionen wird auf die Abwägung unter Punkt 8. Gefährdung durch erhöhten Verkehr verwiesen.

2.3.7 Geruchsemissionen durch Pferdekoppel

Beschlussvorschlag:

Die Lagerung von Pferdemist auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bayerischer Wald“ wird als nicht unproblematisch bewertet. Das LSG verfolgt das Ziel, die landschaftliche Eigenart, naturnahe Strukturen und die Erholungsfunktion dauerhaft zu erhalten. Eine unkontrollierte oder sichtbare Lagerung von Pferdemist kann folgende Beeinträchtigungen verursachen:

- Landschaftsbild und Erholungsfunktion: Offene Mistlagerungen wirken optisch störend und können die ästhetische Qualität des LSG mindern. Spazier- und Wanderwege in der Umgebung könnten dadurch beeinträchtigt werden.
- Geruchsbelastung: Pferdemist erzeugt ortsüblich Geruchsimmissionen, die insbesondere bei Lagerungen nahe von Wegen oder Siedlungen die Erholungs- und Aufenthaltsqualität verringern.
- Gewässer- und Bodenschutz: Lagerungen bergen das Risiko von Nährstoffaustrag (Nitrat, Phosphat) in Boden und Grundwasser, insbesondere bei Starkregen, wenn keine geeignete Mistplatte oder Überdachung vorhanden ist.
- Biotop- und Naturschutz: Ungeeignet platzierte Lager können Biotope, Gehölze oder Bodenlebewesen beeinträchtigen, wodurch die Schutzziele der LSG-Verordnung verletzt würden.

Aufgrund dieser Aspekte wird empfohlen, die Lagerung von Pferdemist innerhalb des LSG zu unterlassen oder nur auf geeignet vorbereiteten, genehmigten Flächen außerhalb besonders sensibler Bereiche vorzunehmen. Maßnahmen wie Mistplatten, Dachabdeckung und Mindestabstände zu Gewässern und Gehölzen könnten das Risiko mindern, ersetzen aber nicht die Notwendigkeit, den LSG-Bereich möglichst frei von potentiell störenden Lagerungen zu halten.

Nach Abwägung der Belange überwiegt der Schutz der Landschaft und der Schutzziele des LSG gegenüber dem Interesse an ortsüblicher Lagerung des Pferdemists. Eine Lagerung im LSG wird daher als problematisch angesehen.

Anwohnerverkehr

Beschlussvorschlag:

Hinsichtlich der Verkehrsbeschreibung sowie der Licht- und Geräuschemissionen wird auf die Abwägung unter Punkt 8. Gefährdung durch Erhöhten Verkehr verwiesen.

Begründung mit Umweltbericht

Beschlussvorschlag:

Die erstellte Anpflanzung ist mehrfach in der Begründung und dem Umweltbericht erwähnt, ebenfalls in der Plandarstellung aufgeführt.

Eine Ergänzung hinsichtlich der Habitatstrukturen für Reptilien wird redaktionell in den Unterlagen vorgenommen.

1.3 Stromversorgung

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme.

Die Errichtung einer Trafostation im Neubaugebiet ist erforderlich, um die zuverlässige Stromversorgung der geplanten Wohneinheiten sicherzustellen. Die bestehende Netzinfrastruktur kann die zusätzliche Last nicht ohne Spannungseinbrüche oder Überlastung abdecken.

Die Station ermöglicht eine stabile Versorgung, Reduzierung von Leitungsverlusten, und bietet Kapazität für zukünftige Erweiterungen wie Ladeinfrastruktur für E-Mobilität. Durch die Integration in Grünflächen und Randbereiche des Bebauungsplans wird die optische und immissionsrechtliche Belastung minimiert. Alternativen wie die Verstärkung bestehender Leitungen wären technisch und wirtschaftlich deutlich aufwendiger. Die Errichtung der Trafostation ist daher aus planerischer Sicht notwendig und zulässig.

Gutachten artenschutzrechtliche Prüfung

Beschlussvorschlag:

Zum Zeitpunkt der Untersuchungen und Geländeerhebungen waren die Grundstücke als Ackerflächen genutzt.

In der saP wurden die beiden Artengruppen (Reptilien und Vögel) untersucht und die entsprechenden Auswirkungen des Vorhabens auf diese dargestellt. Im Hinblick auf die Zauneidechse wurde eine Vermeidungsmaßnahme (Zaun während der Bautätigkeit) vorgeschlagen, welche in den Unterlagen als Festsetzung dargestellt ist. Hinsichtlich der weiteren Arten wie z. B. Biber und Fischotter oder andere Vogelarten ergeben sich keine notwendigen Maßnahmen.

Die saP wurde von einem renommierten und fachlich anerkannten Fachbüro durchgeführt. Eine fehlerhafte und unzureichende Kartierung/Auswertung kann nicht nachvollzogen werden. Darüber hinaus besteht von Seiten der unteren Naturschutzbehörde Einverständnis mit dieser.

Stellungnahmen Behörden

LRA - Naturschutz

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis zum 200 m entfernten Wiesenbrütergebiet ist bekannt. Aus diesem Grunde wurde auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Mit dieser konnte nachgewiesen werden, dass sich innerhalb des Eingriffsgebietes keine geschützten Arten befinden.

Die Berücksichtigung des Landschaftsrahmenplanes in den Unterlagen ist vorhanden. Diese Ziele und Leitbilder wurden jedoch nicht in den Regionalplan übernommen und werden somit lediglich zur Kenntnis genommen. Weitere verpflichtende Auflagen entstehen daher nicht.

Stellungnahme Regierung und Sachvortrag Regierung und Sachvortrag Planungsverband

Beschlussvorschlag:

Verwiesen hierzu wird auf die Beschreibung in der Begründung/Umweltbericht zur Vereinbarkeit des Verfahrens mit den Zielen des LEP's. Von Seiten der Regierung wurde empfohlen auch Mehrfamilienhäuser zuzulassen. Dies wurde berücksichtigt, als dass keine Beschränkung der Wohnheiten festgesetzt wurde.

Sachvortrag LRA- Immissionsschutz

Beschlussvorschlag:

Ergänzende Beschreibungen zur landwirtschaftlichen Nutzung werden in den Unterlagen redaktionell ergänzt. Auf die Abwägungen zu Ziff 1.5 und 2.3.7 wird verwiesen.

Sachvortrag LRA- Naturschutz

Beschlussvorschlag:

Die Unterlagen wurden entsprechend für die Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB angepasst/überarbeitet. Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes bestehen keine weiteren Einwände.

Sachvortrag WWA

Beschlussvorschlag:

Auf die Abwägungen zu Ziff 2. LRA und 1.2 WWA wird verwiesen.

Sachvortrag Amt für Ernährung und Forsten

Beschlussvorschlag:

Die Unterlagen wurden entsprechend für die Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB angepasst/überarbeitet. Hinsichtlich der Belange des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bestehen keine weiteren Einwände. In der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 16.12.2025 wurde geschrieben „Die Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 18.11.2024 wurden von der Gemeinde berücksichtigt“ Es wurden noch zwei Hinweise dahingehend gegeben, dass ein langfristiger Verbrauch guter Ackerflächen zu beschränken ist und das sichergestellt wird, dass die landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dies wird seitens der Gemeinde sichergestellt und zur Kenntnis genommen.

Sachvortrag Wasserzweckverband

Beschlussvorschlag:

Die Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes ist zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung sowie der gesetzlich geforderten Löschwassermenge erforderlich. Die bestehende Leitungsdimensionierung ist für die zusätzliche Belastung durch die geplanten Wohneinheiten nicht ausreichend ausgelegt.

Insbesondere die Einhaltung der brandschutzrechtlichen Anforderungen nach BayBO erfordert eine leistungsfähige Leitungsstruktur mit ausreichendem Druck und Durchfluss.

Darüber hinaus verbessert die Netzerweiterung die Versorgungssicherheit des gesamten Ortsteils durch optimierte Druckverhältnisse und gegebenenfalls Ringschlussbildung.

Die Maßnahme ist daher technisch notwendig, wirtschaftlich sinnvoll und Bestandteil einer gesicherten Erschließung im Sinne des BauGB.

Sachvortrag BUND und LBV

Beschlussvorschlag:

Der zitierte Absatz beschreibt Vorgaben des Regionalplanes. Fehlerhafte Inhalte werden nicht gesehen. Richtig ist, dass in den letzten Jahren in anderen Ortsteilen Wohnbauflächen entwickelt wurden. Eine Überprüfung der mittlerweile bezogenen Baugebiete in Weiher, Roith und Kirchroth (Steinzeitweg) welche zusammen 60 Parzellen bilden, ergab, dass zwei Grundstücke an Personen aus dem Bereich Regensburg vergeben wurden, sowie 9 Bauplätze an Personen aus der Stadt Straubing. Die Behauptung ist somit falsch.

Unter Ortsabrundung versteht man die bauliche Ergänzung oder Vervollständigung eines bestehenden Siedlungsrandes, um städtebauliche Lücken zu schließen, einen unklaren oder ausgefranst Ortsrand zu ordnen oder eine sinnvolle und harmonische Siedlungsgrenze herzustellen. Es handelt sich nicht um eine beliebige Ausweitung in den Außenbereich, sondern um eine maßvolle Ergänzung im Anschluss an bestehende Bebauung.

Eine Maßnahme gilt als Ortsabrundung, wenn ein unmittelbarer Anschluss an vorhandene Bebauung besteht, die neue Bebauung keine isolierte Siedlungserweiterung darstellt, der bestehende Siedlungszusammenhang erkennbar bleibt, der Ortsrand klar definiert und nicht „ausfranst“ und die Maßnahme städtebaulich nachvollziehbar ist.

Auf die Abwägungen zu Ziff 5. wird verwiesen. Die Fl. Nr. 601/1 ist bereits innerhalb des Geltungsbereiches ausgewiesen.

Auf die Abwägungen zu Ziff 9. wird verwiesen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Planung des Flutpolders eine fachgerechte Planung durchgeführt wird/wurde. All die aufgeführten Punkte hätten auch jetzt schon Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung.

Eine Abwägung bzw. Beschluss für beide Stellungnahmen wurde gefasst; ein Ignorieren wird nicht gesehen.

Eine mögliche zukünftige Schweinehaltung wurde geprüft. Konkrete Planungen oder Genehmigungsanträge liegen derzeit nicht vor (kein Bauantrag vorbereitet, es müssen Stallflächen vorhanden sein). Da die Nutzung weder konkretisiert noch absehbar realisierbar ist, ist sie nicht als abwägungserheblich einzustufen. Gutachten gem. TA Lärm / Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) sind mit den Antragsunterlagen für die geplante Schweinehaltung einzureichen – hierzu liegen bis dato keine Unterlagen vor. Gleichwohl wurde vorsorglich geprüft, ob eine ortsübliche Tierhaltung grundsätzlich mit dem geplanten Wohngebiet vereinbar wäre.

Das Vorhandensein einer Anpflanzung auf der Fl. Nr. 607, Gmkg. Pittrich ist z. B. unter Ziff. 2.3.5 des Umweltberichtes aufgeführt, weiterhin mehrfach in der Begründung und dem Umweltbericht erwähnt, ebenfalls in der Plandarstellung aufgeführt.

Die Erforderlichkeit wurde u. a. in den Unterlagen (z. B. 1.6 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung) nachgewiesen. Auf der Vormerkliste zum neuen Baugebiet für Pittrich bei der die Gemeinde Eigentümerin von 14 Parzellen sein wird, befinden sich derzeit 114 Interessenten. Von diesen Interessenden wohnen derzeit 33 direkt in der Gemeinde Kirchroth. Vielen weiteren Interessenten ist zudem ein Ortsbezug zuzurechnen (z.B. Eltern wohnen in der Gemeinde). Eine Erforderlichkeit ist dadurch belegt und unstrittig.

Die Übereinstimmung der Ablichtung

mit dem Original wird bestätigt.



Kirchroth, 25.02.2026

Gemeinde Kirchroth


Patrizia Edenhofer

Verwaltungsfachangestellte

NIEDERSCHRIFT



Nr. 66

Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 00:20 Uhr

über die Sitzung des Gemeinderates

am Dienstag, den 24.02.2026, um 19:30 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses
Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren:

Zweiter Bürgermeister	Eiglsperger Alfons
Ortssprecher	Hack Gerald
Erster Bürgermeister	Fischer Matthias
Gemeinderat	Bösl Ernst
Gemeinderat	Buchmeier Johann
Gemeinderat	Fuchs Michael
Gemeinderat	Fuchs Werner
Gemeinderat	Höcherl Albert
Gemeinderat	Kitzinger Albert
Gemeinderat	Leitold Stephanie
Gemeinderat	Probst Jürgen
Gemeinderat	Schuster Martin
Gemeinderat	Wiesgrill Robert
Gemeinderat	Witzmann Andreas
Gemeinderat	Zwacknagl Daniel
Dritter Bürgermeister	Reschke Reinhart
Nicht anwesend waren:	
Gemeinderat	Aumer Markus
Gemeinderat	Hien Florian

Die Beschlussfähigkeit des Gemeinderats ist gegeben und wurde festgestellt.

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Matthias Fischer

Schriftführer: Katharina Auernheimer

Die Sitzung war **öffentlich**. Es folgte von 23:35 Uhr bis 00:20 Uhr ein nichtöffentlicher Teil.

TOP 4.6

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kirchroth mit Deckblatt Nr. 46, sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Nachtweide", Pitrtrich;

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB

Sachvortrag:

Abgegebene Stellungnahmen ohne Bedenken

- *Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 13.01.2026*
- *Deutsche Telekom Technik GmbH vom 16.12.2025*
- *Staatliches Bauamt Passau – Servicestelle Deggendorf – vom 07.01.2026*
- *E-Werk Heider Wörth a.d. Donau vom 27.11.2025*
- *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing vom 16.12.2025*

Beschlussbuchauszug

- Gemeinde Wiesenfelden vom 25.11.2025
- Gemeinde Steinach vom 22.11.2025
- Stadt Straubing vom 09.12.2025

Beschluss:

Es wird davon ausgegangen, dass deren Belange ausreichend berücksichtigt wurden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Übereinstimmung der Ablichtung

mit dem Original wird bestätigt.



Kirchroth, 25.02.2026

Gemeinde Kirchroth

P. Edenhofer

Patrizia Edenhofer

Verwaltungsfachangestellte

NIEDERSCHRIFT



über die Sitzung des Gemeinderates

Nr. 66

am Dienstag, den 24.02.2026, um 19:30 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses
Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 00:20 Uhr

Anwesend waren:

Zweiter Bürgermeister	Eiglsperger Alfons
Ortssprecher	Hack Gerald
Erster Bürgermeister	Fischer Matthias
Gemeinderat	Bösl Ernst
Gemeinderat	Buchmeier Johann
Gemeinderat	Fuchs Michael
Gemeinderat	Fuchs Werner
Gemeinderat	Höcherl Albert
Gemeinderat	Kitzinger Albert
Gemeinderat	Leitold Stephanie
Gemeinderat	Probst Jürgen
Gemeinderat	Schuster Martin
Gemeinderat	Wiesgrill Robert
Gemeinderat	Witzmann Andreas
Gemeinderat	Zwacknagl Daniel
Dritter Bürgermeister	Reschke Reinhart
Nicht anwesend waren:	
Gemeinderat	Aumer Markus
Gemeinderat	Hien Florian

Die Beschlussfähigkeit des Gemeinderats ist gegeben und wurde festgestellt.

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Matthias Fischer

Schriftführer: Katharina Auernheimer

Die Sitzung war **öffentlich**. Es folgte von 23:35 Uhr bis 00:20 Uhr ein nichtöffentlicher Teil.

TOP 4.7

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kirchroth mit Deckblatt Nr. 46, sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Nachtweide", Pittrich;

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB

Beschluss:

Der Bebauungsplan „Nachtweide“, Pittrich in der Fassung vom 24.02.2026, bestehend aus textlichen und planlichen Festsetzungen, Hinweisen, Zeichnungen und Begründung ist erneut auszulegen. Die Auslegungsdauer wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt. Es wird bestimmt, dass sich nur noch zu den geänderten, bzw. ergänzten Teilen des Bauleitplanverfahrens geäußert werden darf.

Beschlussbuchauszug

Die Übereinstimmung der Ablichtung
mit dem Original wird bestätigt.



Kirchroth, 25.02.2026

Gemeinde Kirchroth

Patrizia Edenhofer

Patrizia Edenhofer

Verwaltungsfachangestellte