



**GEMEINDE  
KIRCHROTH**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 47  
ZUM  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE KIRCHROTH  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)  
"KRUMBACH-SÜD"**

Gemeinde Kirchroth  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Kirchroth  
vertreten durch Herrn  
Ersten Bürgermeister Matthias Fischer

Regensburger Straße 22  
94356 Kirchroth

Fon: 09428 / 9410 - 0  
Fax: 09428 / 9410 - 15  
Mail: [poststelle@kirchroth.de](mailto:poststelle@kirchroth.de)

.....  
Matthias Fischer  
Erster Bürgermeister

**Bearbeitung:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon: 09422 805450  
Fax: 09422 805451  
Mail: [info@la-heigl.de](mailto:info@la-heigl.de)

.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>BEGRÜNDUNG</b>	
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1 Planungsanlass und -ziele .....	4
1.2 Gewähltes Verfahren .....	4
1.3 Übersichtslageplan .....	5
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
1.5 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung .....	7
1.6 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung .....	8
<b>2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>15</b>
2.1 Städtebauliches Konzept .....	15
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>15</b>
3.1 Wasserversorgung .....	16
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung .....	16
3.3 Energieversorgung .....	16
3.4 Telekommunikation .....	16
3.5 Abfallentsorgung .....	17
3.6 Brandschutz .....	17
<b>UMWELTBERICHT</b>	
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>18</b>
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans .....	18
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung .....	18
<b>2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen .....</b>	<b>27</b>
2.1 Natürliche Grundlagen .....	27
2.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung .....	27
2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge .....	30
2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes .....	31
2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	31

---

2.6	Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	32
2.7	Eingriffsregelung.....	33
2.8	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	34
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>35</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	35
3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	36
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	36
<b>C</b>	<b>HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN .....</b>	<b>38</b>

## Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
DSchG	Denkmalschutzgesetz
Fl.-Nr.	Flurstück-Nummer
FNP mit LP	Flächennutzungs- mit Landschaftsplan
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
WA	Allgemeines Wohngebiet
NHN	Normalhöhennull
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Planungsanlass und -ziele**

Die Gemeinde Kirchroth beabsichtigt am südöstlichen Ortsrand von Krumbach ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um weiterhin der laufenden Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken – auch in den Ortsteilen der Gemeinde Kirchroth - begegnen zu können.

Mit der vorliegenden Planung können 13 neue Baugrundstücke – für eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung – in städtebaulich an ein vorhandenes Dorfgebiet angebundener Lage für die Entwicklung der Gemeinde bereitgestellt werden. Damit soll die Funktion als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegen gewirkt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 200/TF, 204/1, 205/TF und 207/TF, alle der Gmkg. Obermiethnach mit insgesamt ca. 14.495 m<sup>2</sup> Fläche.

#### **1.2 Gewähltes Verfahren**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.11.2025 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 47 fortzuschreiben. Im Parallelverfahren soll ein Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgestellt werden.

In der Regel läuft das förmliche Verfahren eines Bebauungsplanes nach einem standardisierten Schema mit einer Umweltprüfung ab. Dabei sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

### 1.3 Übersichtslageplan



Abbildung 1: Übersichtslageplan aus dem Bayern Atlas vom 31.03.2026 – ohne Maßstab

### 1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### ➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.06.2023) liegt die Gemeinde Kirchroth im allgemeinen ländlichen Raum.

Der Regionalplan sieht folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Räumlich ausgewogene Bevölkerungsstruktur (G)
- Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten (G)

Diese Zielvorgaben begründen die Planungsinteressen für die Gemeinde Kirchroth für den hier in Frage stehenden Raum die notwendigen Wohnbauflächen zu schaffen.

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer kleinen Entwicklungsfläche im unmittelbaren Anschlussbereich der Gemeinde für ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf.

Es besteht eine Anbindung an das bestehende Dorfgebiet von Krumbach als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage).

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung unter Einbeziehung von bestehenden Wegen.

### Flächennutzungsplan

Mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 26.07.1983 und Ergänzungsbescheid vom 20.12.1988 (Nr. 420-4621.941) wurde für die Gemeinde Kirchroth ein Flächennutzungsplan genehmigt. Darin ist das geplante Gebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt; die nördliche Parzelle Nr. 1 liegt im bestehenden Dorfgebiet. Im vorliegenden Fall wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepasst.

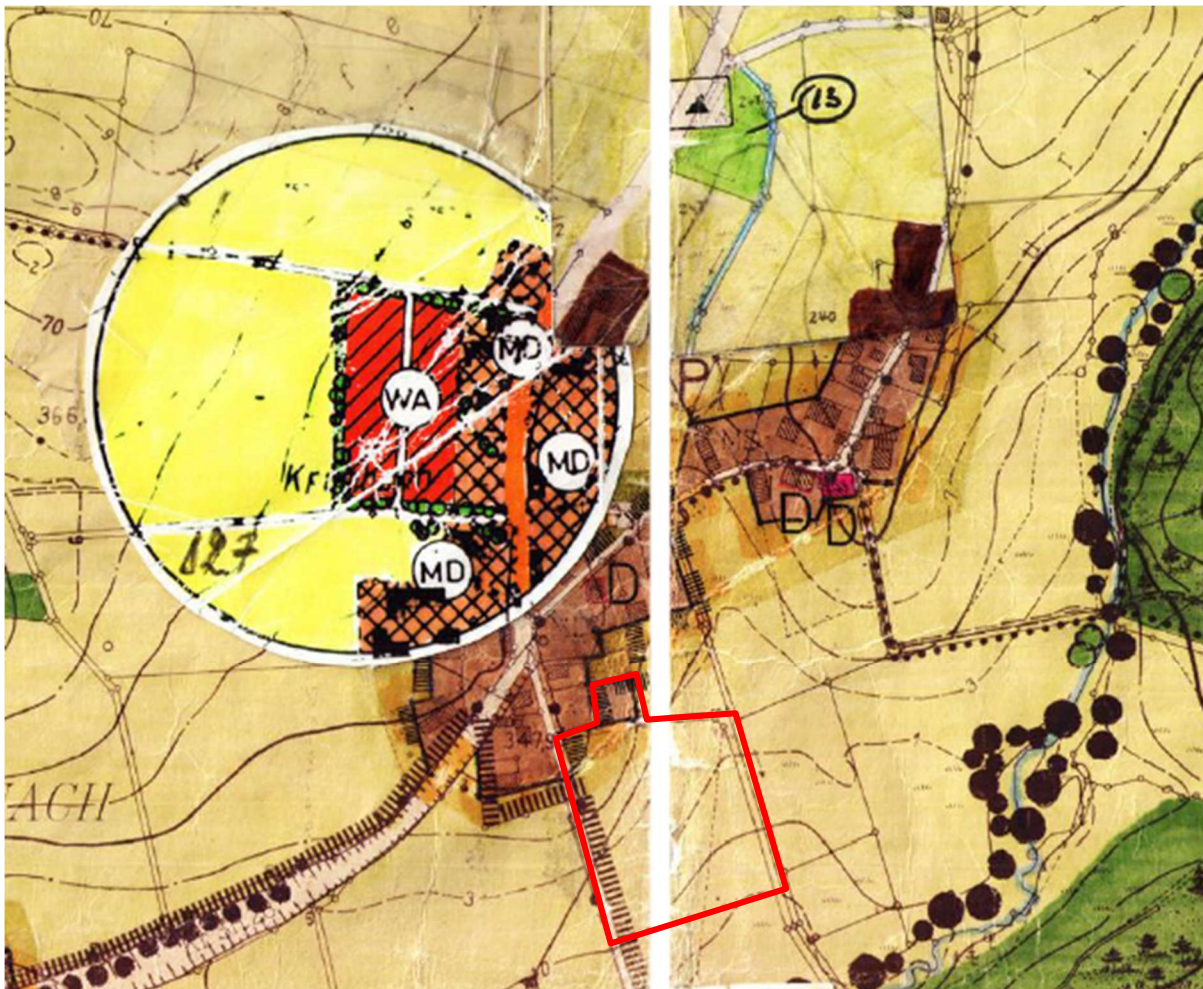


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen FNP der Gemeinde Kirchroth - ohne Maßstab

In der aktuellen Neuüberarbeitung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes (Vorentwurf) wird der Bereich ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft (Acker / Wiese) dargestellt; der nördliche Teilbereich liegt im bestehenden Dorfgebiet.

Der entlang der Ostgrenze verlaufende Talraum des „Wassergrabens“ (= Seitenbach des Furthbaches) ist als ökologisches Schwerpunktgebiet, mit folgenden Entwicklungszielen gekennzeichnet:

- Als Retentionsräume optimieren

- Erhalt und Entwicklung von durchgängigen, unverbauten Bächen unter Förderung der Eigendynamik der Fließgewässer
- Vorrangbereich für extensive Grünlandnutzung
- Freihalten von Bebauung und Versiegelung
- Freihalten von Aufforstungen, Christbaum- und Schmuckreisigkulturen.

Die Talniederung stellt einen wichtigen innerörtlichen Grünzug dar.

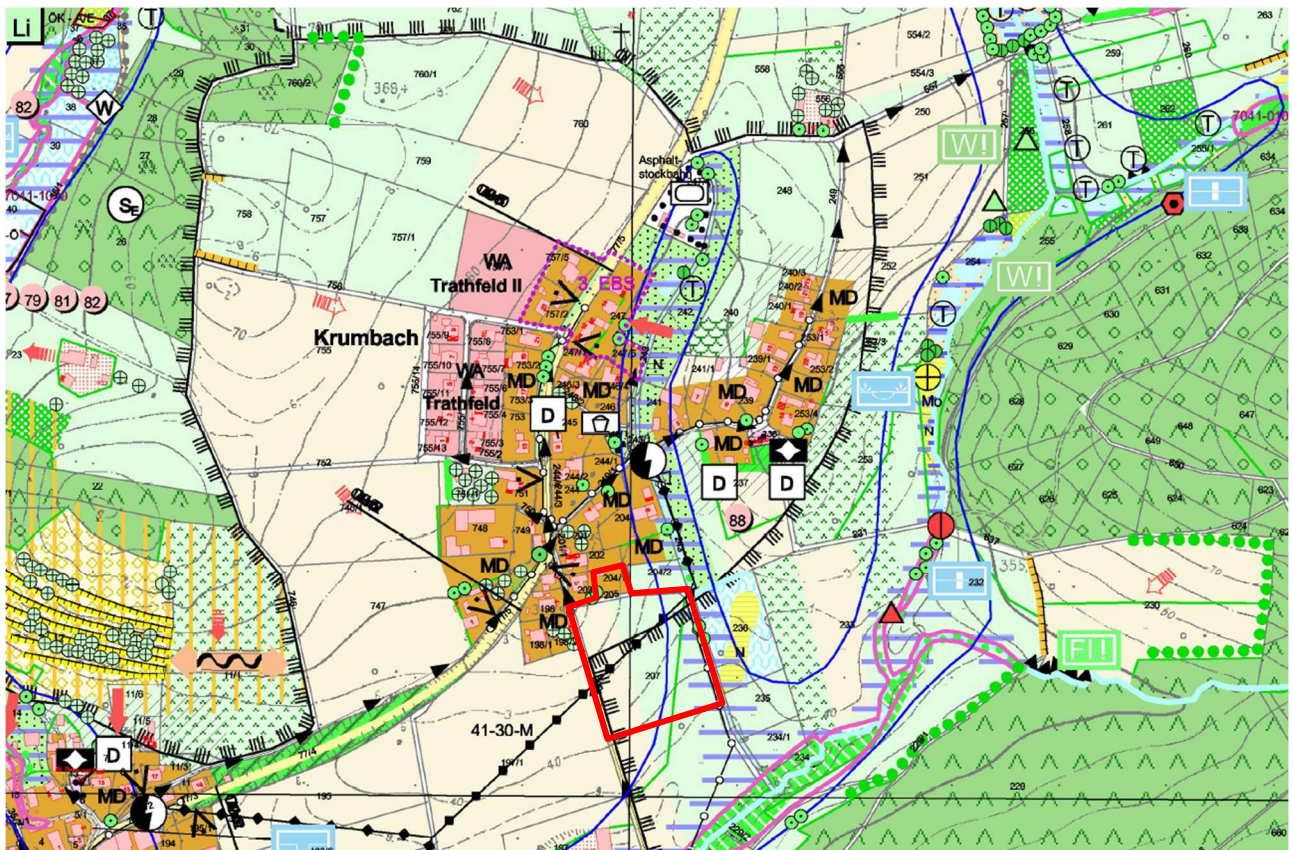


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem aktuellen Bearbeitungsstand der Neuüberarbeitung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes – ohne Maßstab

## 1.5 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt als überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker bzw. Wirtschaftsgrünland) am südöstlichen Ortsrand von Krumbach. Die nördlichste Parzelle (Fl.Nr. 204/1 Gmkg. Obermiethnach) ist als bestehendes Dorfgebiet mit einer alten Scheune bebaut. Die ehemalige Tierhaltung wurde mittlerweile aufgegeben; das Grundstück wird derzeit gärtnerisch genutzt.

Der Abschnitt des Wasenweges im Westen ist Teil des Geltungsbereiches. Er führt in südliche Richtung zum Wasenhof und nach Roith. Nordwestlich grenzt Dorfgebietsbebauung an.

Entlang der Ostgrenze verläuft der Wassergraben, welcher in südliche Richtung zum Furthbach entwässert (beide sind Gewässer 3. Ordnung). Im Nordosten und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die Ortsdurchfahrtsstraße von Krumbach ist Teil der Kreisstraße SR 28. Weitere Erschließungsstraßen sind der Römerweg Richtung Osten, der Wasenweg Richtung Süden und der Jakobiweg im Nordwesten.

Das Gelände ist leicht von Nordwesten bis Südosten geneigt. Die Höhen liegen bei 347 mü.NHN im Nordwesten bis ca. 339 mü.NHN am Wassergraben im Südosten.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 200/TF, 204/1, 205/TF und 207/TF, alle der Gmk. Obermiethnach mit insgesamt ca. 14.495 m<sup>2</sup> Fläche.

## **1.6 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung**

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). Ein Konzept hinsichtlich der Innenentwicklungspotentiale liegt aktuell noch nicht vor.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z).

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 südöstlichen Ortsrand von Krumbach, einem Ortsteil von Kirchroth.

Die Gemeinde soll dabei bei Planungsentscheidungen frühzeitig prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und die Altersstruktur in der Gemeinde berücksichtigen.

In Kirchroth zeichnet sich der Bedarf an Bauland über das bereitgestellte Maß hinaus ab. Aus der amtlichen Statistik (Demographiespiegel bis 2033 oder Statistik kommunal) geht hervor, dass die Gemeinde in den letzten Jahren überwiegend eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen hatte und diese Entwicklung auch in der Zukunft erwartet wird.

Die Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Niederbayerns zeigt für die Gemeinde Kirchroth eine Veränderung/Zunahme im Jahr 2033 gegenüber 2019 von 2,5 bis unter 7,5 % mit einer Häufigkeit von 90 (Quelle: [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de)).

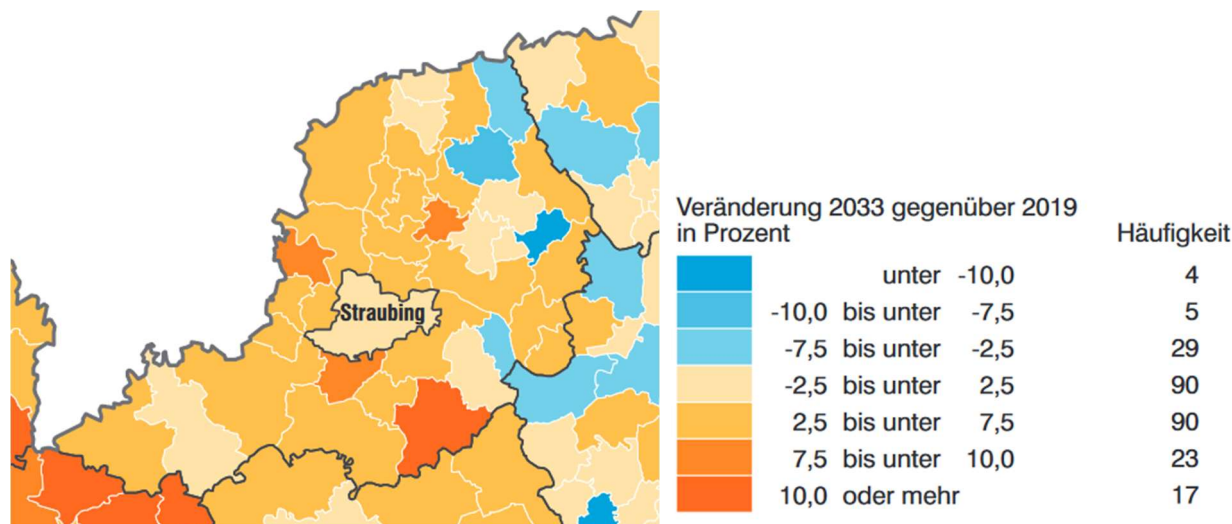


Abbildung 4: Ausschnitt aus Demographiespiegel, Karte Niederbayern vom 01.04.2026

Gem. Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Kirchroth wird gem. Datenblatt 09 278 141 Kirchroth (Stand: 03.08.2021) ein Bevölkerungsanstieg von 3.805 Personen in 2019 auf 3.940 Personen in 2033 prognostiziert. Für das Jahr 2024 wird eine Bevölkerungszahl von 3.870 Personen prognostiziert. Dies entspricht einer Zunahme von 135 Personen bis 2033 bzw. um 3,5 % zwischen 2019 und 2033.

2018 hatte die Gemeinde 3.762 Einwohner und konnte damit seit 2015 einen Anstieg um 102 Einwohner (entspricht 2,8 Prozent) zu verzeichnen. Damit ist nun, nach einem negativen Trend zwischen 2008 und 2015, wieder eine positive Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Im Jahr 2021 wurde ein leichter Rückgang um 0,5 % auf 3.825 Einwohner festgestellt.

Lt. Angabe der Gemeinde leben bereits 3.958 Einwohner in der Gemeinde (Stand: 31.12.2024). Somit ist der prognostizierte Zuwachs für 2024 durch den Bauboom der vergangenen Jahre bereits erreicht; aufgrund der günstigen Lage ist darüber hinaus weiterhin mit einer Bevölkerungszunahme zu rechnen.

Eine Datenbank zum Flächenmanagement für das gesamte Gemeindegebiet, in dem Baulücken und bestehende Baulandpotentiale zusammengetragen werden, führt die Gemeinde nicht.

Im Gemeindegebiet Kirchroth stehen aktuell weder im Innenraum noch in den gesamten Ortsteilen öffentliche Flächen für eine Baugebietsentwicklung zur Verfügung.

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 Fläche 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 Wohnbauflächenbedarf nicht gedeckt werden.

Der Bedarf an Wohnbauflächen kann sowohl statistisch als auch durch getätigte Anfragen für die geplanten Wohnbauflächen nachgewiesen werden.

Aktuelle Informationen aus einem Leerstandskataster o.ä. liegen derzeit nicht vor. Somit sind Aussagen über Gebäudeleerstände oder weitere Nachverdichtungspotentiale nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Erhebung mit einem erheblichen Aufwand verbunden ist.

Von der Herausnahme einer Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan an anderer Stelle im Gemeindegebiet wird aufgrund der dringenden und konkret bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gesamtgemeindegebiet in Zuge der vorliegenden Bauleitplanung größtenteils abgesehen. Allerdings wird im Zuge der Überarbeitung des gesamten Flächennutzungsplanes, welche derzeit durchgeführt wird, eine Herausnahme von Wohnbauflächen durchgeführt (s.a. Anführung weiter oben).

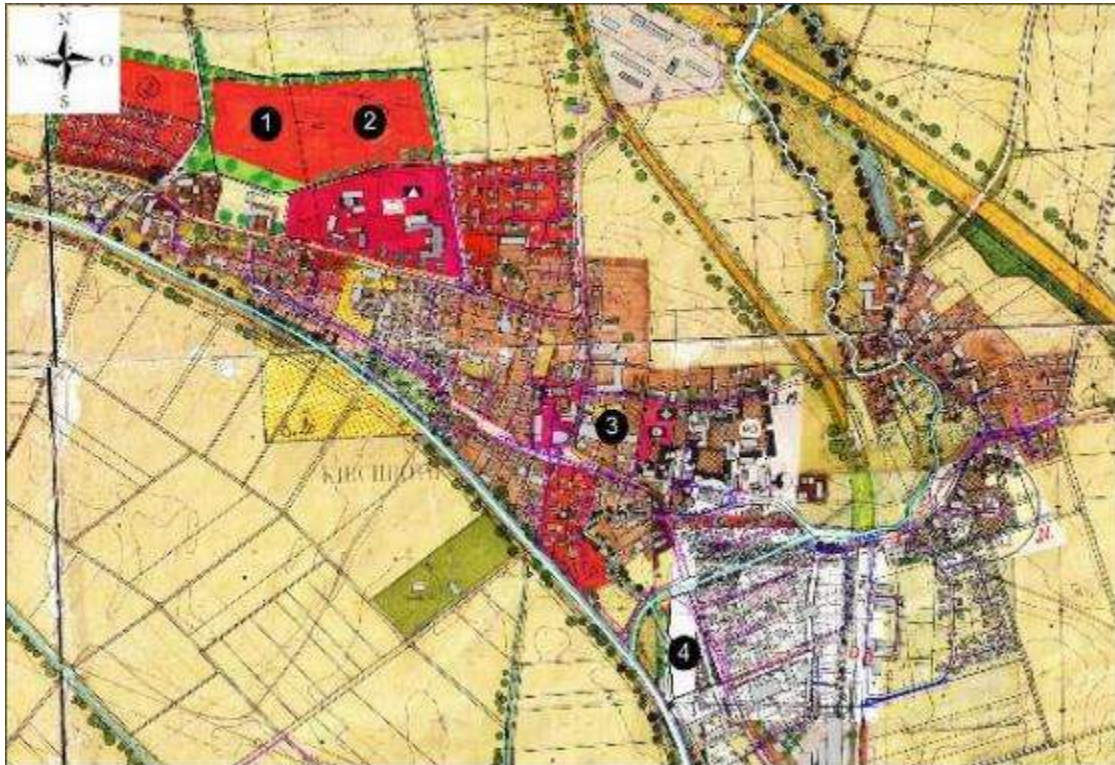
Die nur schwerlich zu erhebenden, bestehenden Potentiale aus Sanierung und Umnutzung des Baubestandes können den ermittelten Bedarf allein ebenfalls nicht auffangen. Eine Abmilderung der Haushaltsstrukturveränderung und ein damit verbundener, geringerer Wohnbauflächenbedarf ist ebenfalls zeitnah nicht zu erwarten.

Angestoßen und unterstützt wird das Baugebiet, welches lt. Vormerkliste bereits mehrfach überzeichnet ist, vor allem von jungen Familien, welche in Krumbach ihren Ursprung haben. Ziel der Gemeinde Kirchroth ist es, diesen jungen Familien Perspektive zu geben und sie damit mit bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen.

Das Baugebiet „Trathfeld“ in Krumbach ist bereits verkauft und bebaut. Das nördlich davon gelegene Grundstück Flurnummer 757/4 Gemarkung Obermiethnach mit einer Flächengröße von ca. 6.800 m<sup>2</sup> ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet „Trathfeld II“ ausgewiesen. Es wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Gemeinde hat aktuell keinen Zugriff auf das Privatgrundstück.

Am geplanten Standort „Krumbach-Süd“ ist der Gemeinde ein Grunderwerb möglich.

Nachfolgend eine Darstellung und Begründung der Gemeindeflächen lt. Flächennutzungsplan:



### **Kirchroth und Thalstetten**

zu Fläche 1, „Kapellenfeld II“

Es fanden bereits Verhandlungsgespräche mit dem Eigentümer statt. Es konnte keine Einigung erzielt werden. Das Grundstück steht nicht zum Verkauf.

zu Fläche 2, „Kapellenfeld II, Bauabschnitt II“

Die bereits geführten Verhandlungen sind gescheitert, da der Eigentümer keinen Verkaufsbedarf sieht.

zu Fläche 3, „Südlich der Lindenstraße“

Auf dieser Fläche entstehen eine Tageseinrichtung sowie eine Wohnanlage für Senioren. Das Bauantragsverfahren sowie die das Änderungsverfahren (Deckblatt Nr. 1 zur Änderung des Bebauungsplans) wurden bereits in 2020 abgeschlossen.

zu Fläche 4, „Bachfeld II“

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie steht nicht zum Verkauf.

Alle weiteren Baugebiete (Im Sand, Bachfeld-Bauabschnitt II, An der Feuerhausstraße, Kapellenfeld I, Kapellenfeld III, Kapellenfeld IV, Hahn-Grundstück, Am Fischmarkt) sind bereits verkauft und größtenteils bebaut.



### **Weiher und Oberzeitldorn**

zu Fläche 5, „Riedmühle“

Das Baugebiet „Riedmühle“ wurde im Jahr 2019 erschlossen, ist bereits komplett verkauft und komplett bebaut.

Alle weiteren Baugebiete (Am Perlbach, Am Raschberg, Kellerfeld, Krempelfurt und Laurentius) sind bereits verkauft und bebaut.

### **Pondorf**

Das Baugebiet „Ammerbreite“ ist bereits verkauft und größtenteils bebaut. Weitere Grundstücke stehen derzeit nicht zum Verkauf.

### **Niederachdorf**

Die Grundstücke im Innerortsbereich befinden sich allesamt in Privatbesitz und sind nicht erwerbbar.

### **Staddorf**

Die Grundstücke im Innerortsbereich befinden sich allesamt in Privatbesitz und sind nicht erwerbbar.

## Pillnach

Die Baugebiete „Hofer Feld und Eichenhügel“ sind bereits verkauft und bebaut. Weitere Grundstücke stehen derzeit nicht zum Verkauf.

## Obermiethnach, Untermiethnach, Krumbach, Roith

Das Baugebiet „Trathfeld“ in Krumbach ist bereits verkauft und bebaut. Weitere Grundstücke stehen in den genannten Ortsteilen, auch nach Verhandlungsversuchen, derzeit nicht zum Verkauf. Ein kleines Baugebiet im Ortsteil Roith ist bereits erschlossen und 2023 vollständig verkauft.

## Aufroth, Neuroth, Neumühl

Die Baugebiete „Rother Feld und An der Bayerwaldstraße, Bauabschnitt I und II“ im Ortsteil Aufroth sind bereits verkauft und größtenteils bebaut. Ein weiteres Baugebiet „Müllerberg“ wird derzeit erschlossen und der Verkauf beginnt in 2024. Weitere Grundstücke stehen derzeit nicht zum Verkauf. Die Ortsteile Neuroth und Neumühl befinden sich im Außenbereich.



## Kößnach

zu Fläche 6

Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Kirchenstiftung. Sie steht nicht zum Verkauf.

zu Fläche 7

Der gesamte Grund gehört zur Hofstelle des Anwesens „Kirchgasse 6“.

zu Fläche 8

Das Baugrundstück gehört zur Hofstelle „Straubinger Straße 44“. Das Grundstück wurde mit einem weiteren Wohnhaus bebaut.

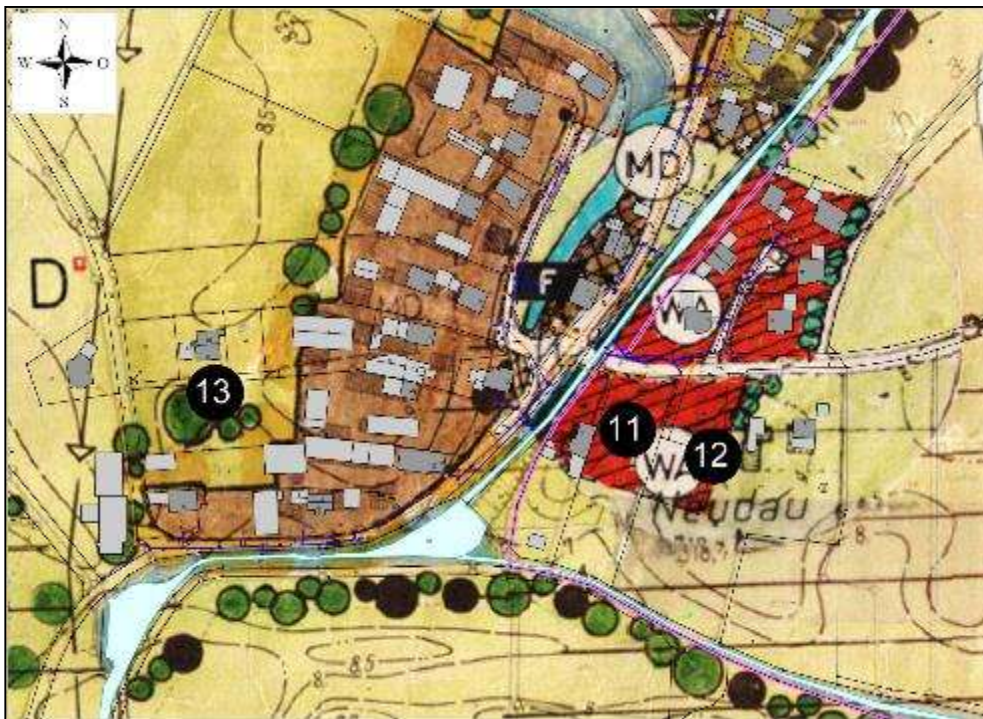
zu Fläche 9

Das Grundstück gehört zum Anwesen „Siedlerweg 2“ und ist in Privatbesitz.

zu Fläche 10

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf. Derzeit wird es als kleine Viehweide genutzt.

Die Baugebiete „Mülleracker, Kößnach-Ost, Kößnach Süd, Kößnach Süd II und Asperweg“ sind bereits alle verkauft und bebaut. Weitere Grundstücke stehen nicht zum Verkauf.



### **Neudau und Pittrich**

zu Fläche 11

Das Baugrundstück wurde zwischenzeitlich mit einem Doppelhaus bebaut.

zu Fläche 12

Die Bauparzellen befinden sich in Privatbesitz und stehen nicht zum Verkauf.

zu Fläche 13

Die Parzellen befinden sich allesamt in Privatbesitz. Teilweise wurden sie bereits mit Wohnhäusern bebaut.

Das Baugebiet „Neudau“ ist bereits vollständig verkauft und bebaut.

Die Gemeinde Kirchroth ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan bemüht, potenzielle Baugrundstücke zu erschließen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen ergibt sich aus der Nichtverfügbarkeit der Baulandpotentiale im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sowie aus den vorliegenden Nachfragen nach Wohnflächen bei der Gemeindeverwaltung.

Die geplante Ausweisung des vorliegenden Wohnbaugebiets erfolgt auf Grundlage sehr starker Nachfragen nach Wohnbauflächen und entspricht den im Regionalplan dargestellten Zielen für bevorzugt zu entwickelnde Kleinzentren.

Gemäß den Zielen der Innenentwicklung und nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen im Wesentlichen Innenpotenziale genutzt, Baulücken geschlossen sowie einzelne Ortsrandarrondierungen in Anknüpfung an vorhandene Siedlungseinheiten entwickelt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht mit einer Ortsrandarrondierung diesem Ziel. Die Planungsflächen knüpfen unmittelbar an die bestehenden Siedlungsflächen im Ortsteil Krumbach an.

Aufgrund dieser Ausgangslage, der bestehenden Anbindung sowie der Gewährleistung der Erschließung mit Ver- und Entsorgung, hat der Gemeinderat - um der unverminderten Wohnraum-Nachfrage zu begegnen - die entsprechenden Schritte unternommen und das Bauleitplanverfahren in die Wege geleitet, nicht zuletzt auch um die Abwanderung, insbesondere junger Familien, zu verhindern.

Die Planung sollte nicht nur auf den aktuellen Bedarf reagieren, sondern auch zukünftige Entwicklungen antizipieren. Die Schaffung eines neuen Wohngebiets soll als strategische Maßnahme angesehen werden, um der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in ländlichen Gebieten gerecht zu werden, insbesondere in Zeiten, in denen viele Menschen aus städtischen Gebieten in ländlichere Regionen ziehen.

## **2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Das geplante allgemeine Wohngebiet stellt eine Erweiterung der Wohnbebauung am südöstlichen Ortsrand von Krumbach dar. Die Talniederung am östlich angrenzenden Wassergraben wird als innerörtliche Grünzone von Bebauung freigehalten, und steht damit weiterhin als Retentionsraum zur Verfügung.

Die neue Erschließungsstraße erhält einen angrenzenden Rand- und Mehrzweckstreifen, in welchem ein Rand- und Ausweichstreifen, Ausbildung als Mulden zur Oberflächenwasserretention sowie PKW-Stellplätze geplant sind. Zur weiteren Pufferung entsteht im Südosten ein Regenrückhaltebecken, in welches Überschusswasser eingeleitet werden kann.

Die attraktive Wohnlage im Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes profitiert von einer günstigen Verkehrsanbindung über die vorhandene Straße im Westen mit Anbindungen zur Kreisstraße SR 28 und zur Bundesautobahn A 3 im Süden.

Art und Maß der Bebauung und die zusätzliche Baugestaltung orientieren sich an der umgebenden Wohnbebauung.

## **3. Ver- und Entsorgung**

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

### 3.1 Wasserversorgung

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

### 3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes zur Kläranlage Kirchroth geplant. Der Hauptabwasserkanal verläuft entlang des östlichen Was-sergrabens im Wirtschaftsweg Fl.Nr. 205 Gmkg. Obermiethnach.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von *privaten* Dach- und versiegelten Flächen ist auf den einzelnen Baugrundstücken, welche bereits im Zuge der Erschließungsarbeiten eingebaut werden, in einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne zuzuleiten. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Nicht versickerbares Überschusswasser darf in den öffentlichen Regenwasserkanal mit Weiterleitung in das geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

Die *öffentlichen* Rand- und Ausweichstreifen entlang der Erschließungsstraßen (wasser-durchlässige Befestigung mit Rasenfugenpflaster / Schotterrasen bzw. Wiesenstreifen) können bei der Straßenentwässerung durch entsprechende Gefälle-Ausbildung für eine zumindest teilweise Versickerung mit herangezogen werden, um den Oberflächenwasser-abfluss zu verringern und die Grundwasser-Neubildung zu fördern.

Im Südosten entsteht ein Regenrückhaltebecken in welches Überschusswasser eingeleitet werden kann. Das Niederschlagswasser aus dem Regenrückhaltebecken soll in ein Oberflächengewässer geleitet werden. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbe-hörde erforderlich.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für an-liegende Grundstücke verändert werden. Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

Wird bei Metalldächern eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferde-ckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei be-schichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Metalldächer sind jedoch ausgeschlossen.

### 3.3 Energieversorgung

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

### 3.4 Telekommunikation

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

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG oder OpenInfra wird angestrebt.

### **3.5 Abfallentsorgung**

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

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

### **3.6 Brandschutz**

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Kirchroth sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen.

Die Löschwasserversorgung soll durch noch zu errichtende Unterflurhydranten sichergestellt werden. Entsprechendes ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle abzuklären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten. Bei der Bemessung der Zufahrtsmöglichkeiten für die örtliche Feuerwehr sind die Abmessungen (Zufahrtsbreiten, Fahrspuren, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, Wendehammer, Kurvenradien usw.) nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehren zu beachten (BayBO Art.5).

## UMWELTBERICHT

### 1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Auf Grundlage des § 2 Abs. 4, Satz 5 BauGB (Abschichtungsprinzip) kann die Umweltprüfung mit vorliegender 47. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Untersuchung zusätzlicher oder anderer erheblicher Umwelteinwirkungen beschränkt werden, die nicht bereits Bestandteil der Umweltprüfung auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Krumbach-Süd“ sind.

#### 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Das vorliegende Deckblatt zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan regelt die zukünftige städtebauliche Ordnung des allgemeinen Wohngebietes, die landschaftsgerechte Einbindung in seine Umgebung, berücksichtigt dabei ortstypische Bauweisen und Bepflanzungen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

Dadurch soll eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Ortes erreicht werden, wodurch auch die Funktion von Krumbach als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden kann (demographischer Wandel).

#### 1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

##### ➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023

Die Gemeinde Kirchroth liegt im allgemeinen ländlichen Raum.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

##### 1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

(G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvor-*

*sorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.*

### *1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung*

- (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*
- (Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*
- (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

### *1.1.3 Ressourcen schonen*

- (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf eine dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

## *1.2 Demografischer Wandel*

### *1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen*

- (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*
- (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

### *1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden*

- (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*
- (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*
  - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
  - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
  - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen**genutzt werden.*

### *1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen*

- (G) *Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

### 1.3 Klimawandel

#### 1.3.1 Klimaschutz

- (G) *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*
- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung...*

## 3 Siedlungsstruktur

### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

#### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

#### Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des dörflichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche am Ortsrand von Krumbach für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Dorfgebietsbebauung als geeignete Siedlungseinheit am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Krumbach (städtebaulich angebundene Lage). Es grenzt direkt an die Bebauung des Dorfgebietes an und entspricht damit dem Ziel 3.3 des LEP. Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschlie-

Bungsplanung (Anbindung an vorhandene Straßen). Arbeitsplätze können durch diese Ausweisung geschaffen und somit Lebens- und Arbeitsräume gesichert werden.

Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden. Vergleiche hierzu auch die Ausführungen in der Begründung unter Punkt 1.4 und 1.6.

Des Weiteren wird auf die Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung im Punkt 1.6 der Begründung verwiesen.

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)** Stand 13. April 2019

Laut der Raumstrukturkarte (Stand 08.04.2008) des Regionalplans Region Donau-Wald liegt die Gemeinde Kirchroth als bevorzugt zu entwickelnder Ort im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maßen gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.

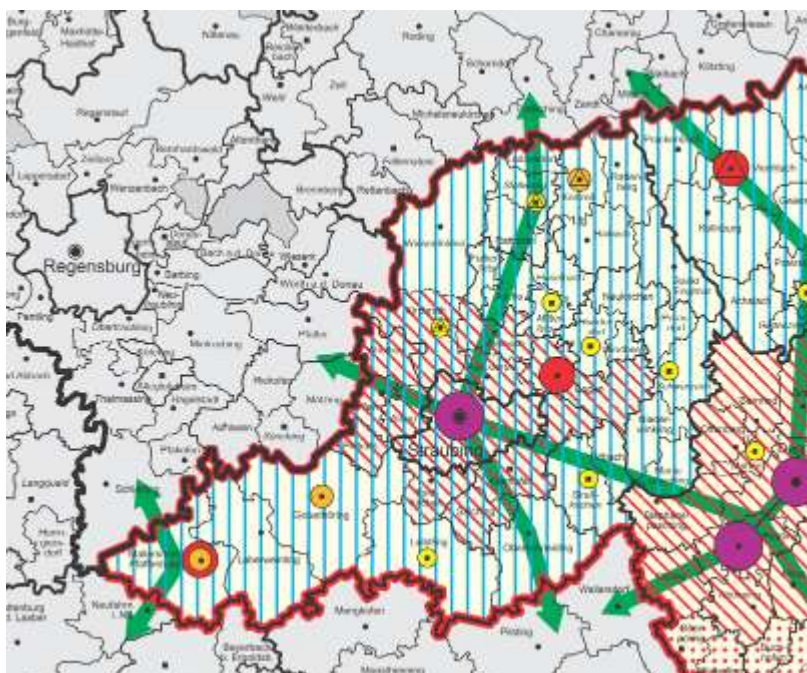


Abbildung 5: Ausschnitt aus Karte „Raumstruktur“, RP Donau-Wald

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

*A I - Leitbild*

1

(Z) *Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaunraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.*

2

(G) *Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.*

*A II – Raumstruktur*

## 1 *Ökonomische Erfordernisse*

### 1.2

- (G) *Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf/Plattling, Passau und Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln.*

*Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden und die Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen Beziehungen von besonderer Bedeutung.*

## B II – Siedlungswesen

### 1 *Siedlungsentwicklung*

#### 1.1

- (G) *Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.*

#### 1.2

- G *Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.*

#### 1.3

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

### 2 *Siedlungsgliederung*

#### 2.1

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

### Berücksichtigung:

Es erfolgt eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche im Rahmen einer Ortsabrundung für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Dorfgebietsbebauung als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Für eine Ein- und Durchgrünung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

Des Weiteren wird auf die Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung in Punkt 1.6 der Begründung verwiesen.

## ➤ Flächennutzungsplan

Mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 26.07.1983 und Ergänzungsbescheid vom 20.12.1988 (Nr. 420-4621.941) wurde für die Gemeinde Kirchroth ein Flächennutzungsplan genehmigt. Darin ist das geplante Gebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt; die nördliche Parzelle Nr. 1 liegt im bestehenden Dorfgebiet.

### Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll mit Deckblatt Nr. 47 eine entsprechende Fortschreibung vorgenommen werden.

## ➤ Überschwemmungsgefährdung

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Wassergraben, welcher ca. 150 m weiter südlich in den Furthbach mündet. Beide Fließgewässer sind Gewässer 3. Ordnung.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem BayernAtlas außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefahrenflächen. Allerdings liegt der östliche Teilbereich des Geltungsbereiches aufgrund seiner Lage am Wassergraben innerhalb von sog. „wassersensiblen Bereichen“. „Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.“<sup>1</sup>



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem BayernAtlas mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche, 06.05.2026

<sup>1</sup> [https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/wassersensible\\_bereiche?](https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/wassersensible_bereiche?), letzter Zugriff am 01.04.2026

## ➤ Denkmalschutzrecht

### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine Bodendenkmäler.

Das nächste Bodendenkmal befindet sich im Bereich der ca. 140 m nordöstlich gelegenen Kath. Ferialkirche St. Jakobus. Weitere vermutete Bodendenkmäler im Umfeld sind in einer südlichen Entfernung von mind. 400 m eingetragen.

Der ungestörte Erhalt eventueller Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

### Bau- und Kunstdenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und im näheren Umfeld keine bekannten Baudenkmäler/Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

Die nächstgelegenen Baudenkmäler liegen ca. 150 m nördlich im Ortsbereich von Krumbach:

- D-2-78-141-9: Kath. Ferialkirche St. Jakobus
- D-2-78-141-8: Kornspeicher
- D-2-78-141-6: Wohnstallhaus.

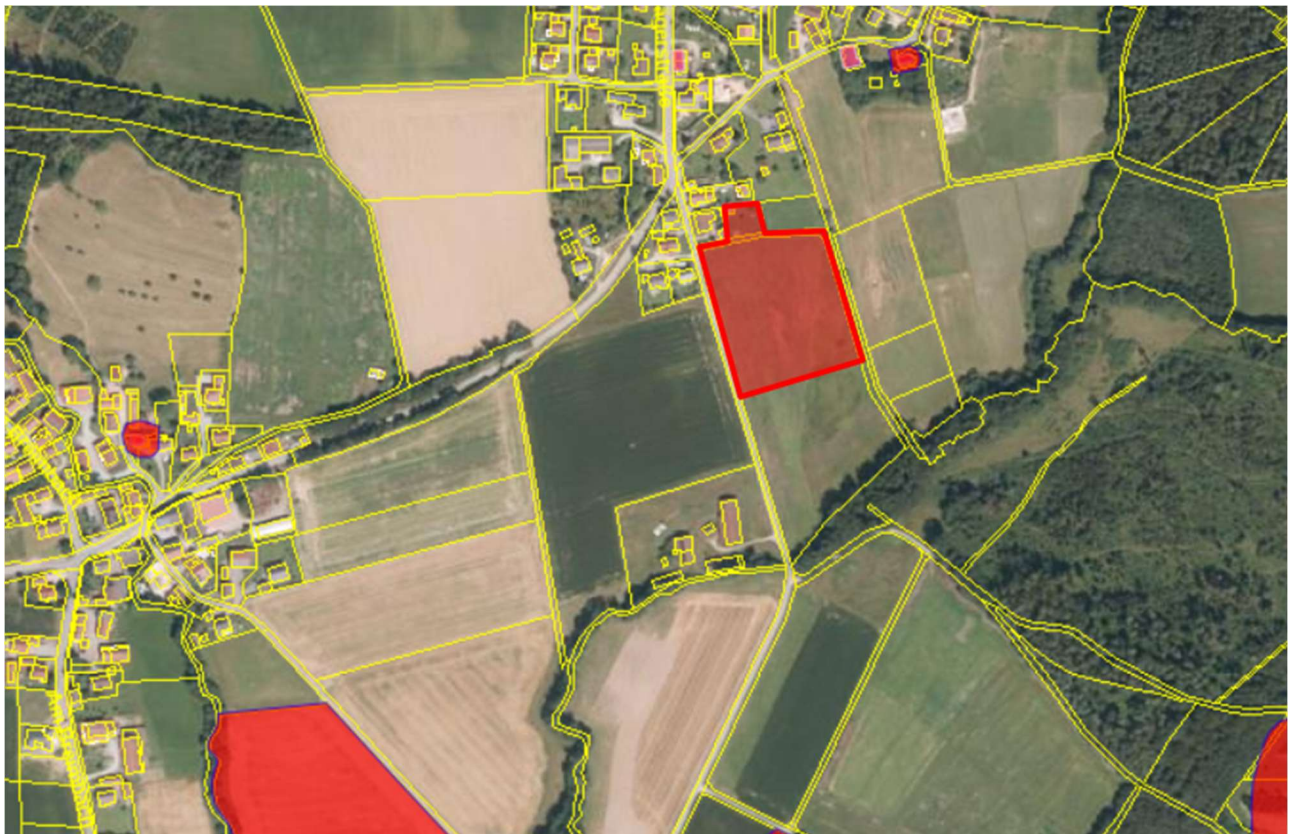


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem BayernAtlas mit Darstellung von Boden- und Baudenkmäler, unmaßstäblich, 02.04.2026

### Berücksichtigung:

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

Grundsätzlich ist der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

### ➤ **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich – mit nahezu dem gesamten Gemeindegebiet von Kirchroth – im Naturpark Bayerischer Wald (§ 27 BNatSchG).

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ LSG-00547.01 (§ 26 BNatSchG).

Nach § 5 Abs. 1 der Verordnung sind hier alle Handlungen verboten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den Zugang zur freien Natur beeinträchtigen.

Im vorliegenden Fall werden allerdings die Voraussetzungen für eine Befreiung nicht erfüllt.

Eine Befreiungslage liegt grundsätzlich nur bei den folgenden Voraussetzungen vor:

- geringfügige Bebauung (i. d. R. max. 2 Parzellen, insgesamt bis 5.000 m<sup>2</sup>),
- 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).

Daher ist ein Herausnahmeverfahren der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet notwendig. Der entsprechende Antrag wird durch die Gemeinde Kirchroth gestellt.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung und der derzeitigen Nutzung unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (textl. Festsetzung Ziff. 3.4) keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

### Berücksichtigung:

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen.

➤ **Landschaftsrahmenplan**

Für das Vorhabengebiet liegt ein Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region Donau-Wald vor, welcher z. T. in den Regionalplan Region Donau-Wald integriert ist.

In der Zielkarte Nr. 6 ist für die Ortschaft Krumbach folgendes integrierendes Erhaltungs- und Entwicklungsziel formuliert: „Erhalt von Erholungsschwerpunkten und von Einzelelementen/-strukturen mit herausragender Bedeutung für das Landschaftserleben“.

Dieses Ziel wurde jedoch nicht in den Regionalplan übernommen (keine Eintragung als „landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ bzw. „Regionaler Grünzug“) und wird somit lediglich zur Kenntnis genommen.

➤ **Wasserschutz /-recht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist nicht erforderlich, da u.a. weder Grundwasser angeschnitten noch ein Gewässer hergestellt wird.

Für die geplante Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Regenrückhaltebecken im Südosten in ein Oberflächengewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

## 2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

### 2.1 Natürliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ (D63), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes“ (406-A) zugerechnet.

Als Teil des alten Gebirges bildet der vorwiegend aus kristallinen Gesteinen aufgebaute Falkensteiner Vorwald den Südwestausläufer des Bayerischen Waldes. Es handelt sich um ein strukturreiches Kuppen- und Riedelland mit verebneten Hochflächen und teilweise tief eingeschnittenen Bachtälern (STMUGV 2007).

Das **Klima** des Falkensteiner Vorwaldes steht zwischen dem kontinental getönten, sommerwarmen Klima des Donautales und dem feuchten, winterkalten Klima des Vorderen Bayerischen Waldes. Der gesamte Südabfall ist besonders begünstigt, er liegt oberhalb der häufigen winterlichen Kaltluftansammlungen im Bereich zeitweisen Föhneinflusses. Die Tertiärbuchten bilden dabei einen klimatischen Übergang von den Donauauen zum Falkensteiner Vorwald. Die Hochflächen im nördlichen Teil weisen ein Klima ähnlich dem des Vorderen Bayerischen Waldes auf. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt im Durchschnitt bei 700 - 900 mm, zum Vorderen Bayerischen Wald hin treten 1000 mm/Jahr auf. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 °C. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das **Gelände** ist leicht von Nordwesten bis Südosten geneigt. Die Höhen liegen bei 347 mü.NHN im Nordwesten bis ca. 339 mü.NHN am Wassergraben im Südosten.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

**Altlasten** in Form ehemaliger Deponien sind nicht bekannt.

### 2.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

**Pflanzenarten nach Anhang IV b) Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)** kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

Folgende **Tierarten des Anhang IV a) der FH-RL** können aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden: Säugetiere und Käfer.

#### Fledermäuse

Eine Nutzung des Vorhabenbereiches als Jagdhabitat wird aufgrund der überwiegend intensiven Ackernutzung als eher gering eingestuft.

Im Norden des Geltungsbereiches innerhalb des bestehenden Dorfgebietes befindet sich eine alte Holzscheune mit einem älteren Obstbaum.

Potenziell ist eine Nutzung der vorhandenen alten Holzscheune als Quartier möglich. Zur entsprechenden Klärung sollte der Gebäudekomplex vor einem etwaigen Abbruch sowohl innen, als auch außen auf Fledermausspuren und Quartiersmöglichkeiten hin untersucht werden.

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

- Vor einer etwaigen Entfernung des alten Obstbaumes sowie des Holzstadels ist fachkundig zu untersuchen, ob Baumhöhlen oder –spalten bzw. Unterschlupfmöglichkeiten vorhanden sind. Fällungsmaßnahmen bei Quartierbäumen bzw. Abrissmaßnahmen sind fachlich durch eine(n) Fledermausexperten/in zu begleiten.

#### Säugetiere ohne Fledermäuse

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenwirkraum geeignete Habitate.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

#### Kriechtiere

Potentiell denkbar ist im bestehenden Ortsrandbereich ein Vorkommen der Zauneidechse. Deckungsmöglichkeiten sind z.T. in den Hausgärten vorhanden.

Im Geltungsbereich selber fehlen jedoch Habitatstrukturen für die Zauneidechse. Es fehlt an Flächen mit grabfähigem Substrat als geeignete Eiablageplätze. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

#### Lurche

Laichgewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore werden nicht berührt. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

#### Fische, Libellen

In den Gewässerlebensraum des an den Geltungsbereich angrenzenden „Wassergrabens“ wird nicht eingegriffen. Damit kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

#### Schnecken und Muscheln

In den Gewässerlebensraum des an den Geltungsbereich angrenzenden „Wassergrabens“ wird nicht eingegriffen. Damit kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

#### Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe könnten aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete z.B. Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenwirkraum und während der Sommermonate auftreten.

Im Planungsgebiet konnte der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), dessen Blüten potentielle Eiablageplätze der beiden Tagfalterarten Dunkler (*Maculinea nausithous*) und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*) darstellen, nicht festgestellt werden.

Für den Nachtkerzenschwärmer sind Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*), Schmalblättriges Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*) und Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*) essentiell notwendige Nektar- und Raupenfutterpflanzen. Das Vorkommen der Arten kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Die Betroffenheit der genannten Tagfalterarten (= Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie) kann somit ausgeschlossen werden.

#### Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie:

##### Artengruppe Brutvögel - Heckenbrüter

Im noch unbebauten Planungsgebiet befinden sich keine Gehölzstrukturen.

Eine etwaige Entfernung des Obstbaumes in der nördlichen Parzelle hat außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln (d.h. keine Fällungen/Rodungen im Zeitraum März bis September) zu erfolgen.

Die Tötung von Vögeln oder eine nachhaltige Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen kann damit ausgeschlossen werden.

##### Artengruppe Wiesen- bzw. Bodenbrüter

Wiesen- bzw. Bodenbrüter benötigen Offenland als geeigneten Lebensraum. Von vorhandenen Gehölzen und Gebäuden geht eine Kulissenwirkung aus, welche etwa im 100 m-Radius meist gemieden wird. Auch von viel befahrenen Straßen und Wegen gehen Störwirkungen aus.

Die geplante Baumaßnahme findet ausschließlich entlang von Infrastruktureinrichtungen, bestehender Wohnbebauung und in der Nähe von Waldrändern statt, ist also von Störfaktoren umgeben.

Eine Betroffenheit von außerhalb des Baugebietes vorkommenden wiesen- bzw. bodenbrütenden Vogelarten kann ausgeschlossen werden.

#### Gesamtbewertung:

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

- Rodungszeiten außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis Ende Februar
- Vor einem Abriss der Gebäude ist fachkundig zu untersuchen, ob Unterschlupfmöglichkeiten vorhanden sind. Fällungsmaßnahmen bei Quartierbäumen bzw. Abrissmaßnahmen sind fachlich durch eine(n) Fledermausexperten/in zu begleiten.

## **2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge**

Aufgrund des Baus ist mit Auswirkungen auf die nachfolgend dargelegten Schutzgüter zu rechnen. Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen, da es sich um ein Neubauvorhaben handelt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

- Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Böden
- Geringfügiger Verlust und weitere Beeinträchtigungen bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen
- Wegfall des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln sowie einer mechanischen Bodenbearbeitung.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Verminderung des Rückhaltevolumens des belebten Bodens durch Bodenversiegelungen
- Wegfall eines etwaigen Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in den Boden
- Versickerung des Oberflächenwassers ortsnahe bzw. Rückhalt über Rückhalteeinrichtungen

### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

- Kleinflächige Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse
- Verschlechterung der kleinklimatischen Bedingungen im Bereich der Versiegelungen
- Vermeidungsmaßnahmen durch festgesetzte Pflanzflächen
- kein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes

### Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

- Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen (Acker, Intensivgrünland)
- Erhöhung der Strukturvielfalt durch seitliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen, dadurch Verbesserung von Lebensräumen und Ausbreitungskorridoren
- Verbesserung der gesamtökologischen Situation durch Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen
- Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich Fledermäuse

### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung des Landschaftsbildes durch Bauwerke
- Keine gravierend störende Fernwirkung aufgrund der Lage, der Eingrünungsmaßnahmen
- Durch Eingrünungsmaßnahmen Optimierung des Landschaftsbildes durch zusätzliche Strukturierung.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Vorübergehende Lärm- und Abgasemissionen während der Bauphase
- Keine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung im Umland durch Erhöhung der Strukturvielfalt (Eingrünung mit Gehölzpflanzungen, Entwicklung von Extensivwiesen) und Wegfall von landwirtschaftlichen Emissionen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

- Sind nicht bekannt.

**2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes**

Schutzgut	Auswirkungen
Boden	→ geringe Beeinträchtigung
Wasser	→ mittlere Beeinträchtigung
Klima / Luft	→ geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	→ geringe Beeinträchtigung
Landschaft	→ geringe Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)	→ geringe Beeinträchtigung
Mensch (Lärm)	→ geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)	→ keine Beeinträchtigung
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Geringe Beeinträchtigung</b>

**2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

➤ **Bei Durchführung der Planung**

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Strom, etc. und die Errichtung von Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile des Grundstückes werden zukünftig bis max. GRZ 0,4 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Sämtliches Niederschlagswasser soll auf der kompletten Fläche direkt über die Beläge bzw. mit der Anlage eines Regenrückhaltebeckens und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Weiterentwicklung und ein städtebaulicher Abschluss an dieser Stelle.

### ➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter als Acker- bzw. Wiesenflächen genutzt werden können. Es wäre keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. Die vorhandene Bodenstruktur und die Bodenfunktionen können erhalten werden, ebenso kann das Oberflächenwasser ungehindert versickern. Im Hinblick auf das Schutzgut Luft wird es zu keiner kleinklimatischen Erhöhung der Erwärmung/Aufheizung kommen. Das Landschaftsbild bleibt in der momentanen Situation unverändert.

Anderweitige Bauflächen in ausreichendem Umfang können unter den derzeitigen Voraussetzungen nicht angeboten werden. Der Ort wäre in seinen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Ansiedlungswillige Personen und Familien müssten in andere Orte oder Städte ausweichen.

## **2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### ➤ **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Durchgrünung durch Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstückseingrünung

### ➤ **Schutzgut Wasser**

- Ausweisung von Grünflächen im wassersensiblen Bereich
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Bei Flachdächern: Dachbegrünungen
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

### ➤ **Schutzgut Boden**

- Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggs. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

- Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person
- **Schutzgut Luft**
  - Schaffung von Grünflächen
  - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- **Schutzgut Landschaftsbild**
  - Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
  - Neupflanzung von Bäumen und Gehölzgruppen
- **Ausgleichsmaßnahmen**
  - Ein baurechtlicher Ausgleich ist notwendig und wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

## 2.7 Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für die Vereinfachte Vorgehensweise wäre gem. Abb. 5 des Leitfadens die Planung die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste. Anzuwenden ist die vereinfachte Vorgehensweise nur bei der Planung von Wohnbauflächen (reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO oder eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO) mit einem Geltungsbereich von max. 2 ha sowie einer max. GRZ von nicht größer als 0,3.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da zwar eine Fläche als Allgemeines Wohngebiet < 2 ha ausgewiesen werden soll, aber mit einer GRZ von 0,4. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

### 1. Bestandserfassung/-bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich überwiegend außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, als Intensivacker (Biotop- und Nutzungstyp A11/2 Wertpunkte) bzw. Intensivgrünland (G11/3 WP). Bei der bereits bebauten nördlichen Parzelle Nr. 2 handelt es sich um ein Dorfgebiet im Siedlungsbereich (X11/2 WP).

Die Talniederung des östlich angrenzenden „Wassergrabens“ ist als landschaftsökologisch sensibler Bereich einzustufen. Das z.T. angrenzende Grundstück Fl.Nr. 205 Gmkg.

Obermiethnach wird als unbefestigter, bewachsener Grünweg (V332/3 WP) genutzt. Der Wasenweg im Westen stellt sich als asphaltierte Straße (V111/0 WP) dar.

Der Ausgangszustand der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit 0 bis 3 WP wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste eingestuft.

Aufgrund der Schutzgutbeschreibung und -bewertung (s. 2.4) wird der Geltungsbereich insgesamt als Gebiet geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Die Bedeutung der abiotischen Schutzgüter, des Landschaftsbildes und der Arten erfordert keine Erhöhung der Wertpunkte, insbesondere aufgrund des Abrückens der Bebauung vom östlich verlaufenden Graben.

## **2. Ermittlung der Eingriffsschwere**

Gemäß Leitfaden ist bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung die Eingriffsschwere mittels der festgesetzten GRZ anzusetzen.

Festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4

Als Eingriffsfläche wird der Geltungsbereich mit ca. 14.495 m<sup>2</sup> abzgl. folgender Teilflächen betrachtet: der Wasenweg mit 650 m<sup>2</sup>, das bestehende Dorfgebiet im Norden mit 850 m<sup>2</sup>, der bestehende und verbleibende nördliche/östliche Grünweg mit 829 m<sup>2</sup>.

Die Eingriffsfläche weist somit eine Größe von 12.166 m<sup>2</sup> auf.

## **3. Überschlägige Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs**

Überschlägig ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 10.819 Wertpunkten. Bei der Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Abschläge über einen Planungsfaktor möglich.

## **4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen**

Der benötigte Kompensationsbedarf kann innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche von Fl. Nr. 207 Gmkg. Obermiethnach.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kirchroth.

Die Ausgleichsfläche ist zu erhalten, solange der Eingriff wirkt.

Die Ausgleichsfläche ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

## **2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen neuen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandenes Wohngebiet

- ökologisch unsensible genutzte Ausgangsfläche
- erschließungstechnisch optimales Grundstück im Hinblick auf Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung.

Am gewählten Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Anordnung der Bauparzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind kaum gegeben. Auf Grund der gewünschten Parzellengrößen und der sparsamen Erschließung ist die vorgesehene Aufteilung die einzige sinnvolle Möglichkeit. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Umweltatlas Boden Bayern
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG Bayern)
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Donau-Wald (RP12)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchroth
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Heigl (März 2026)

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

### **3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)**

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erwartet.

Eine Überwachung unvorhersehbarer erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Kommune erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (nachfolgende Bebauungs- mit Grünordnungspläne) bzw. bei der konkreten Planungsumsetzung möglich.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Kirchroth beabsichtigt am südöstlichen Ortsrand von Krumbach die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für 13 Bauparzellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 200/TF, 204/1, 205/TF und 207/TF, alle der Gmkg. Obermiethnach mit insgesamt ca. 14.495 m<sup>2</sup> Fläche.

#### **Schutzgut Boden**

Durch das Bauvorhaben kommt es durch die Planung gegenüber der Bestandsituation zu einer Erhöhung der Versiegelung sowie zu einer Veränderung des Bodengefüges. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung der Böden zu achten.

#### **Schutzgut Wasser**

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen sind nicht betroffen. Der östliche Teilbereich des Gebietes liegt in einem sog. wassersensiblen Bereich. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die Baumaßnahme die Grundwasserverhältnisse lokal verändert. Nachteilige Auswirkungen können durch Festsetzungen vermieden werden. Sämtliches Oberflächenwasser ist lokal zu versickern bzw. im geplanten Regenrückhaltebecken zu sammeln und anschließend in ein Oberflächen-gewässer einzuleiten.

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Mikroklimatische Veränderungen sind zu erwarten. Größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas sind unter Schaffung einer Grünzone entlang der östlichen Talniederung nicht zu befürchten.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Ebenso sind Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

#### **Schutzgut Landschaft**

Durch die Bebauung wird das Orts- und Landschaftsbild weiter verändert. Es erfolgt eine Ortsrandeingrünung. Das Gebiet liegt fast überwiegend innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

### **Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)**

Der Erholungswert im Eingriffsgebiet geht nicht verloren, da der Standort bereits durch die vorh. Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet ist. Durch die Planung kommt es zu einer geringen Mehrung des Verkehrs, der durch das bestehende Straßennetz aufgefangen werden kann. Die zusätzlichen Verkehrslärmemissionen sind äußerst gering und erfordern keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen für die Umgebung.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.

## C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### C.1 Denkmalschutz

#### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas sind im Geltungsbereich selbst und in der näheren Umgebung keine Bodendenkmäler bekannt.

#### Berücksichtigung:

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn auf Kosten des Bauträgers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchgeführt werden. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

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

#### Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

#### Berücksichtigung:

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

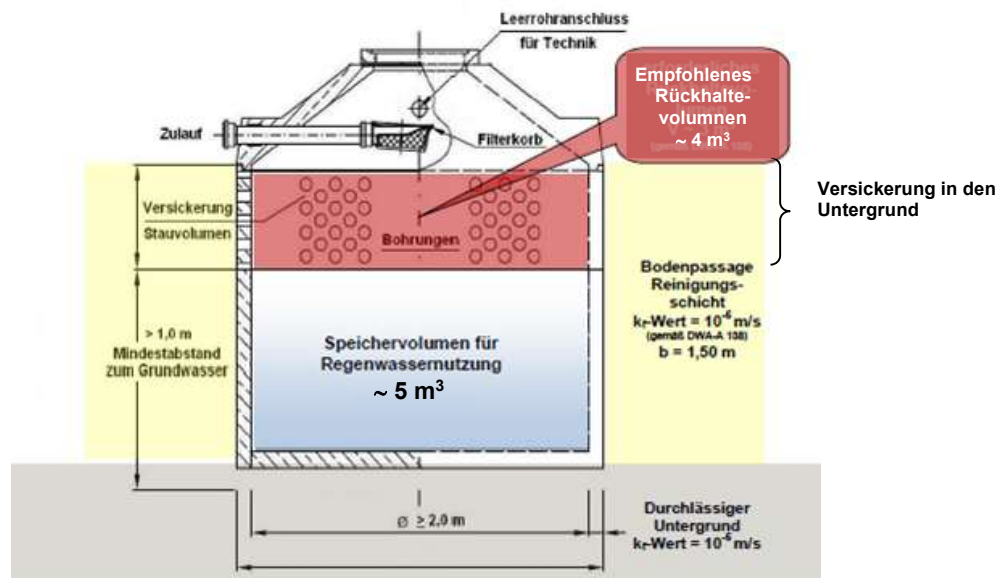
### C.2 Pufferung und Nutzung von Regenwasser

Je Grundstück wird bereits bauseits eine Regenwasserrückhalteeinrichtung (kombinierte Puffer- und Speicherzisterne) mit einem Rückhaltevolumen von ca. 4 m<sup>3</sup> und einem zusätzlichen Speicherinhalt für Eigennutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) von ca. 5 m<sup>3</sup> mit anschließender Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal eingebaut.

Die Notwendigkeit dieses Einbaus wird in die notariellen Kaufverträge aufgenommen, wobei die Bauplatzwerker die Kosten zu übernehmen haben.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist i.d.R. nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband möglich. Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde bzw. dem Zweckverband mitzuteilen.



### Beispiel einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne

Vom Wasserzweckverband Straubing-Land wird hingewiesen:

Eigenversorgungsanlagen (Hausbrunnen / Regenwassernutzungsanlagen)

Nach der geltenden Wasserabgabebesatzung des Zweckverbandes ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser zu decken (Benutzerzwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung, Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwendet werden.

Auf Antrag wird die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck oder Teilbedarf beschränkt, soweit das für die öffentliche Wasserversorgung wirtschaftlich zumutbar ist und nicht andere Rechtsvorschriften oder Gründe der Volksgesundheit entgegenstehen.

Der Grundstückseigentümer stellt einen schriftlichen formlosen Antrag beim Zweckverband. Im Antrag hat der Eigentümer das Objekt, die Art der Eigengewinnungsanlage und die Verbrauchszwecke möglichst genau zu beschreiben.

Der Zweckverband erteilt nach Überprüfung des Antrages einen schriftlichen Genehmigungs- oder Ablehnungsbescheid. Hierfür wird vom Zweckverband eine Gebühr erhoben, die sich nach dem Aufwand für die Prüfung des Antrages bemisst (für eine normale Prüfung in der Regel 50,- Euro netto).

Genehmigungsbescheide werden vom Zweckverband in Abdruck an die jeweilige Gemeinde zur Kenntnisnahme weitergeleitet.

Nach Vorlage des Genehmigungsbescheides kann der Grundstückseigentümer die Errichtung der Eigenversorgungsanlage veranlassen, wobei die Auflagen des Zweckverbandes unbedingt zu beachten sind.

### C.3 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Falls die Witterung, während der Erntearbeiten solche Arbeiten erzwingt.

Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der ackerbaulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen. Auf die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB ist hinzuweisen. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

### C. 4 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts gem. BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

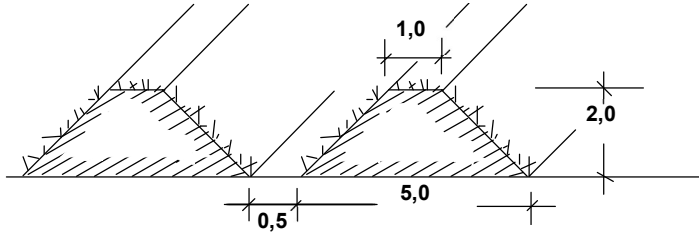
Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

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

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.

Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:



Höhe: max. 2,00 m      Länge: unbegrenzt  
 Breite: max. 5,00 m      Querschnitt: trapezförmig

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ ist zu beachten, um den Verlust von Bodenfunktionen der später nicht überbauten Fläche zu vermeiden.

Aus Zeit- und Kostenersparnisgründen wird ein Bodenmanagement angeraten, um für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungsmöglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/Deponierung zu planen. Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbar neuen Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist, Abfall wird.

## C. 5 Wasserwirtschaftliche Informationen und Empfehlungen

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Von Wasserwirtschaftsämtern wird empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt oder das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN

ISO 12944-5 oder mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte nicht gesammelt werden, sondern möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert werden.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Für die Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser wird eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorgeschlagen.

Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggf. vorher erforderliche Pufferung (dies richtet sich nach dem DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286), und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Für die Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist das Arbeitsblatt DWA A 102 zu beachten und anzuwenden.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TRENOG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

#### Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete/Gewässer/Starkregen:

Bei Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen sind auch abseits von Gewässern flächige Überflutungen nicht auszuschließen. Im Planungsbereich befinden sich gemäß der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut Fließwege bei Starkregen (UmweltAtlas Bayern, Einsichtnahme 09.04.2026).

Durch eine angepasste Bauweise (z. B. ausreichende Höhenlage der Gebäude, Rohbodenoberkante Erdgeschoss mindestens 25 cm oberhalb des umliegenden Geländes) können Schäden durch Sturzfluten vermieden werden. Hinweise dazu können in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern für Bau und Heimat (<https://www.fibbund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>) sowie in der gemeinsamen Arbeitshilfe des Bau- und Umweltministeriums "Hochwasser- und Starkregenisiken in der Bauleitplanung" erhalten werden.

### C. 6 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

#### Feuerwehruzufahrt:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AIIIMBI 2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

#### Löschwasserversorgung:

Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten – Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 und Überflurhydranten nach DIN 3222 Teil 1 im Verhältnis 2:1 – ein Förderstrom von je 800 l/min über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar erreicht wird. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen. Der Hydrantenabstand untereinander soll nicht mehr als 100 m betragen. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter (Zisterne) mit mindestens 96 cbm Wasserinhalt nach DIN 14230 zu erstellen.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen.

Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr ist dem Schutzbereich angepasst.

### Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

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