



**GEMEINDE
KIRCHROTH**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

DECKBLATT NR. 48
ZUM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE KIRCHROTH
FÜR DEN BEREICH GI „KIRCHROTH-NORD II“

Gemeinde Kirchroth
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Kirchroth
vertreten durch Herrn
Ersten Bürgermeister
Matthias Fischer

Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

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

.....
Matthias Fischer
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

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

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG.....	4
1. Allgemeines	4
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
1.2 Verfahren.....	4
1.3 Planungsauftrag	4
1.4 Übersichtslageplan	5
1.5 Übergeordnete Planungen	5
1.6 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	12
1.7 Alternativenprüfung	13
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	17
2.1 Städtebauliches Konzept.....	17
3. Ver- und Entsorgung.....	17
3.1 Wasserversorgung	17
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	18
3.3 Energieversorgung, Beleuchtung	18
3.4 Telekommunikation	19
3.5 Abfallentsorgung	19
4. Abwehrender Brandschutz.....	19
5. Immissionsschutz	19
6. Denkmalschutz	20
 Umweltbericht	 21
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	21
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	21
2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung	22
2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	26
2.2.1 Bestandsaufnahme	26
2.3 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung	26
2.4 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	28
2.5 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	29

2.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	30
2.7	Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	31
2.8	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	32
2.9	Alternative Planungsmöglichkeiten	32
3.	Zusätzliche Angaben.....	33
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	33
3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	33
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	33

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Gemeinde Kirchroth das bereits vorhandene Industriegebiet nach Westen weiter zu entwickeln. Die vorhandenen Flächen sind bereits gänzlich bebaut oder veräußert. In der Gemeinde fehlen daher aktuell erneut große Gewerbe- und Industriegrundstücke, um Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen von Firmen insbesondere von Logistikunternehmen oder Verteilzentren oder großflächig produzierende Betriebe mit einer Mindestgröße von 3 ha zukünftig ermöglichen zu können. Dadurch kann auch die Funktion des Ortes als Arbeits- und Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung von Familien entgegengewirkt werden.

Das geplante Industriegebiet befindet sich nördlich von Kirchroth direkt nördlich anschließend an die Bundesautobahn A 3 und westlich des bestehenden Industriegebietes „Kirchroth-Nord“.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst die Flächen der Fl. Nrn. 243 Teilfläche (TF), 237/TF, 248 TF, 249, 250 und 252, alle der Gmkg. Kirchroth mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 88.898 m².

Der Bereich auf der Fl. Nr. 252, Gmkg. Kirchroth wird durch das Deckblatt Nr. 45 zum Flächennutzungsplan gem. der festgestellten Fassung vom 28.05.2024 als Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“ ausgewiesen.

1.2 Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am beschlossen den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 48 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 Planungsauftrag

Der Planungsauftrag zur Erstellung der Unterlagen zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan wurde dem Landschaftsarchitektur- und Stadtplanungsbüro HEIGL in Bogen erteilt.

1.4 Übersichtslageplan



Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte aus dem BayernAtlas vom 26.05.2026, ohne Maßstab

1.5 Übergeordnete Planungen

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023

Die Gemeinde Kirchroth liegt gem. der Strukturkarte im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

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 Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.2 Demografischer Wandel

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 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 [...]*

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

- (G) *Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.*
- (G) *In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.*

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.41. Hohe Standortqualität

- (G) *Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.*

2. Raumstruktur

2.1 Zentrale Orte

2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

- (G) *Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.*

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(Z) *Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.*

(G) *Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.*

2.1.4 Vorzug der Zentralen Orte

(Z) *Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde.*

2.1.5 Konzentration von Einrichtungen

(Z) *Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orten zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.*

2. Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.1 Abgrenzung der Teilräume

(G) *Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.*

[...]

2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) *Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.*

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,*
- *er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
- *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten 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 vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung 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. Ausnahmen sind zulässig, wenn
- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant ist,
 - ein großflächig produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
 - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umweltauswirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,

[...]

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

- (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
- (G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden

Berücksichtigung:

Nach LEP 1.1 (Z) können durch die Ansiedlung des Industriegebietes neue Arbeitsplätze und somit gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen für die Bevölkerung geschaffen

werden. Durch den Grundsatz 1.4.1 sollen die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Es können somit weitere und längere Anfahrtszeiten vermieden bzw. reduziert werden. Auch der Grundsatz 2.2.5 (G) LEP wird durch die geplante Ansiedlung berücksichtigt.

Nach dem Ziel 3.2 (Z) LEP sind vorrangig vorhandene Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen. Im Gemeindegebiet stehen aktuell keine weiteren Flächen in dieser Größenordnung zur Verfügung (siehe dazu Ziff. 1.8 Alternativenprüfung). Das Ziel 3.3 (Z) LEP der Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit wird erfüllt. Der Standort ist im Osten an das bereits bestehende Industriegebiet angebunden, zum anderen ist ein direkter Anschluss an eine Zubringerstraße zur Autobahnanschlussstelle Kirchroth vorhanden.

Es erfolgt gem. den Zielen und Grundsätzen des LEP's eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Industriegebiet für den überörtlichen Bedarf. Zudem kann eine Stärkung und Sicherung von Gewerbe- und Industriebetrieben erfolgen. Gemäß dem aktuell gültigen LEP (01.06.2023) ist eine Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen ausnahmsweise ohne vorhandene Siedlungsanbindung unter gewissen Ausnahmen zulässig:

- Transport-/ Logistikunternehmen benötigt unmittelbaren Anschluss an Autobahnanschlussstelle bzw. einem entsprechenden Zubringer (Ausnahme Nr. 4)
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha kann aus Gründen der Ortsgestaltung nicht angebunden werden (Ausnahme Nr. 5).

Zulässig sind laut den Festsetzungen darüber hinaus nur Logistikunternehmen oder Verteilzentren von Unternehmen, sowie großflächig produzierende Gewerbebetriebe mit einer Mindestgröße von 3,0 ha.

Die möglichst schonende Einbindung in die Landschaft soll durch die an den Außen- und Innengrenzen festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen in einer Breite von 5 bis 8 m umgesetzt werden. Hier ist der Aufbau von strukturreichen Übergängen zwischen Siedlung und Freiraum vorgesehen. Dadurch eröffnet sich auch die Chance für den Aufbau von wirksamen Biotopverbundsystemen in der sonst ausgeräumten Landschaft.

Arbeitsplätze können durch diese Ausweisung geschaffen und somit Lebens- und Arbeitsräume gesichert werden. Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von ökologischen Vorrangflächen.

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)** Stand 13.04.2019

Laut der Raumstrukturkarte (Stand 2008) des Regionalplans Region Donau-Wald liegt die Gemeinde Kirchroth als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort (Kleinzentrum) im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.

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.

(G) Dabei sind insbesondere anzustreben:

- die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten*
- eine verbesserte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen in räumlich und zeitlich zumutbarer Entfernung*
- die Bewahrung des reichen Kulturerbes,*
- die Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft*

[...]

*3 (G) Es ist anzustreben, den Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten.
[...]*

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

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

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

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

B IV – Wirtschaft

3. Industrie und Handwerk

3.1 (Z) In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.

3.1 (G) Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass

- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,*
- die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und*
- bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.*

3.2 (G) Es ist anzustreben, dass an geeigneten Standorten die günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen der vorhandenen Bandinfrastruktureinrichtungen für industriell-gewerbliche Vorhaben genutzt werden.

4. Handel und Dienstleistungen

4.1 (Z) In der gesamten Region soll auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden.

4.2 (Z) Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden.

Berücksichtigung:

Bedarfsgerechte Flächenausweisung im unmittelbaren Anschluss an die Autobahnanchlussstelle Kirchroth für den örtlichen und überörtlichen Bedarf. Die Haupteerschließung ist gewährleistet. Die Grundversorgung der Bevölkerung sowie Lebens- und Arbeitsräume können somit weiterhin gesichert und auch zusätzlich geschaffen werden. Die Ziele der Regionalplanung sind durch die Planänderung nicht berührt.

Der vorliegende Bebauungs- mit Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des geplanten Industriegebietes, seine Einbindung in die Umgebung, berücksichtigt dabei benachbarte Bauformen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

➤ **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 als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie im westlichen Bereich als Sondergebiet für Photovoltaiknutzung (Deckblatt Nr. 45) dargestellt. Der derzeit aktuelle Flächennutzungsplan wird mit dem Deckblatt Nr. 48 angepasst.

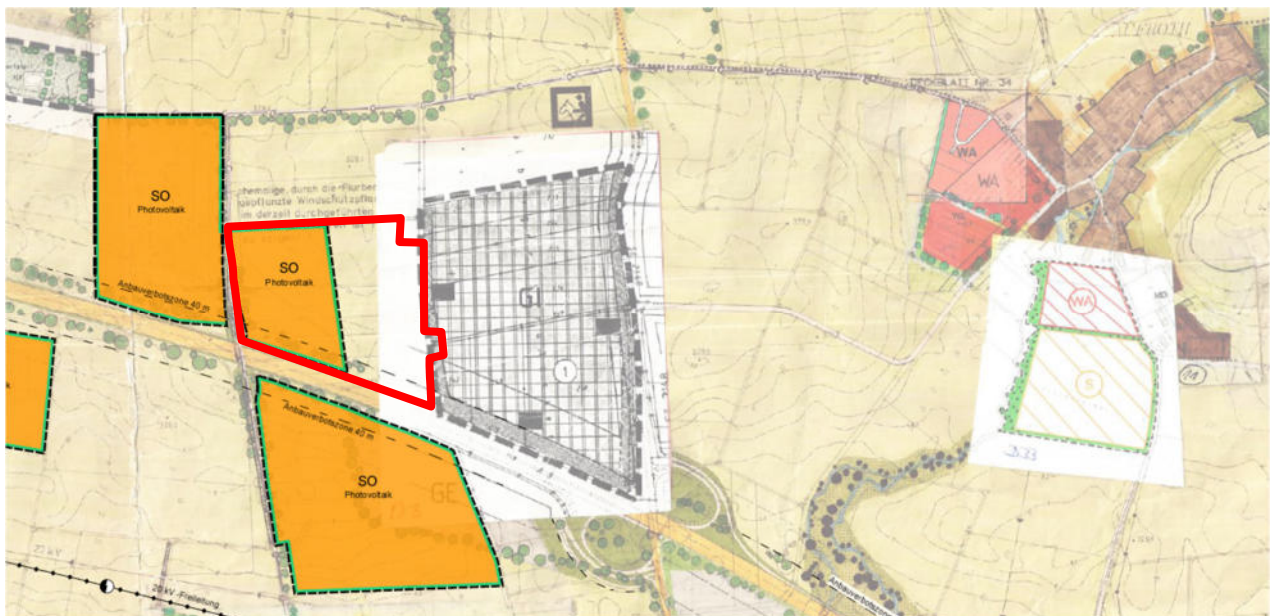


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (SO Photovoltaik wurde mittels DB Nr. 45 fortgeschrieben) – ohne Maßstab

In der aktuellen Neuüberarbeitung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Anpassung wird bei Rechtskraft des neuen Deckblattes dann berücksichtigt.

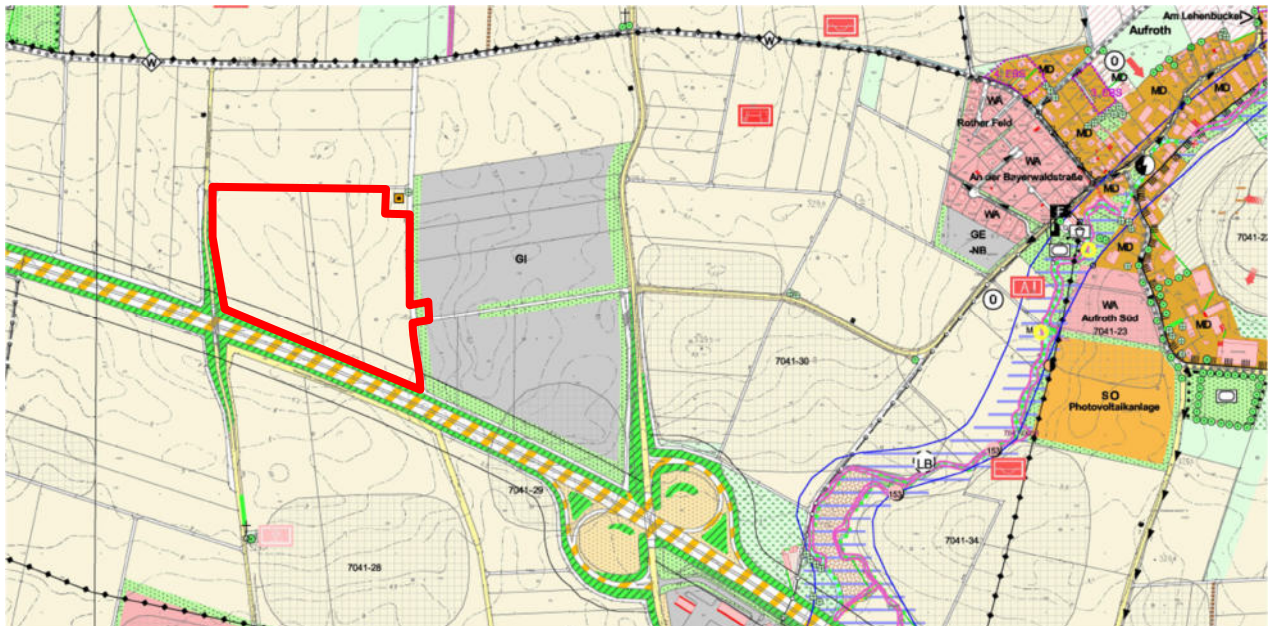


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem aktuellen Bearbeitungsstand der Neuüberarbeitung des Flächennutzungsplanes – ohne Maßstab

1.6 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar. Innerhalb und an den Rändern des Gebiets sind Wirtschaftswege vorhanden. Im Norden und Westen grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Östlich befindet sich das Industriegebiet „Kirchroth-Nord“, westlich eine Gemeindeverbindungsstrasse nach Roith bzw. Untermiethnach. Im Süden grenzt die Bundesautobahn A3 (Regensburg – Passau).

In der nordöstlichen Ecke des Planungsgebiets befindet sich ein Mobilfunkmast. Der Bereich des Mastes wurde im Rahmen der Planung entsprechend berücksichtigt und ausgespart.

Das überplante Gebiet ist relativ eben, es weist Geländehöhen von 328 m ü. NHN (im Westen) bis 327 m ü. NHN (Mittelwert) im Osten auf. Die Gemeindeverbindungsstraße führt mittels einer Brücke über die Bundesautobahn und verläuft im Westen auf einem leichten Damm, welcher mit Gehölzen überstellt ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Der Planungsraum befindet sich vollständig im Naturpark „Bayerischer Wald“. Es sind keine amtlich ausgewiesenen Biotop vorhanden.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas liegt innerhalb des Geltungsbereiches kein bekanntes Bodendenkmal. Weitere Denkmäler sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Im Geltungsbereich selbst und der näheren Umgebung liegen keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umwelt Atlas Bayern außerhalb von sog. wassersensiblen Bereichen, Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} bzw. der Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen) der Kößnach.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) wurden durch das Büro Flora + Fauna Partnerschaft, 93055 Regensburg ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (August 2026) erstellt. Das Gutachten ist Anlage 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan. Hinsichtlich der weiteren gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sind aufgrund der vorliegenden Nutzung und Habitatstrukturen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bei Einhaltung der CEF-Maßnahmen zu befürchten.

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

1.7 Alternativenprüfung

Innerhalb der Gemeinde sind bis auf das „GI Kirchroth-Nord“ keine großflächigen Industriegebiete vorhanden. Auch innerhalb dieses Gebietes in die Flächen bereits bebaut bzw. veräußert.

In den verschiedenen Ortsteilen gibt es kleinere bis mittelgroße Gewerbegebiete. So sind in den Ortsteilen Thalstetten, Aufroth, Kößnach, Pillnach Gewerbegebiete in Größen von ca. 0,31 bis 1,26 ha vorhanden und alle bereits bebaut.

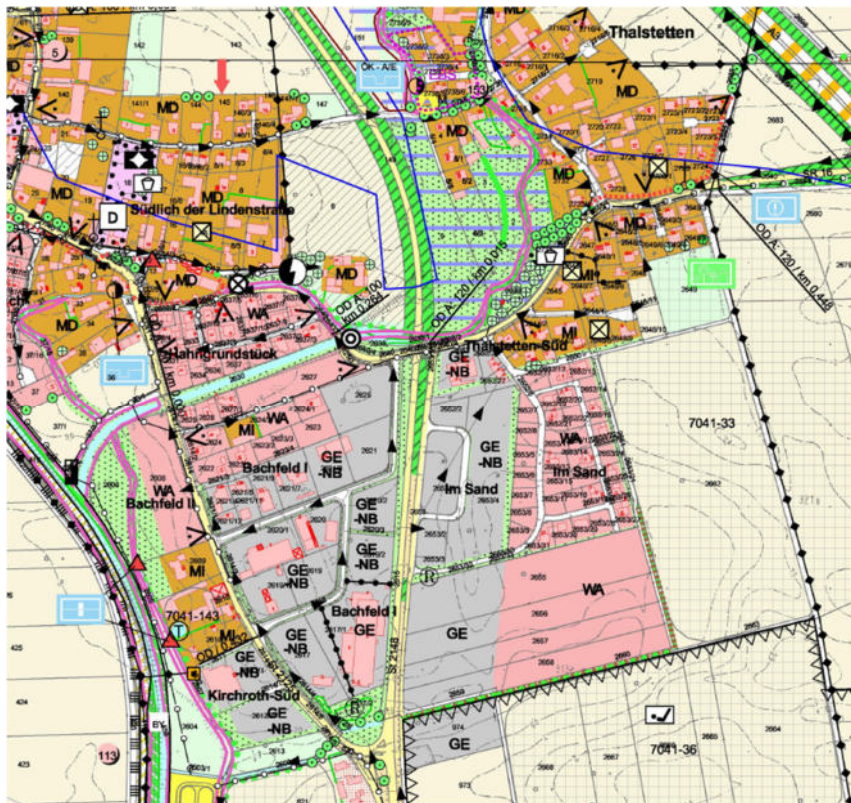


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem aktuellen Bearbeitungsstand der Neuüberarbeitung des Flächennutzungsplanes – Maßnahmen - Bereich Thalstetten - ohne Maßstab

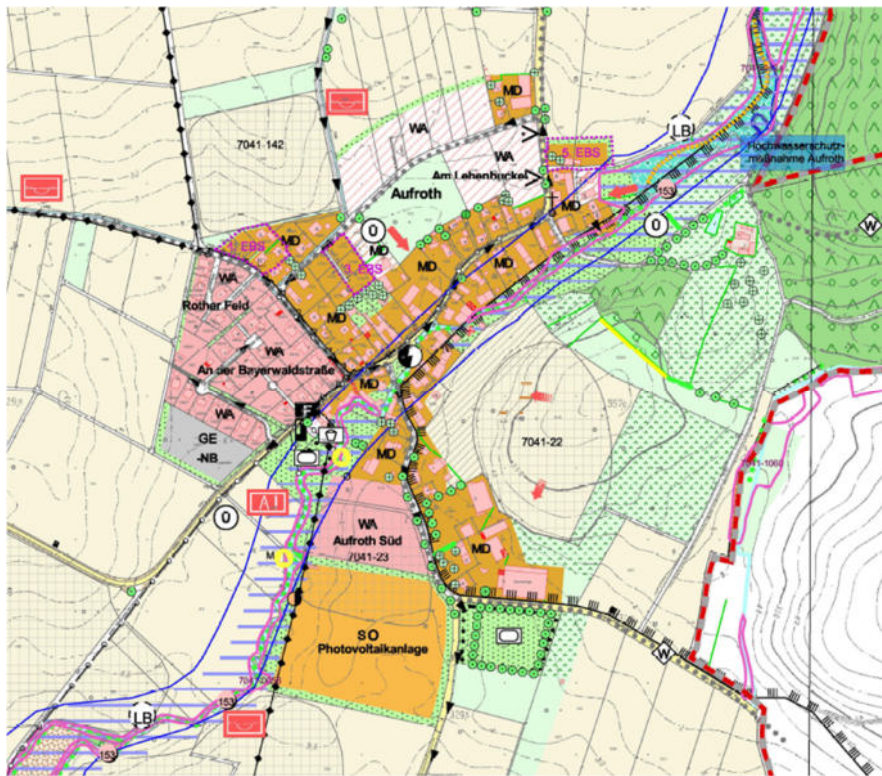


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem aktuellen Bearbeitungsstand der Neuüberarbeitung des Flächennutzungsplanes – Maßnahmen - Bereich Aufroth - ohne Maßstab

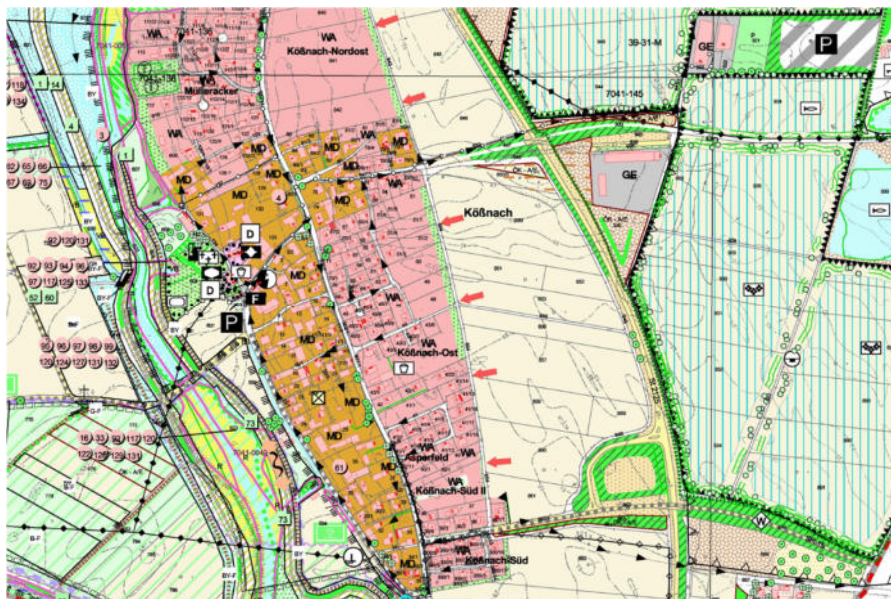


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem aktuellen Bearbeitungsstand der Neuüberarbeitung des Flächennutzungsplanes – Maßnahmen - Bereich Kölnach - ohne Maßstab



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem aktuellen Bearbeitungsstand der Neuüberarbeitung des Flächennutzungsplanes – Maßnahmen - Bereich Pillnach - ohne Maßstab

In Pondorf ist vorgesehen ein kleineres Gewerbegebiet (Flächengröße ca. 0,39 ha) nördlich des Hauptortes zu entwickeln. Hierzu soll lt. dem aktuellen Überarbeitungsstand des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes das vormals angedachte Dorfgebiet in ein Gewerbegebiet umgewidmet werden.



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem aktuellen Bearbeitungsstand der Neuüberarbeitung des Flächennutzungsplanes Bestand - ohne Maßstab



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem aktuellen Bearbeitungsstand der Neuüberarbeitung des Flächennutzungsplanes Maßnahmen - ohne Maßstab

Im Ortsteil Untermiethnach ist direkt an der Autobahn A 3 eine Gewerbegebietsfläche von ca. 7,46 ha ausgewiesen, von welcher aber bereits 3,39 ha bebaut sind. Diese noch freie Fläche von ca. 4 ha ist jedoch aufgrund des nicht direkten Anschlusses an die Autobahnauffahrt nicht geeignet. Darüber ist hier vorgesehen das Gebiet für kleinere und mittlere Betriebe zur Verfügung zu stellen.

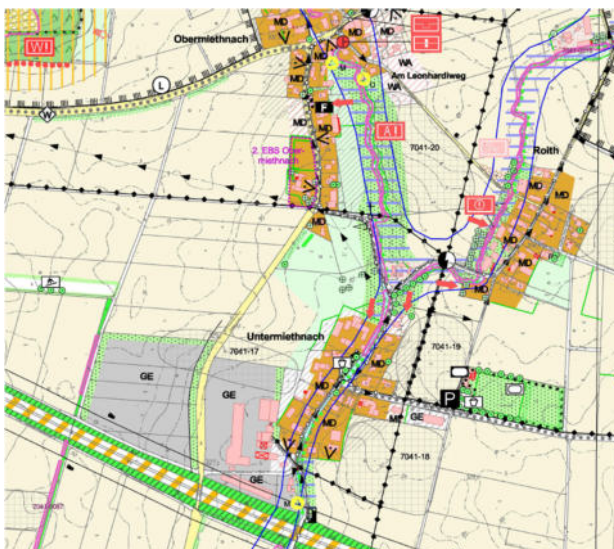


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem aktuellen Bearbeitungsstand der Neuüberarbeitung des Flächennutzungsplanes Bestand - ohne Maßstab



Abbildung 11: Ausschnitt aus dem aktuellen Bearbeitungsstand der Neuüberarbeitung des Flächennutzungsplanes Maßnahmen - ohne Maßstab

Im Hauptort Kirchroth sind im südöstlichen Bereich einige kleinere Gewerbegebietsflächen mit Größen von unter 1 ha vorhanden und bereits bebaut. Eine Entwicklung von weiteren Flächen in der Größenordnung von 1-2 ha ist hier vorgesehen. Nördlich, direkt an der Autobahn befindet sich ein GE mit Nutzung der Autobahnmeisterei und einer Fläche von

ca. 3 ha. Eine Neuausweisung eines GE östlich des WA Kapellenfeld II mit einer Fläche von ca. 3 ha ist geplant.

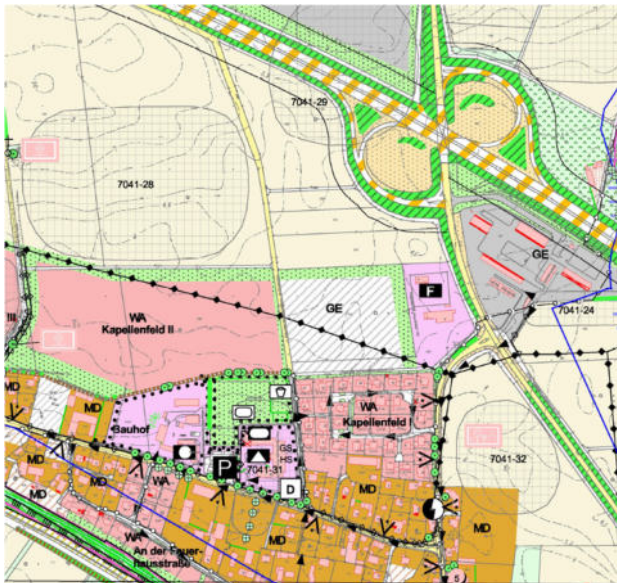


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem aktuellen Bearbeitungsstand der Neuüberarbeitung des Flächennutzungsplanes Bestand - ohne Maßstab

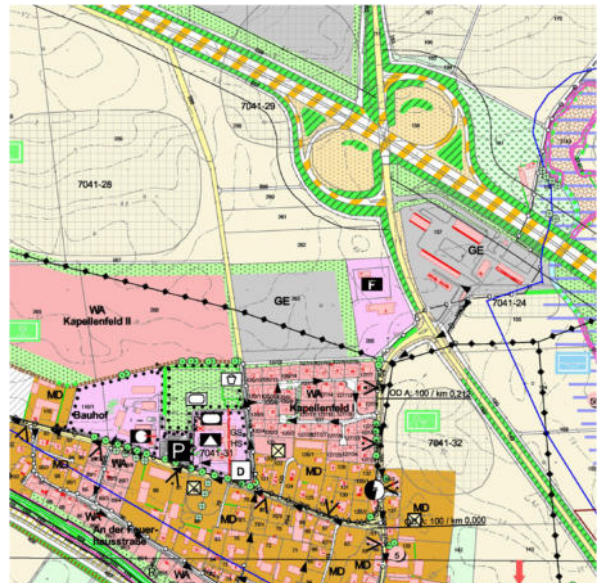


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem aktuellen Bearbeitungsstand der Neuüberarbeitung des Flächennutzungsplanes Maßnahmen - ohne Maßstab

Aufgrund der Größe der geplanten Industriegebietsflächenerweiterung und der Größe der verschiedenen Ortsteile der Gemeinde Kirchroth würde sich hier eine starke Unverhältnismäßigkeit ergeben – das Industriegebiet wäre mindestens gleich groß wie die Ortschaften bzw. würde diese übertreffen. Einen Bedarf sieht die Gemeinde Kirchroth jedoch gegeben, da immer wieder Nachfragen von Firmen, insbesondere Logistikunternehmen und großflächig produzierende Gewerbebetriebe für gewerbliche Flächen eingehen. Aufgrund der günstig gelegenen Lage der Gemeinde mit unmittelbarem Anschluss an die Autobahn A 3 sowie der Lage außerhalb von fachlich hochwertigen Bereichen bieten sich dieser Standort der Gemeinde für eine gewerbliche Nutzung insbesondere standorttechnisch an.

Für eine anderweitige Nutzung z. B. Wohngebiet oder Dorfgebiet etc. bietet sich der Bereich direkt im Anschluss an die südlich verlaufende Bundesautobahn A 3 nicht an (keine Siedlungsanbindung vorhanden, hohe Lärmschutzmaßnahmen notwendig).

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Zielsetzung der Gemeinde Kirchroth ist es, einen weiteren Standort für ein Industriegebiet zu schaffen, insbesondere auch für großflächig produzierende Betriebe und Logistikunternehmen, welche sich nur entlang von Autobahnen sinnvoll ansiedeln können.

Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Industriegebietes wird trotz fehlender städtebaulicher Anbindung durch die vorhandene Autobahnanschlussstelle Kirchroth und das Gewerbegebiet „Kirchroth Nord II“ eine sinnvolle gewerblichen Nutzung an dieser Stelle nördlich von Kirchroth erreicht. Als zulässige Nutzung ist nur die Ansiedlung von Logistikunternehmen oder Verteilzentren von Unternehmen, sowie großflächig produzierende Gewerbebetriebe mit einer Mindestgröße von 3,0 ha geplant. Die Ausnahme nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) ist nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind ebenfalls nicht zulässig.

Die Fläche wird von Osten her über das vorhandene Industriegebiet „Kirchroth-Nord“ mit einer neu zu errichtenden Erschließungsstraße angebunden. Ergänzend werden zum einen weitere Pendlerparkplätze, ein Geh- und Radweg sowie zum anderen Rastplätze für LKW geschaffen. Die Errichtung einer WC-Anlage ist ebenfalls geplant. Als weitere Erschließung und ggf. spätere Erweiterung des Gebietes nach Norden, soll zwischen den beiden Gebieten eine Erschließungsstraße mit einem Geh- und Radweg und Grünstreifen nach Norden ermöglicht werden.

Für das Industriegebiet werden derzeit zwei Parzellen mit einer Größe von ca. 33.515 m² ca. 38.409 m² geplant.

Zur landschaftlichen Einbindung sind innerhalb der Stellplatzflächen Hochstammbäume vorgesehen sowie auf den Parzellen private Eingrünungsmaßnahmen.

3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Mindestabstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den lagemäßig festgesetzten Baumstandorten 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 Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Straubing-Land erfolgen.

Im öffentlichen Straßenbereich der St 2148, Nähe „Kirchrother Keller“, Fl. Nr. 211, Gmkg. Kirchroth verläuft eine Versorgungsleitung DN 200 des Zweckverbandes. Zur Erschließung des Industriegebietes wurde eine neue Versorgungsleitung DA 160 an die bestehende o. g. Versorgungsleitung angeschlossen und entlang des öffentlichen

Straßenbereiches bis zur geplanten Erschließungsstraße auf Höhe der Parzelle 3 verlegt. Die ausgewiesenen Bauparzellen wurden durch einen Grundstücksanschluss an die neue Versorgungsleitung angeschlossen. Bei der Abzweigung der Erschließungsstraße sowie am Ende der geplanten Versorgungsleitung DA 160 wurde beim vorgesehenen Wendehammer jeweils ein Oberflurhydrant eingebaut. Auf halber Höhe dieser Versorgungsleitung wurde zusätzlich ein Oberflurhydrant vorgesehen. Weitere Infos sind unter C.14 der Hinweise enthalten.

Für die Erweiterung des Industriegebietes („Kirchroth-Nord II“) ist angedacht, an die vorhandene Leitung zu verlängern.

3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die Erweiterung des gemeindlichen Kanalnetzes zur örtlichen Kläranlage geplant.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Entsprechende Rückhalteeinrichtungen in Form von Rigolen, Regenrückhaltebecken, etc. sind hierfür vorzusehen. Eine Einleitung in den Regenwasserkanal ist nur in Form von Notüberläufen möglich.

Die *öffentlichen* Rand- und Ausweichstreifen entlang der Erschließungsstraße (wasser-durchlässige Befestigung mit Rasenfugenpflaster / Schotterrassen bzw. Wiesenstreifen) können bei der Straßenentwässerung durch entsprechende Gefälle-Ausbildung für eine zumindest teilweise Versickerung mit herangezogen werden, um den Oberflächenwasserabfluss zu verringern und die Grundwasser-Neubildung zu fördern. Sollte dies nicht ausreichend sein, ist ein Regenrückhaltebecken anzulegen.

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

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

3.3 Energieversorgung, Beleuchtung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Rupert Heider & Co.KG vorgesehen. Eine neue Trafostation ist notwendig.

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

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren. Die Beleuchtungen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn BAB 3 nicht beeinträchtigen.

3.4 Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG 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 städtischen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

4. Abwehrender 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 aktuell ist noch nicht sichergestellt. Diese muss entweder durch den Bau einer Löschwasserzisterne oder der Verlängerung der Wasserleitungen sichergestellt werden. Entsprechendes ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle abzuklären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten. Da dies bei Sonderbauten im Rahmen des BSI zwingend erforderlich ist, muss keine Festsetzung erfolgen.

Am 02.11.2022 wurde durch den Zweckverband eine Druck- und Durchflussmessung am vorhandenen Unterflurhydranten durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Messung wurde bei einem Druck von 1,5 bar folgender Wert festgestellt:

Unterflurhydrant (Bergfeld, Fl. Nr. 228 und 225, Gmkg. Kirchroth, bei Feldweg): 1.333 l/min.

5. Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Aufstellung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Die Ergebnisse werden zur öffentlichen Auslegung nachgereicht.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und

Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

6. Denkmalschutz

Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich am südöstlichen Rand – außerhalb des Geltungsbereiches - das Bodendenkmal „Siedlung der mittleren Bronzezeit“ mit der Nr. „D-2-7041-0029“. Weitere Denkmäler sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Im Geltungsbereich selbst und der näheren Umgebung liegen keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

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.

UMWELTBERICHT

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 48. 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 GI „Kirchroth-Nord II“ sind.

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

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

Nördlich von Kirchroth soll im westlichen Anschluss an das vorhandene Industriegebiet „Kirchroth – Nord“ und nördlich der Bundesautobahn A 3 das Industriegebiet erweitert werden. Dazu ist es notwendig den vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan aufzustellen und das entsprechende Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst die Flächen der Fl. Nrn. 243 Teilfläche (TF), 237/TF, 248 TF, 249, 250 und 252, alle der GmkG. Kirchroth mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 88.898 m².

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

➤ Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Kirchroth im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Laut der Raumstrukturkarte (Stand 2008) des Regionalplans Region Donau-Wald liegt die Gemeinde Kirchroth als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort (Kleinzentrum) im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.

Mit vorliegender Planung 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 Entwicklungsfläche für ein Industriegebiet für den überörtlichen Bedarf.

Der vorliegende Bereich stellt sich somit als geeignete Fläche dar, da ein direkter Anschluss an eine Zubringerstraße zur Autobahnanschlussstelle Kirchroth vorhanden ist. Eine Zersiedelung wird somit eingegrenzt. Arbeitsplätze können durch diese Ausweisung geschaffen werden und somit Lebens- und Arbeitsräume gesichert werden. Es erfolgt eine

ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Ausführlichere Aussagen zum LEP und Regionalplan sind dem Kapitel 1.5 der Begründung zu entnehmen.

➤ **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 als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie im westlichen Bereich als Sondergebiet für Photovoltaiknutzung (Deckblatt Nr. 45) dargestellt. Der derzeit aktuelle Flächennutzungsplan wird mit dem Deckblatt Nr. 48 angepasst.

2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den nachfolgenden Natur- und Denkmalschutzgesetzen, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden auch der Flächennutzungsplan sowie Arten- und Biotopschutzprogramm beachtet.

➤ **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Der Planungsraum befindet sich vollständig im Naturpark „Bayerischer Wald“. Es sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope vorhanden.

Bei der Untersuchungsfläche handelt es sich um Ackerflächen bzw. Wirtschaftswege welche eine relativ geringe naturschutzfachliche Wertigkeit besitzen.

Berücksichtigung:

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 4 BayNatSchG im vorliegenden Bebauungsplan getroffen (private und öffentliche grünordnerische Maßnahmen).

➤ **Artenschutzrecht**

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) wurden durch das Büro Flora + Fauna Partnerschaft, 93055 Regensburg ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (August 2026) erstellt. Das Gutachten ist Anlage 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan. Hinsichtlich der weiteren gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sind aufgrund der vorliegenden Nutzung und Habitatstrukturen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bei Einhaltung der CEF-Maßnahmen zu befürchten.

➤ Denkmalschutzrecht

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas liegt innerhalb des Geltungsbereiches kein bekanntes Bodendenkmal. Weitere Denkmäler sind in der näheren Umgebung vorhanden.



Abbildung 14: Ausschnitt aus BayernAtlas-Denkmal vom 15.06.2026 - ohne Maßstab

Berücksichtigung:

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 innerhalb von Verdachtsflächen sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen, archäologische Voruntersuchungen sind dann bauvorgreifend in jedem Fall notwendig. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

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.

Bau- und Kunstdenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich im Geltungsbereich und der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler:

Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern 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).

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umwelt Atlas Bayern außerhalb von sog. wassersensiblen Bereichen, Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} bzw. der Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen) der Kößnach.

Vorgaben für die vorliegende Planungen ergeben sich hieraus nicht.

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

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 sowohl Fließwege, die bei Starkregenereignissen einen erhöhten Oberflächenabfluss aufweisen, als auch Aufstaubereiche.

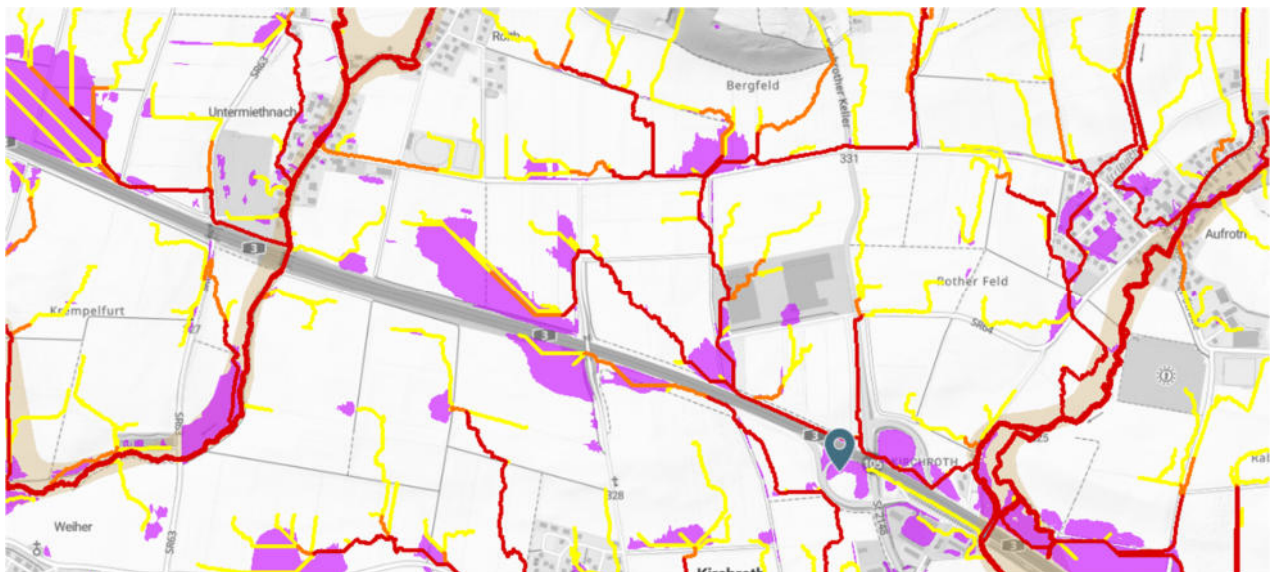


Abbildung 15: Ausschnitt aus HIOS-Karte des Umwelt Atlas vom 15.06.2026 - ohne Maßstab

Daher ist es wahrscheinlich, dass bei Extremwetterereignissen ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im Geltungsbereich des Bebauungsplans auftritt.

Durch die vorschreitende Klimaänderung 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. Es wird deshalb empfohlen, 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.

➤ **Wasserschutz/-recht**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Eine wasserrechtliche Gestattung ist u. U. erforderlich, wenn für die Gründungen von Gebäuden oder sonstige Bauteile das Grundwasser angeschnitten wird oder Niederschlagswasser örtlich versickert werden soll. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden.

Berücksichtigung:

Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Straubing-Bogen bzw. Wasserwirtschaftsamt einzureichen. Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

➤ **Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist durch seine direkte Lage an der Bundesautobahn A 3 und das vorhandene Industriegebiet bereits vorbelastet.

Berücksichtigung:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Aufstellung angegebenen Emissionskontingente LE_K nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Die Ergebnisse werden zur öffentlichen Auslegung nachgereicht.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.2.1 Bestandsaufnahme

➤ **Natürliche Grundlagen**

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Donauauen“ (064-A) zugerechnet.

Das Landschaftsbild der naturräumlichen Untereinheit „Donauauen“ wird durch die breite Donauniederung mit zahlreichen Altwässern, wertvollen Auenresten und randlichen Niederterrassen bestimmt. Aufgrund der sehr ertragreichen Böden ist die Donauniederung fast vollständig durch intensive landwirtschaftliche Nutzung überprägt. Naturnahe Auenbiotope wurden in der Vergangenheit stark zurückgedrängt. Dennoch kommt dem Gebiet v. a. hinsichtlich des Schutzes und der Erhaltung von Wiesenbrütern eine landesweite Bedeutung zu, da es sich um eine der letzten funktionsfähigen Wiesenbrüter-Schwerpunktzonen in Bayern handelt. Im Bereich der Niederterrassen sind im Landkreis größere Waldgebiete erhalten. Mit dem Kiesabbau sind z. T. großflächige neue Wasserlandschaften entstanden. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007).

Das Klima der Donauniederung ist ebenso wie in den Gäulandschaften kontinental getönt mit hohen Sommertemperaturen, hohen Jahres- und Tagestemperaturschwankungen und Kaltluftansammlungen im Winter. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,50 °C und die Niederschläge sind mit durchschnittlich 700 mm pro Jahr verhältnismäßig gering. Aufgrund der Beckenlage werden mehr Nebeltage erreicht als im Donau-Isar-Hügelland oder im Bayerischen Wald. Höhere Temperaturen im Frühling und Sommer sowie eine längere Vegetationsperiode charakterisieren die Donauniederung jedoch als Wärmeinsel. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das Planungsgebiet stellt sich relativ ebenes **Gelände** dar. Es weist Geländehöhen von 328 (im Westen) bis 327 m ü. NHN (Mittelwert) im Osten auf.

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.

2.3 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) wurden durch das Büro Flora + Fauna Partnerschaft, 93055 Regensburg ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (August 2026) erstellt. Das Gutachten ist Anlage 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan.

Säugetiere mit Fledermäusen

Fledermäuse – im Baubereich sind keine geeigneten Fortpflanzungs- und Lebensräume vorhanden. Lediglich die im Westen vorhandenen Gehölze können als Leitlinien für Transferflüge fungieren. Eine Zerschneidung bedeutsamer Flugkorridore ist nicht zu erwarten. Ungeachtet dessen wird eine konfliktvermeidende Maßnahme in Form eines abgestimmten Beleuchtungskonzeptes für Insekten-/Fledermausfreundliche Beleuchtung in den

Festsetzungen aufgenommen (textl. Festsetzung B.1.5.3). Eine Betroffenheit durch das Vorhaben kann daher ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Reptilien

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Amphibien

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Libellen

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Käfer

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Tagfalter

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV FFH-RL kann im Wirkungsbereich aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume im Geltungsbereich. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Laut Gutachten vom August 2026 (Anlage 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungaplan) fanden sich bei 5 Begehungen zwischen 12.04.2026 und 16.06.2026 im Untersuchungsgebiet 22 Vogelarten (auch alle häufigen, ungefährdeten und noch weit verbreiteten Vogelarten).

Bei der Bestandserfassung konnten die Vögel Feldlerche und Wiesenschafstelze mit Brutvorkommen innerhalb des Untersuchungsbereiches nachgewiesen werden.

Nach aktuellem Planungsstand werden für vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan 2 Brutreviere der Feldlerche im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von 80 bzw. 110 m beeinträchtigt.

„Die in Gebüsch/Bäumen brütenden Klappergrasmücke und Gelbspötter wurden in den westlich außerhalb der Vorhabenfläche gelegenen Gehölzen je einmal brütend nachgewiesen. Vom Baumbrüter Stieglitz wurde im selben Gehölz ein Brutrevier erfasst, das ebenfalls außerhalb der Vorhabenfläche liegt. Da in diesen Bereichen keine Eingriffe erfolgen, kommt es zu keiner Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Eine Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist in diesem Zusammenhang oder während des Betriebs ebenfalls nicht zu erwarten. Eine mögliche

erhebliche Störung während der sensiblen Brutzeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) durch bau- und betriebsbedingte Wirkungen (z. B. Lärm, optische Störreize) ist jedoch aufgrund der räumlichen Nähe zum Eingriffsbereich zu prüfen. Sofern die Erheblichkeitsschwelle durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen unterschritten wird, ist nicht von einem Verstoß auszugehen.“

Für 2 Brutpaare der Feldlerche sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schadigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) können nach derzeitigem Kenntnisstand bei Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ausgeschlossen werden.

2.4 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
- Großflächiger Verlust und weitere Beeinträchtigungen bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen
- Wegfall des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln sowie einer mechanischen Bodenbearbeitung.
- Grundsätzliche Veränderung des Wasser- und Stoffhaushaltes der Bodenschichten

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.
- Beschränkte Grundwasserneubildung durch Versiegelung
- Überschüssiges Wasser wird örtlich versickert bzw. unterirdisch dem natürlichen Wasserkreislauf oder über ein Oberflächengewässer wieder zugeführt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

- Großflächige Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse (Verschattung, weniger Ein- und Ausstrahlung, verminderte Verdunstung)
- Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum klimatischen Ausgleich
- Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.
- Die entstehenden Heizanlagen für die neuen Gebäude können betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO₂ führen

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

- Baubedingt wird ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt.
- Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit des Ackers ergeben sich hier auch keine gravierenden direkten Betroffenheiten oder Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt – bis auf zwei Brutpaare der Feldlerche.

- Durch die Festsetzung von Baumstandorten, Gehölzflächen und Ausgleichflächen werden Teilflächen in geringem Maße für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt bzw. aufgewertet
- 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 keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) zu erwarten – bei Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Vorübergehende Lärm- und Abgasemissionen während der Bauphase
- Die bestehende gewerbliche Bebauung und die Straßen stellen bereits erhebliche Beeinträchtigungen und damit Vorbelastungen des Landschaftsbildes (keine freie Landschaft) dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Da sich das Industriegebiet unmittelbar im Anschluss an eine bereits vorhandene Gewerbestruktur befindet erfolgt ein vertretbarer Anbindung an dieser Stelle von Kirchroth.
- Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.
- Keine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung im Umland durch Erhöhung der Strukturvielfalt und Wegfall von landwirtschaftlichen Emissionen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

- Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf.
- Durch die Realisierung des Vorhabens wird sich der Verkehr auf der Straße ggf. erhöhen
- Von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten gehen aktuell Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen aus. Diese Immissionen werden durch die geplante Bebauung entfallen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Sind nicht bekannt.

2.5 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkungen
Boden	→ mittlere Beeinträchtigung
Wasser	→ mittlere Beeinträchtigung
Klima / Luft	→ geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	→ geringe bis mittlere Beeinträchtigung

Landschaft	→ geringe Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)*	→ keine Beeinträchtigung
Mensch (Lärm)*	→ geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	→ keine Beeinträchtigung
Gesamtbewertung	Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter (oberer Wert)

**Die Schutzgüter Mensch (Erholung, Lärm) sowie Kultur- und Sachgüter sind gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nicht heran zu ziehen.*

2.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

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

Große Teile der Grundstücke werden zukünftig unterschiedlich stark überbaut, aufgeschüttet und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch eingriffsminimierende Pflanzmaßnahmen kleinräumig 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 den kompletten Flächen direkt über die Beläge bzw. unterirdische Rigolen oder Rückhaltebecken und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Entwicklung an dieser Stelle im direkten Anschluss an die vorhandene Infrastruktur.

➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan zum Teil noch als Fläche für die Landwirtschaft zum anderen Teil im Westen als Sondergebiet für Photovoltaik dargestellt.

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, d. h. es wird zu keiner Veränderung der Standortverhältnisse kommen. Es wäre keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Praxis bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen. 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. Von Seiten der Gemeinde ist jedoch die Inanspruchnahme einer vergleichbaren Fläche an anderer Stelle zu erwarten.

2.7 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Verwendung insekten- und fledermausschonender Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich
- Verbot von durchgehenden Sockeln oder Mauern zur Einfriedung, um Kleintieren das Durchwandern zu ermöglichen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Hecken- und Einzelbaumpflanzungen)

➤ Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge im Parkplatzbereich
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden

➤ Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Boden

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubes
- Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen

➤ Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Luft

- Schaffung von Grünflächen
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

➤ Vermeidung, Minimierung - Immissionen

- Beschränkung der Werbeanlagen
- Festsetzen von zulässigen Emissionswerten

➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Landschaftsbild**

- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Neupflanzung von Bäumen auf privaten und öffentlichen Flächen
- Keine Errichtung baugenehmigungsfreier Anlagen außerhalb der Baugrenzen

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ein bau- und artenschutzrechtlicher Ausgleich ist notwendig und wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

2.8 Naturschutzfachliche 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 Leitfaden „**Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

Die detaillierte Betrachtung ist den Unterlagen des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes zu entnehmen. Nach derzeitigen Stand ist eine Kompensation von 132.944 Wertpunkten notwendig.

Der benötigte baurechtliche Kompensationsbedarf von 132.944 WP wird durch Abbuchungen von den gemeindlichen Ökokontoflächen Ö5 und Ö6 erbracht:

Ökokonto Ö5 „Wiesen und Gehölzstrukturen am Bergfeld“ (Fl.Nr. 217 Gmkg. Kirchroth): 4. Abbuchung.

Ökokonto Ö6 „Am Wasenholz“ (Fl.Nr.661 Gmkg. Obermiethnach): 1. Abbuchung.

2.9 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandenes Industriegebiet
- 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 Parzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind kaum gegeben. 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)
- Umwelt Atlas Bayern
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Straubing-Bogen 2007
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Donau-Wald (RP 12)
- Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchroth
- Ortseinsicht des Büro Heigl im Juli 2026

Liste der vorliegenden Gutachten und Detailplanungen zur Bewertung:

- Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der Flora+Fauna Partnerschaft, 93055 Regensburg vom August 2026

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt, sowie die oben genannten Quellen.

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

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

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 im westlichen Anschluss an das Industriegebiet „Kirchroth – Nord“ und nördlich der Bundesautobahn A 3 das Industriegebiet zu erweitern.

Das überplante Gebiet ist relativ eben, es weist Geländehöhen von 328 m ü. NHN (im Westen) bis 327 m ü. NHN (Mittelwert) im Osten auf.

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. Das Gebiet liegt nicht 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.

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 nicht zu befürchten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (überwiegend intensive Ackerfläche). An der Nordöstlichen Ecke befindet sich ein Funkmast. Es ist zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch die Bundesautobahn A 3 vorbelastet

Es handelt sich insgesamt betrachtet um Flächen mit relativ geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Der entsprechende Ausgleich wird durch Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto erbracht.

Schutzgut Landschaft

Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Da sich das Industriegebiet entlang der Bundesautobahn bewegt werden zwar landwirtschaftliche Nutzflächen versiegelt, aber es erfolgt eine städtebauliche sinnvolle Nutzung der bestehenden Infrastruktur an dieser Stelle von Kirchroth. Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)

Der nicht hohe Erholungswert im Eingriffsgebiet geht verloren. Durch die Planung kommt es zu einer 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 wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des Industriegebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken.

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

C.1 Boden- und Baudenkmäler

Bodendenkmäler

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befinden sich im Geltungsbereich bekannten Bodendenkmäler.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 4 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 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

Im Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn auf Kosten des Bau-trägers 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.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern 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 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten 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 Wetterlage während der Erntezeit 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.

Bestehende Drainagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden und sind nach Abschluss der Baumaßnahmen ordnungsgemäß wiederherzustellen.

C.3 Wasserwirtschaftliche Hinweise / Niederschlagswasserbehandlung

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird generell 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 Straubing-Bogen oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

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.

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.

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

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 sowohl Fließwege, die bei Starkregenereignissen einen erhöhten Oberflächenabfluss aufweisen, als auch Aufstaubereiche.

Daher ist es wahrscheinlich, dass bei Extremwetterereignissen ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im Geltungsbereich des Bebauungsplans auftritt. Durch die fortschreitende Klimaänderung 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. Es wird deshalb empfohlen, 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 finden sich z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundes oder unter Architekten - Einführung (https://www.hochwasserinfo.bayern.de/aktiv_werden/architekten/einfuehrung/index.htm).

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Zur 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 Betriebsflächen sollte nicht gesammelt werden, sondern möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Für die Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist das Arbeitsblatt DWA A 102 zu beachten und anzuwenden.

Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

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

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 ggfs. 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.

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.

Die Lagerung von sperrigen Objekten in den Geländesenken sollte vermieden werden.

Für Gründungen von Gebäuden oder sonstigen Bauteilen, welche in das Grundwasser reichen ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden. Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Straubing-Bogen einzureichen.

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

Niederschlagswasserbehandlung

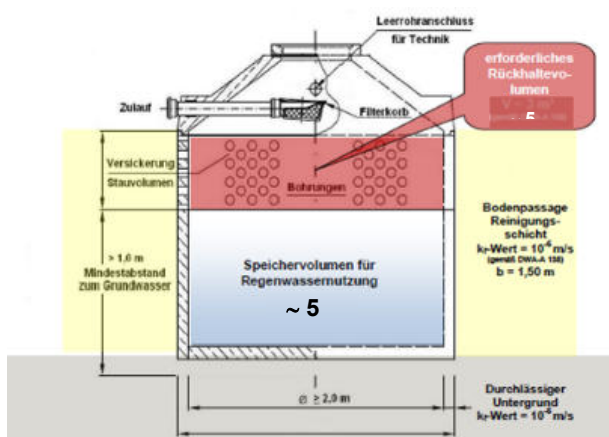
1. Dach- und Oberflächenwasser, sowie das Niederschlagswasser aus allen Böschungen, ist getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln.
2. Sofern sie nicht als Brauchwasser verwendet werden, sind sie soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
3. Nach Pufferung in Mulden kann eine Versickerung erfolgen
4. Vor dem Versickern im Boden oder dem Einleiten in den Kanal muss das Wasser gem. ATV-DVWK-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ behandelt werden, um Verschmutzungen des Grundwassers zu vermeiden.
5. Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen Umgang haben, müssen dies unter Beigabe von Plänen anzeigen. Die Oberflächenwässer von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen im Produktions-, Lager- oder Umschlagbereich in Verbindung kommen können, sind gemäß den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

C.4 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z. B. Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen.

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 nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch die Gemeinde möglich. Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher der Gemeinde mitzuteilen.



Beispiel einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne

C.5 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, dass 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.

Gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV ist ein Bodenschutzkonzept (BKS) mit Bodenschutzplan zu erstellen, sowie eine bodenkundlichen Baubegleitung gem. DIN 19639 zu beauftragen. Das Bodenschutzkonzept muss vor der Ausschreibung (Phase 1 nach DIN 19639) konkretisiert werden und folgende Aspekte beschreiben:

- die Darstellung der Eingriffsflächen
- die Beschreibung der konkreten Ausführung des jeweiligen Flächenschutzes (Aufbau Baustraße, BE-Flächen, Baggermatratzen usw.)
- die Festlegung von Tabuflächen für die Befahrung, sowie die Beschreibung der Abgrenzung mit der ein Schutz der Tabuflächen sichergestellt wird
- allgemein, alle nach den Phasen 1 und 2 der DIN 19639 zu beachtende Aspekte.

Die genannten Aspekte sind auch im Bodenschutzplan nach Punkt 6.1.6 der DIN 19639 darzustellen.

Die Erstellung des Bodenschutzkonzeptes und dessen spätere Umsetzung in der Ausschreibungs- und Bauphase sollte idealerweise durch das selbe Büro (oder bodenkundlichen Baubegleiter) erfolgen. Als Qualifikationsnachweis ist eine Zertifizierung als bodenkundlicher Baubegleiter durch den Bundesverband Boden (oder vergleichbarer Nachweis) zu fordern.

Das Büro und der Qualifikationsnachweis sind dem Landratsamt, SG 22, Bodenschutz vorzulegen.

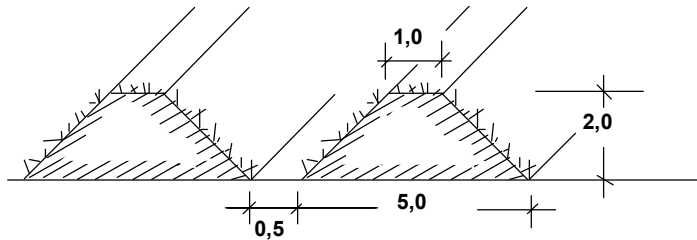
Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z. B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, etc. ist beim Landratsamt Straubing-Bogen einzuholen. Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

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

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

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 Baumaßnahme 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.

C.6 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

Feuerwehrrzufahrt:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 5 Abs. 1 BayBO und AllMBI Nr. 25/1998 entsprechen.

Die Tragfähigkeit der Verkehrsflächen ist für Feuerwehrfahrzeuge bis zu einem Gesamtgewicht von 16 t bei einer maximalen Achslast von 10 t auszulegen. Hierzu wird auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Februar 2007 (AllMBI 2008 S. 806), verwiesen.

Es ist sicherzustellen, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist besonders darauf zu achten, dass die vorgesehenen Wendeanlagen („Wendehammer“) für Feuerwehrfahrzeuge geeignet sind. Zur ungehinderten Nutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m erforderlich. Für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA(K) 23/12 ist ein Durchmesser von mindestens 21 m vorzusehen. Gegebenenfalls sind entsprechende Verkehrsbeschränkungen (z. B. Halteverbote) anzuordnen.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Gewerbegebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen.

Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Zisternen) in entsprechender Größe nach DIN 14230 zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetürrschattens zu installieren.

Der Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Löschgruppe I, 48 m³/Std.) bzgl. der Löschwasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband Straubing-Land gestellt. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährdeten Betrieben, müsste jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden.

Auf das DVGW-Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 wird verwiesen.

Bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein.

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 Strahlrohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlageanteilen 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.

C. 7 Autobahn GmbH / Fernstraßen-Bundesamt

Das Fernstraßen-Bundesamt ist die zuständige Genehmigungs- und Zustimmungsbehörde (Zustimmung im Rahmen von Bau- und Genehmigungsverfahren) für anbaurechtlich relevante Nutzungen in einem Abstand von 100 m entlang der Bundesautobahnen (BAB) und in einem Abstand von 40 m entlang der Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt der Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen i. S. d. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn bauliche Anlagen längs der BAB in einer Entfernung bis zu 100 Meter (0-100 m) und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten

Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter (0-40 m), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Dabei können Zustimmungen nach § 9 Abs. 2 FStrG gemäß § 9 Abs. 3 FStrG versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies aufgrund der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist. Gemäß § 9 Abs. 5 FStrG tritt bei baulichen Anlagen, die im Sinne des § 9 Abs. 2 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten keiner Baugenehmigung oder keiner Genehmigung nach anderen Vorschriften bedürfen, an die Stelle der Zustimmung die Genehmigung der obersten **Landesstraßenbaubehörde**, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, die Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Eine bauliche Anlage im Sinne dieses Gesetzes umschreibt eine durch Bautätigkeit künstlich unter Verwendung von Baustoffen oder vorgefertigten Bauelementen hergestellte, geschaffene oder errichtete und - ggf. allein durch ihr Gewicht - mit dem Erdboden ortsfest verbundene Anlage. Auch bei Wegen, Stellflächen, unterirdische Leitungen etc. handelt es sich um bauliche Anlagen im Sinne des § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 FStrG dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bei Bundesautobahnen nicht errichtet werden. Hochbau im Sinne des Gesetzes ist jede bauliche Anlage, die mit dem Erdboden verbunden ist und über die Erdgleiche hinausragt. Das gilt z.B. auch für Stützmauern, Überdachungen und für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen und gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 FStrG auch entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfanges.

Von dem Anbauverbot kann das Fernstraßen-Bundesamt gemäß § 9 Abs. 8 FStrG eine Ausnahme zulassen. Eine Ausnahmegenehmigung kann ggf. dann erfolgen, wenn eine substantiierte Begründung vom Bauherrn vorgelegt wird, warum die Errichtung im Anbauverbotsbereich zwingend erforderlich ist, und die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde sowie die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern. Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung dürfen dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass ein bloßer Verweis auf die Ausnutzung des Grundstücks oder der Bezug auf die vorhandene Bebauung nicht ausreichend ist. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass ein bloßer Verweis auf die Ausnutzung des Grundstücks oder der Bezug auf die vorhandene Bebauung nicht ausreichend ist.

Das Vorhaben befindet sich ca. 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn BAB A 3, entfernt und damit in der Anbauverbotszone (0-40 m). Das Vorhaben bedarf demnach der Ausnahmegenehmigung gemäß § 9 Abs. 8 i.V. mit § 9 Abs. 1 FStrG.

Unverbindlich kann Ihnen mitgeteilt werden, dass nach jetzigem Kenntnisstand Gründe für eine Nichtzustimmung für das Vorhaben nicht erkennbar sind, so dass eine Ausnahmegenehmigung gemäß vorgelegter/beigefügter Planung (Grundlage Nachreichung am 13.09.2024) hier in Aussicht gestellt werden kann.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des nachfolgenden Verfahrens zur Beurteilung unserer Belange zwingend auch wieder folgende Unterlagen/Angaben neben den üblichen Bauvorlagen erforderlich sind:

1. Maßstabsgerechter Lageplan mit genauer Kennzeichnung der Anbauverbotszone (0-40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn) und der Anbaubeschränkungszone (40-100 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn) mit Maßangabe sowie exakter Maßangabe der kürzesten Entfernung der baulichen Anlagen zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB mit Darstellung des Bezugspunktes des angenommenen äußeren Randes der BAB. Die Anbauverbote und -beschränkungen gelten auch an und gegenüber den Auf- und Abfahrten der Bundesautobahn (Verbindungs-rampen) sowie Rastanlagen (auch ehemaligen), zu Brückenbauwerken und ggf. deren Rampen. Nach dem ausdrücklichen Wortlaut des Gesetzes ist jeweils vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn zu messen; zur Fahrbahn in diesem Sinne gehören damit auch die Randstreifen. Hochbau im Sinne des Gesetzes ist jede bauliche Anlage, die mit dem Erdboden verbunden ist und über die Erdgleiche hinausragt. Das gilt z.B. auch für Stützmauern, Überdachungen und für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen und gilt auch entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

2. Begründung zum Bauen in der Anbauverbotszone

3. Umfang (Länge, Breite, Höhe bzw. Tiefe und Kubikmeter) für die geplanten Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der Anbauverbotszone

4. Regelschnitt (Längs und Quer)

Die Abflussmengen müssen mit den Wasserwirtschaftsämtern abgestimmt werden, die in der Regel fordern, dass die Abflussmenge dem Abfluss des natürlichen Geländes entsprechen muss.

Durch die Flächenversiegelung dürfen sich auch die Abflussmengen am Autobahndurchlass DN1000 nicht wesentlich erhöhen.

Die Anfallenden Oberflächenwässer und sonstige Abwässer dürfen nicht in die Autobahngrundstücke oder in die Entwässerungseinrichtungen der Autobahn eingeleitet werden.

Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung bis 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 1 FStrG). Hochbau im Sinne des Gesetzes ist jede bauliche ragt. Das gilt z. B. auch für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen, Überdachungen, überdachte Stellplätze, Masten, Pylone etc. und gilt auch entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Gem. § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahn in einer Entfernung von bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegen ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.

Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.