

Gemeinde  
Landkreis  
Reg. Bezirk

**Kirchroth**  
**Straubing – Bogen**  
**Niederbayern**

**Deckblatt Nr. 2**  
Erweiterung des  
**Bebauungsplans** mit integrierter Grünordnung  
**„An der Bayerwaldstraße“**  
in Aufroth, 2. Bauabschnitt

## Begründung

Planung und Bearbeitung:

Planungsbüro Eiglsperger  
Ortsplatz 18  
94356 Kirchroth

Kirchroth,

den 27. Januar 2003  
geä. 25. März 2003

**Plaufertiger:**

Alfons Eiglsperger



Gemeinde	<b>Kirchroth</b>
Landkreis	<b>Straubing – Bogen</b>
Reg. Bezirk	<b>Niederbayern</b>

**Deckblatt Nr. 2**  
 Erweiterung des  
**Bebauungsplans** mit integrierter Grünordnung  
 „**An der Bayerwaldstraße**“  
 in Aufroth, 2. Bauabschnitt

## BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

### 1. Lage und Bestandssituation

Die Gemeinde Kirchroth liegt im nordwestlichen Bereich des Landkreises Straubing – Bogen unmittelbar an der Grenze zum Regierungsbezirk Oberpfalz und gehört zur Region Donau – Wald (Region 12).

Die Anbindung des Kleinzentrums Kirchroth an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt im wesentlichen über die Staatsstraße 2148 zur nördlich, in unmittelbarer Nähe befindlichen Bundesautobahn A 3 Nürnberg – Regensburg – Passau mit eigener Anschlußstelle Kirchroth und über die Staatsstraße 2125 nach Wörth a. d. Donau bzw. zur Stadt Straubing.

Die Entfernung zur Stadt Straubing beträgt ca. 14 km und zur Stadt Regensburg ca 35 km.

Das zu beplanende Gebiet liegt nordöstlich des Hauptortes Kirchroth im Ortsteil Aufroth. Es grenzt im Nordwesten an landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Nordosten, Südosten und Südwesten an bebaute Flächen an.

Das Gelände des Planungsgebietes ist eben und wird derzeit im unbebauten Bereich landwirtschaftlich genutzt.

Die Höhenlage im Planungsgebiet liegt mind. 326,50 m ü. NN, max. jedoch bei 326,80 m ü. NN; im Mittel 326,65 m.

Verkehrsmäßig wird das Baugebiet von der Kreisstraße SR 64 Kirchroth – Falkenfels erschlossen; die Entfernung zum Ortskern von Aufroth beträgt ca. 300 m.

### 2. Planungsrechtliche Situation

Der vom Architekturbüro Dipl. Ing. Haisch, München, gefertigte Flächennutzungsplan ist mit Bescheid vom 26. 07. 1983 und Ergänzungsbescheid vom 20. 08. 1988 von der Regierung von Niederbayern genehmigt und durch Bekanntmachung vom 11. 01. 1989 wirksam geworden.

Mit Deckblatt Nr. 7 (genehmigt mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 02.06.1992 bzw. 01.03.1993) wurde der Planbereich in ein Allgemeines Wohngebiet geändert.

Das vorliegende Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan ist demzufolge aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchroth entwickelt.

### 3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Kirchroth gehört zum ländlichen Raum, dessen Struktur zur Verbesserung und Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig zu stärken ist.

Hierbei ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen einerseits und die Sicherung der landwirtschaftlichen Anwesen andererseits ein wichtiger Faktor, zumal sie in besonderem Maße auch zur Auslastung der Infrastruktur des Kleinzentrums Kirchroth beitragen sollen.

Der Anlaß für die Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Bayerwaldstraße“ auf dem 2. Bauabschnitt ist die erhebliche Nachfrage nach Wohnbauflächen für die einheimische Bevölkerung des Ortsteiles Aufroths. Um eine Abwanderung zu verhindern bzw. den Ortsteil zu stärken wird mit dieser Planung Vorschub geleistet.

### 4. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch die Kreisstraße SR 64, sowie über die Erschließungsstraßen im Norden bzw. Süden.

### 5. Hinweise zur Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblatt Nr. 2 eine geordnete bauliche Entwicklung, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt werden.

Mit der Planung soll aber auch durch Raumbildungen, Bauweise, Gestaltung der öffentlichen Erschließungsflächen und durch entsprechende bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen der Tendenz eines wieder stärkeren landschaftsbezogenen Bauens im ländlichen Raum Rechnung getragen werden.

### 6. Hinweise zur Grünordnung

Nordwestlich des Planungsgebietes wird zur Ortsrandbegrünung ein 5,0 m breiter, öffentlicher Grünstreifen und bei Parzelle 1 eine private Grünfläche errichtet. Mit der Bepflanzung der privaten Grünflächen mit heimischen Laubbäumen, Gehölzen und Sträuchern, werden in den einzelnen Bauparzellen umfangreiche grünordnerische Maßnahmen, wie Pflanzstandorte für Laubbäume und raumbildende Gehölz- und Strauch- bzw. Heckenpflanzungen festgesetzt

## 7. Öffentliche Einrichtungen

Das Rathaus der Gemeinde Kirchroth befindet sich etwa 2500 m vom Baugebiet entfernt, weitere öffentliche Einrichtungen wie Post und Banken, sowie Geschäfte zur Deckung des Grundbedarfs und Dienstleistungen verschiedenster Branchen befinden sich in unmittelbarer Nähe im Ortskern von Kirchroth.

## 8. Eingriffsregelung

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „**Vereinfachte Vorgehen**“ entsprechend dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ angewandt werden, da es sich um ein integriertes Bebauungs- und Grünordnungsplan-Verfahren handelt und alle erforderlichen Planungsvoraussetzungen erfüllt sind.

### 8.1 Vorhabenstyp

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und die festgesetzte GRZ liegt bei 0,30.

### 8.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (reine Ackerflächen). Geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung sind vorgesehen.

### 8.3 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

### 8.4 Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet liegt nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf außerhalb des Einzugsgebietes der Donau jedoch könnte das Baugebiet durch die im Südosten ca. 350 m entfernt verlaufende Kößnach (von Nordwesten nach Südosten) tangiert werden. Ein amtlich festgelegter Überschwemmungsbereich ist nicht vorhanden. Lt. einer durchgeführten Berechnung aus dem Jahre 1982 liegt die Überschwemmungshöhe nach HQ<sub>100</sub> im Mittel bei 326,50; somit wäre das Baugebiet hochwasserfrei gelegen da die durchschnittl. Höhe 326,65 m ü. NN beträgt. Die bestehende Erschließungsstraße (Florianstraße) liegt auf Höhenkote 326,85 m ü. NN im Mittel.

Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen: entsprechende Maßnahmen zur Versickerung sind festgesetzt.

## 8.5 Schutzgut Luft/Klima

Durch die Planung sind weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

## 8.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an, beeinträchtigt keine Höhenrücken, Hanglagen oder maßgebliche Erholungsgebiete; für eine landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen („grüner Ortsrand“)

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich (mit Ausnahme der Parzellen 1 und 5) im Eigentum der Gemeinde Kirchroth. Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB werden nicht durchgeführt.

## 10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit ausreichend Trink- und Brauchwasser ist problemlos durch den Zweckverband Wasserversorgung Buchberg-Gruppe gewährleistet.

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes Heider, Wörth a. d. Donau, gesichert. Die Stromanschlüsse der einzelnen Anwesen erfolgt durch Erdkabel.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an die vollbiologische Zentralkläranlage Kirchroth, wobei das Oberflächenwasser auf dem Grundstück wenn möglich breitflächig versickert werden soll (ein Bodengutachten liegt nicht vor).

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

## 11. Bodenverhältnisse

Genaue Aufschlüsse über die Bodenverhältnisse liegen derzeit noch nicht vor; es kann jedoch, wie im bebauten Bereich vorherrschend, von sandigem Lehm und Kies ausgegangen werden. Mit Grundwasser in Baugrundtiefe in Form von Schichtenwasser während eines Hochwassers ist zu rechnen.

## 12. Bodendenkmäler

Auf dem Planungsgebiet können Bodendenkmäler vorkommen.

## 13. Rücksichtnahme auf die Landwirtschaft

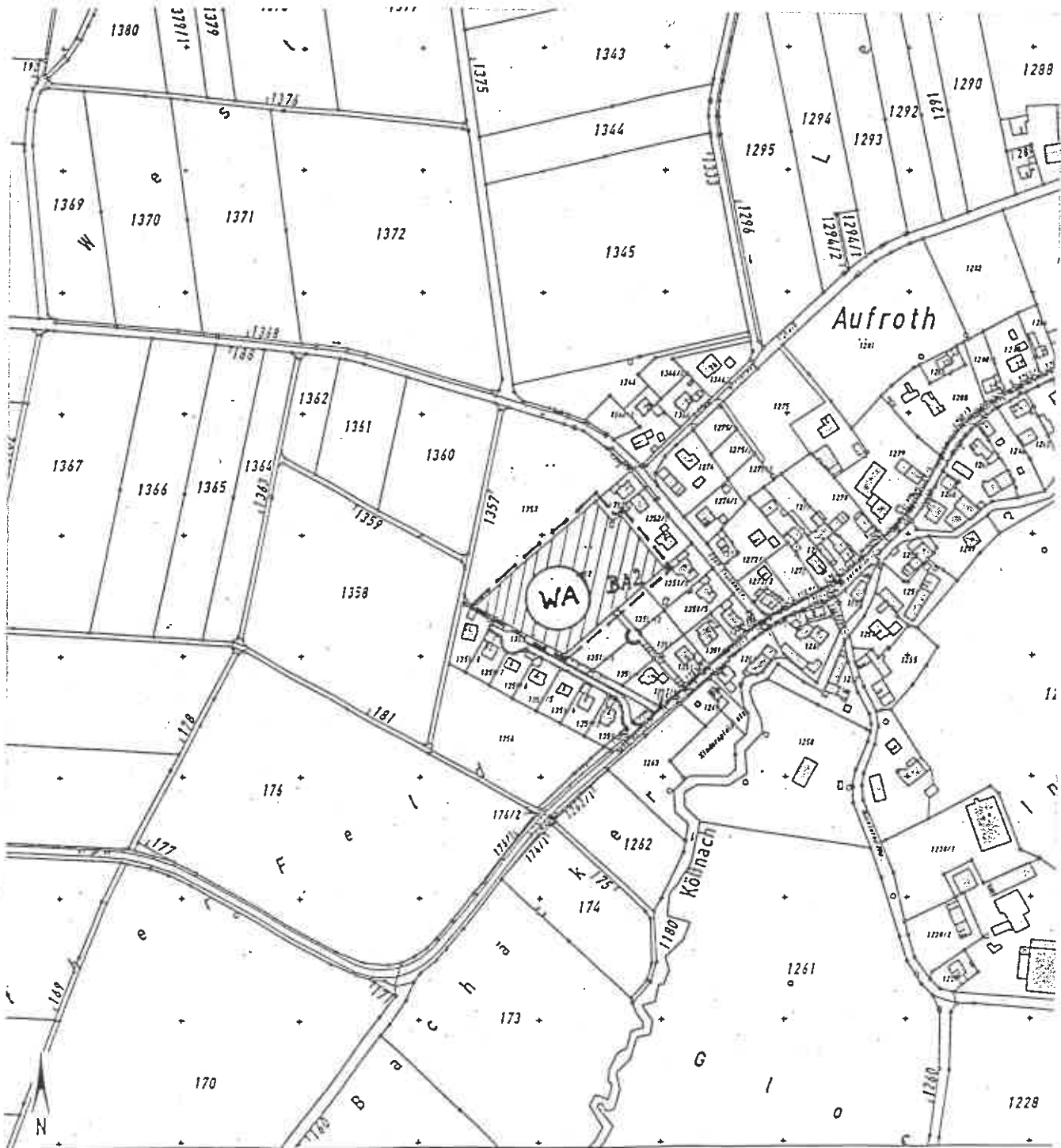
**Den Landwirten wird die uneingeschränkte Bewirtschaftung, sowie die weitere Entwicklung ihrer Flächen und Betriebe zugesichert.** Der Bauerwerber im ländlichen Raum muß zeitweilig von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben ausgehende Geruchs-, Staub- oder Geräuschentwicklungen tolerieren.

Übersichtslageplan M 1 : 25 000  
Auszug aus der Topografischen Karte



## Lageplan M 1 : 5 000

Auszug aus dem Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan  
Deckblatt Nr 7



## Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000

Gemarkung: Kirchroth

Vermessungsamt Straubing, 15.1.2003

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.

Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

#### 14. Größe und zukünftige Dichte des Baugebietes

Die Fläche des Bruttobaulandes (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) beträgt ca. 0,95 ha, unterteilt in

- geplante Wohnbauflächen	ca 0,80 ha (84,2 %)
- Erschließungsflächen Straße	ca 0,08 ha (8,4 %)
- öffentlicher u. privater Grünzug	ca. 0,07 ha (7,4 %)

und umfaßt die Flurnummer 1352 der Gemarkung Kirchroth

Innerhalb des Geltungsbereichs sind 9 Parzellen für Wohnbebauung

Es sind für ca 36 Einwohner neue Wohngebäude vorgesehen.

Brutto-Wohndichte	38 EW/ha
Netto-Wohndichte	45 EW/ha

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 725 m<sup>2</sup> und 1600 m<sup>2</sup>.

<b>Parzellen:</b>	1: 1600 m <sup>2</sup> ;	2: 790 m <sup>2</sup> ;	3: 783 m <sup>2</sup>
	4: 927 m <sup>2</sup>	5: 900 m <sup>2</sup>	6: 725 m <sup>2</sup>
	7: 828 m <sup>2</sup>	8: 817 m <sup>2</sup>	9: 765 m <sup>2</sup>



## 15. Kostenschätzung öffentlicher Maßnahmen

Alle Angaben sind ca.-Werte, Preisstand 2002

### 15.1 Straßenerschließung im Sinne des BauGB

#### Straßenbau

15.1.1 Grunderwerb	810 m <sup>2</sup> á ca. 19,--	15 390,-- €
15.1.2 Vermessung u. Vermarkung	9 Grundst. á 650,--	5 850,-- €
15.1.3 Erstellen der Fahrbahnen (bituminös befestigt, sowie Pflasterungen einschl. Wasserführung, Straßeneinläufe, Stellplätze usw.)	650 m <sup>2</sup> á 80,--	52 000,-- €
15.1.4 Herstellen des Schotterweges	90 m <sup>2</sup> á 30,--	2 700,-- €

#### Mischwasserkanal

15.1.5 Hauptkanal	ca. 100 lfdm á 300,--	7 500,-- €
davon 25 % Erschließungskosten		

#### Straßenbeleuchtung

15.1.6 Straßenbeleuchtung einschl. Mast u. Verkabelung	4 Stck á 1500,--	6 000,-- €
---	------------------	------------

#### Straßenbegleitende Begrünung

15.1.7 Großkronige Bäume einschl. Pflanzung und 2-jähriger Pflege	ca. 8 Stck á 300,--	2 400,-- €
15.1.8 Planung und Bauleitung (10 % aus 14.1.3 mit 14.1.7 = 70 600,--)		7 060,-- €
15.1.9 Umsatzsteuer (z.Zt. 16 % aus 14.1.3 mit 14.1.8 = 77 660)		ca. 12 425,-- €

---

Zwischensumme ca. 90 085,-- €

gerundet ca. 90 100,-- €

Bei einer als Nettoland zu veräußernden Fläche von insgesamt ca. 8000 m<sup>2</sup> ergeben sich nach Abzug des 10 %-gen Gemeindeanteils durchschnittliche vorläufige Erschließungskosten im Sinne des BauGB von ca. 11,30 €/m<sup>2</sup>.

**15.2 Sonstige Kosten**

15.2.1 Grunderwerb öffentl. Grünflächen	700 m <sup>2</sup> á 19,--	13 300,-- €
15.2.2 Großkronige Bäume einschl. Pflanzung und 2-jähriger Pflege	ca. 10 Stck á 300,--	3 000,-- €
15.2.3 Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern	ca. 300 m <sup>2</sup> á 13,--	3 900,-- €
15.2.4 Wiesenansaat	ca. 500 m <sup>2</sup> á 3,--	1 500,-- €
15.2.5 Wasserversorgung		
Hauptzuleitung	100 lfdm á 85,--	8 500,-- €
Parzellenanschlüsse	9 Stck á 500,--	4 500,-- €
15.2.6 Mischwasser davon 75 % Kanalanteil	100 lfdm á 300,--	22 500,-- €
Parzellenanschlüsse	9 Stck á 1 000,--	9 000,-- €
15.2.7 Sonstiges Hydranten u.ä.	pauschal	5 000,-- €
15.2.8 Planung und Bauleitung (10 % aus 14.2.2 mit 14.2.7 = 57 900,--)	ca.	5 790,-- €
15.2.9 Umsatzsteuer (z.Zt. 16 % aus 14.2.2 mit 14.2.8 = 63 690,--)	ca.	10 191,-- €
<hr/>		
Summe sonstiger Kosten		73 881,-- €
	Gerundet ca.	<u>74 000,-- €</u>

Nicht berücksichtigt sind die für eine Verkabelung des Gebietes anfallenden Kosten.

**Aufgestellt:**

Kirchroth, den 27. Januar 2003  
ger. 29. März 2003



Alfons Eiglsberger  
Staatlich geprüfter Bautechniker

Gemeinde Kirchroth 02. April 2003



*Wanninger*  
Wanninger  
1. Bürgermeister