



**GEMEINDE
KIRCHROTH**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN INDUSTRIEGEBIET „KIRCHROTH - NORD“

Gemeinde Kirchroth
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 26.04.2022
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 29.11.2022
Satzungsbeschluss vom 31.01.2023

Vorhabensträger:

Gemeinde Kirchroth
vertreten durch Herrn
Ersten Bürgermeister
Matthias Fischer

Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

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

.....
Matthias Fischer
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

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

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG	4
1. Allgemeines.....	4
1.1 Anlass und Ziel der Planung	4
1.2 Verfahren	4
1.3 Übersichtslageplan	5
1.4 Luftbildausschnitt	5
1.5 Übergeordnete Planungen	6
1.6 Derzeitige Nutzung	12
1.7 Planungsauftrag.....	13
1.8 Alternativenprüfung	13
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	17
2.1 Grundzüge der Planung	17
2.2 Städtebauliches Konzept	17
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen	18
2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	18
2.5 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung	19
2.6 Verkehr, Stellplätze	19
2.7 Werbeanlagen.....	20
2.8 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer, Einfriedungen	20
2.9 Grünordnungskonzept.....	21
2.9.1 Planungsgrundlagen	21
2.9.2 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	21
2.9.3 Private grünordnerische Maßnahmen	22
3. Ver- und Entsorgung	22
3.1 Wasserversorgung	22
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung.....	23
3.3 Energieversorgung, Beleuchtung	23
3.4 Telekommunikation	24
3.5 Abfallentsorgung	24
4. Abwehrender Brandschutz.....	24
5. Immissionsschutz.....	24
6. Denkmalschutz.....	25

UMWELTBERICHT	26
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	26
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	26
2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung	27
2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	30
2.2.1 Bestandsaufnahme	30
2.2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	31
2.2.3 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	37
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	38
2.4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	39
2.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	40
2.6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	42
2.7 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	42
2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung	43
3. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB ..	45
4. Anlage	46

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Gemeinde Kirchroth ein Industriegebiet zu entwickeln. In der Gemeinde fehlen aktuell 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 an der Autobahnauf- bzw. abfahrt Kirchroth der Bundesautobahn A 3.

Für das betroffene Grundstück gibt es noch keinen Bebauungsplan. Damit ist das Vorhaben aktuell auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht umsetzbar und genehmigungsfähig. Mit der Aufstellung eines Bebauungs- mit Grünordnungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Industriegebietes geschaffen werden. Das geplante Gelände soll als Industriegebiet gem. § 9 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden. So können u. a. die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung auf die Umgebung geprüft und berücksichtigt, die Lage und Größe der baulichen Anlagen und andere Betriebsteile gesteuert und neue, bisher mangelnde Regelungen zur gestalterischen Einbindung und zur ökologischen Verträglichkeit festgesetzt werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.04.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- mit Grünordnungsplan beschlossen.

1.2 Verfahren

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich bereits als Industriegebiet dar

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst die Fläche der Fl. Nrn. 234 TF, 235, 236, 237, 239 TF und 242, Gmkg. Kirchroth mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 76.790 m².

1.3 Übersichtslageplan



Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte aus dem BayernAtlas vom 11.08.2022, ohne Maßstab

1.4 Luftbildausschnitt

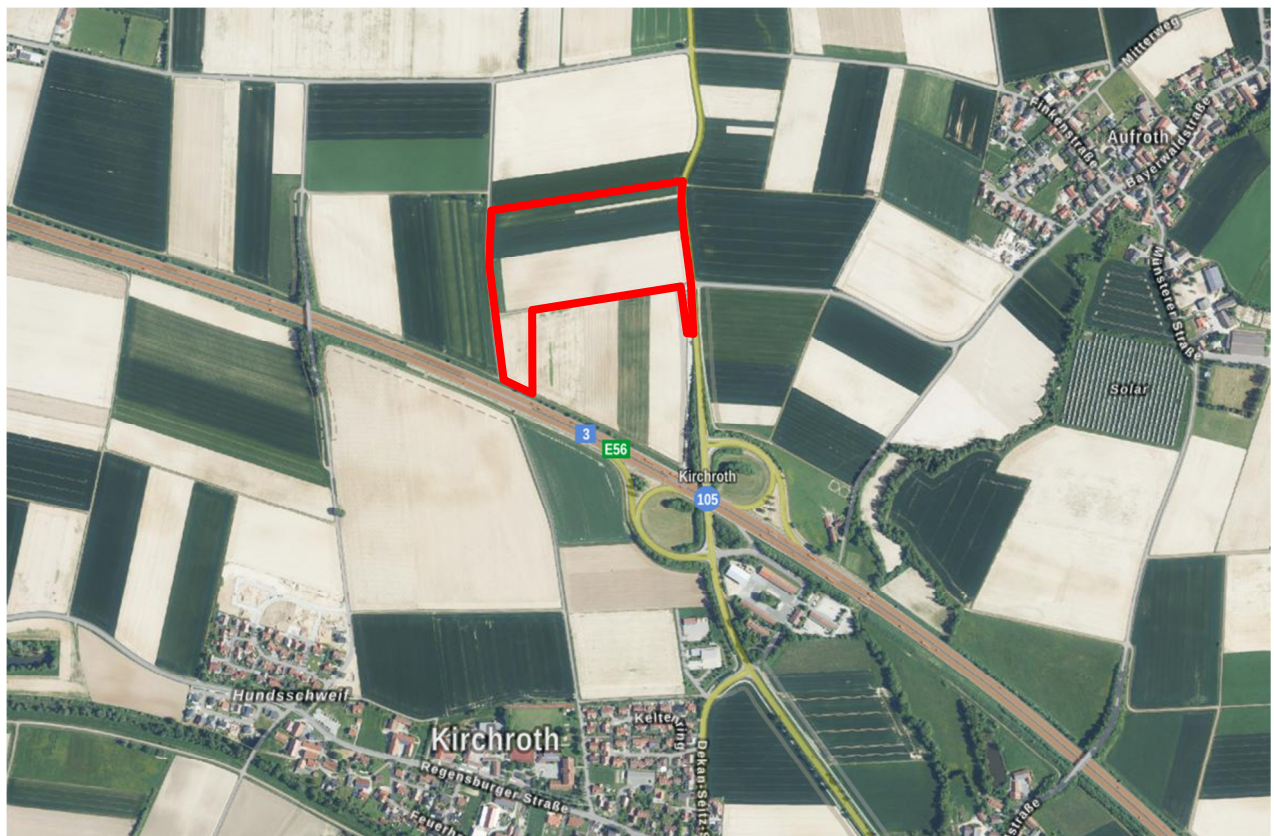


Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 11.08.2022 - ohne Maßstab

1.5 Übergeordnete Planungen

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020

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 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

(G) *Die Abwanderung der Bevölkerung 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 von Bebauung 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. Hier von 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.*

2.2 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,*
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

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:

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 (14.12.2021) 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).

Der vorliegende Bereich stellt sich somit als geeignete Fläche dar, da ein direkter Anschluss an eine Zubringerstraße zur Autobahnanschlussstelle Kirchroth vorhanden ist. Zulässig sind laut den Festsetzungen darüber hinaus nur Logistikunternehmen oder Verteilzentren von Unternehmen, sowie großflächig produzierende Gewerbebetriebe mit einer Mindestgröße von 3,0 ha.

Der Gemeinde liegen Anfragen vor, welche als großflächige produzierende Betriebe die Parzelle 1 mit einer Fläche von 4 ha erwerben möchten.

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 bzw. 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 01.09.2013**

Laut der Raumstrukturkarte (Stand 2008) des Regionalplans Region Donau-Wald liegt die Gemeinde Kirchroth als bevorzugt zu entwickelnder Ort im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maßen gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.

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 Donaauraum 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.*

(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 hin-gewirkt 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 Autobahnan-schlussstelle Kirchroth für den örtlichen 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 Regionalpla-nung 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 Ergänzungsbe-scheid vom 20.12.1988 (Nr. 420-4621.941) wurde für die Gemeinde Kirchroth ein Flä-chenutzungsplan genehmigt. Darin ist das geplante Gebiet bereits als Industriegebiet dargestellt.

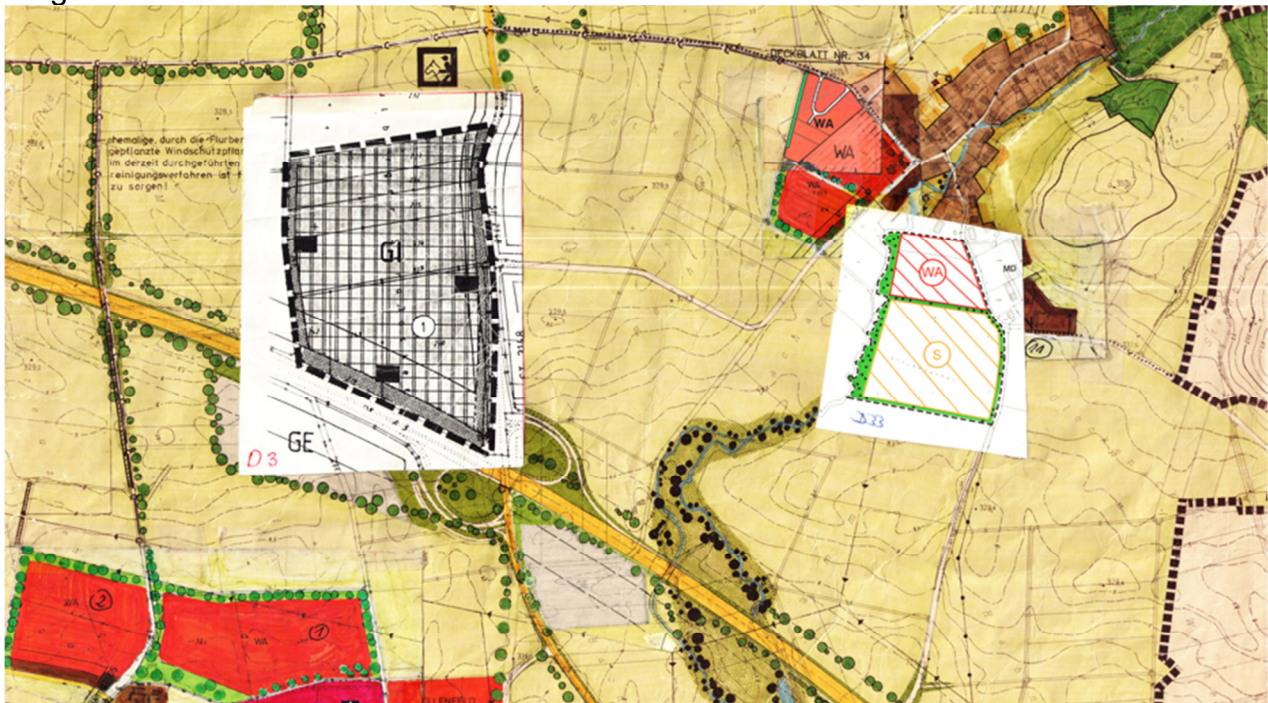


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

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

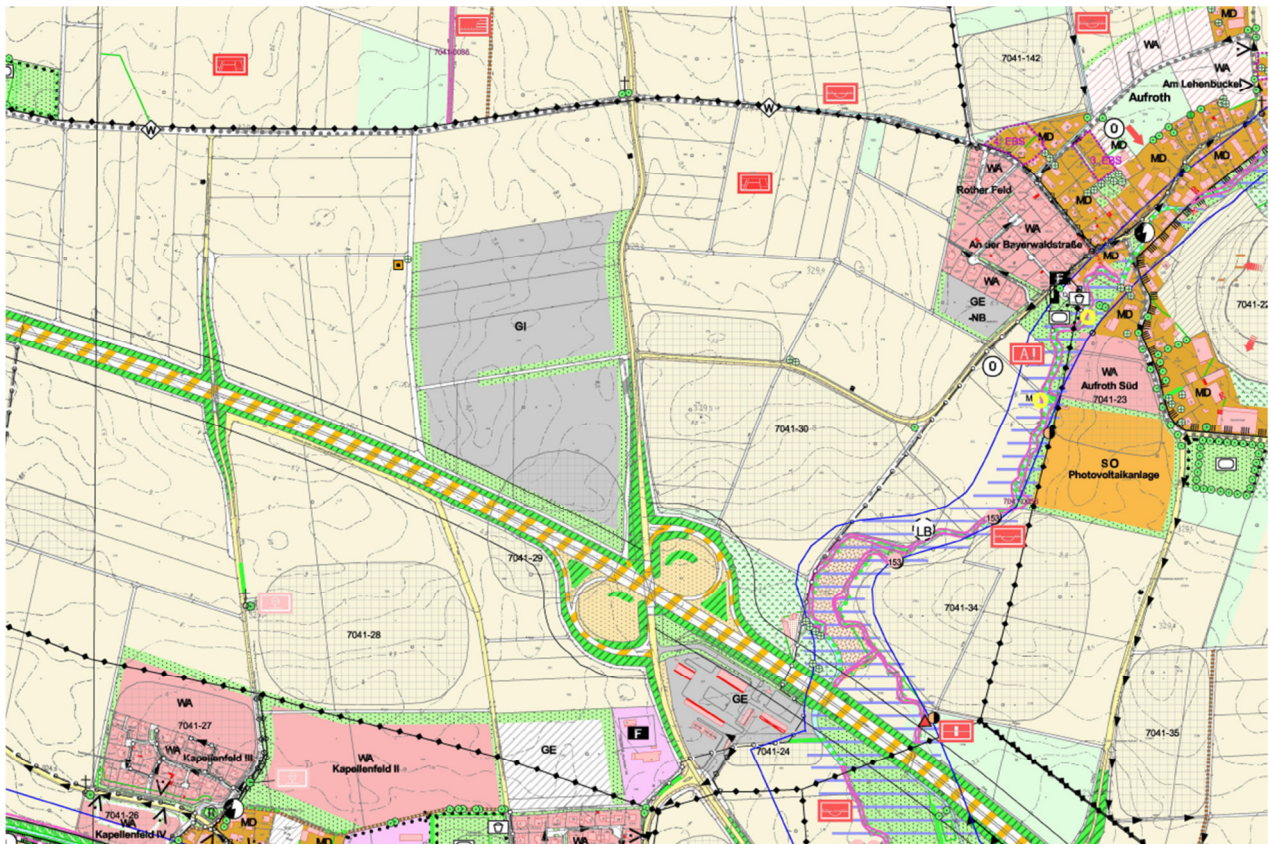


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem aktuellen Bearbeitungsstand der Neuüberarbeitung des Flächennutzungsplanes – ohne Maßstab

1.6 Derzeitige Nutzung

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar. Innerhalb und an den Rändern des Gebietes sind Wirtschaftswege und im Osten direkt an der Staatsstraße St 2148 ist ein Pendlerparkplatz für ca. 40 bis 50 Pkw's vorhanden. Im Norden und Westen grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Östlich verläuft unmittelbar die Staatsstraße St 2148. Im Süden grenzen ebenfalls noch landwirtschaftliche Fläche an. Im Südosten, ca. 300 m entfernt liegt die Autobahnanschlussstelle Kirchroth der südlich verlaufenden Bundesautobahn A 3.

Das überplante Gebiet ist relativ eben, es weist Geländehöhen von 326,5 (im Westen bzw. Osten) bis 328 m ü. NHN (Mitte) auf.

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.

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 für Landschaftsökologie Dipl. Ing. (FH) Hartmut Schmid, Donaustauf „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (10.08.2022) 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 zu befürchten.

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

1.7 Planungsauftrag

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

1.8 Alternativenprüfung

Innerhalb der Gemeinde sind keine großflächigen Industriegebiete vorhanden. 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.

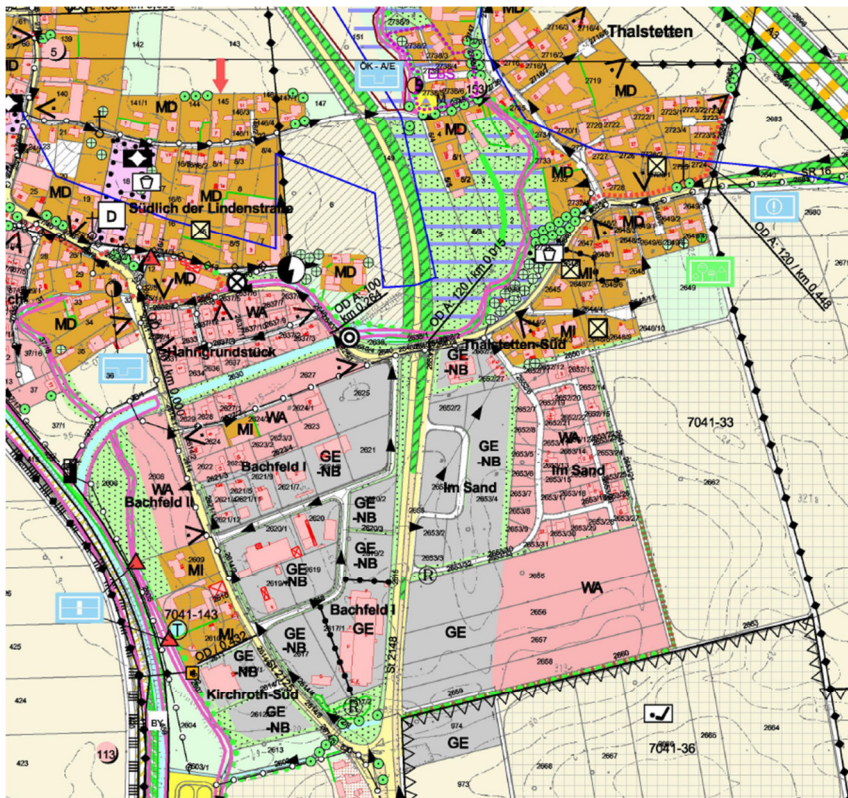


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem aktuellen Bearbeitungsstand der Neuüberarbeitung des Flächennutzungsplanes – Maßnahmen - Bereich Thalstetten - ohne Maßstab

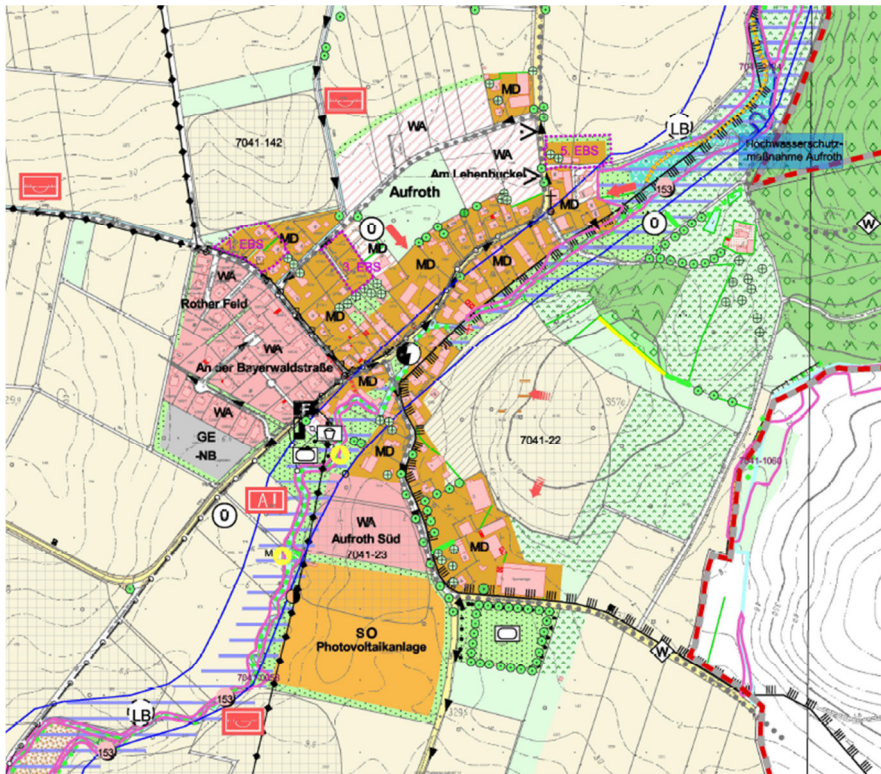


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem aktuellen Bearbeitungsstand der Neuüberarbeitung des Flächennutzungsplanes – Maßnahmen - Bereich Aufroth - ohne Maßstab

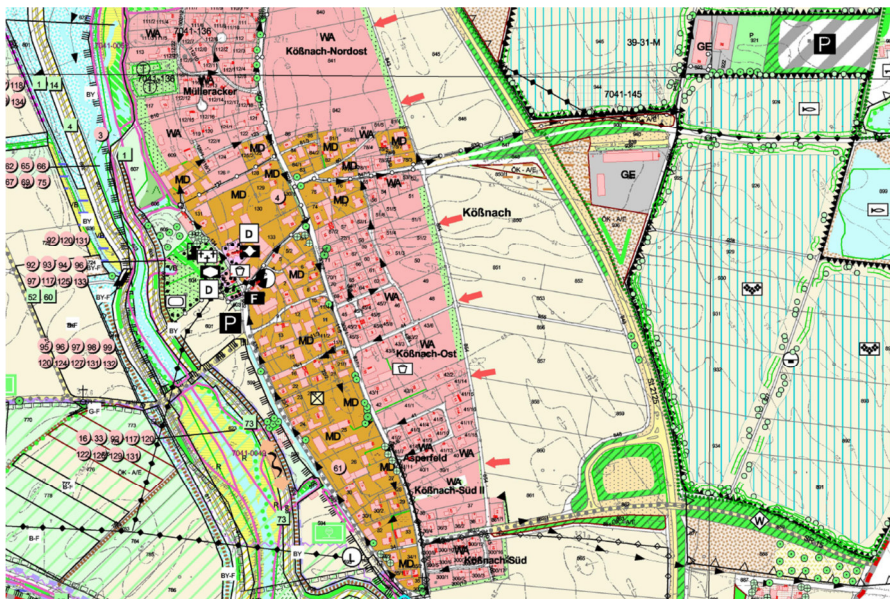


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem aktuellen Bearbeitungsstand der Neuüberarbeitung des Flächennutzungsplanes – Maßnahmen - Bereich Kölnach - ohne Maßstab

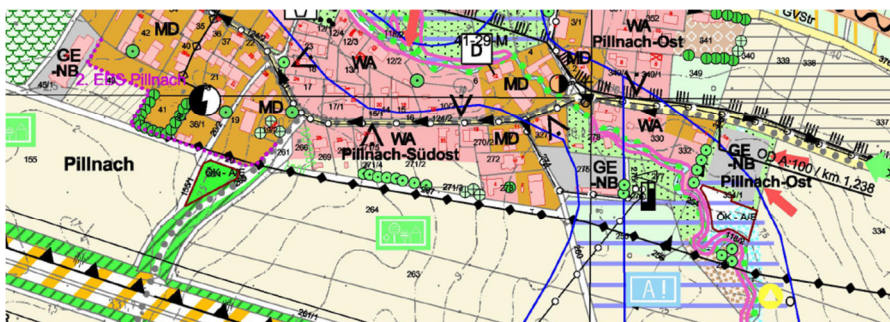


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem aktuellen Bearbeitungsstand der Neuüberarbeitung des Flächennutzungsplanes – Maßnahmen - Bereich Pillnach - ohne Maßstab

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



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

Im Ortsteil Untermietnath 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.

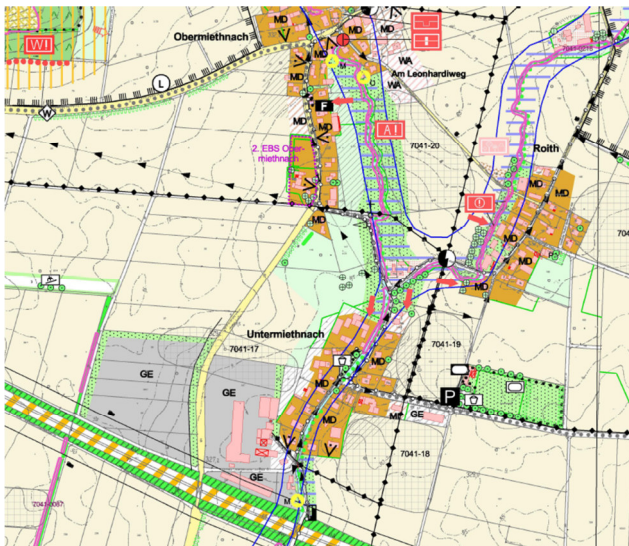


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem aktuellen Bearbeitungsstand der Neuüberarbeitung des Flächennutzungsplanes Bestand - ohne Maßstab

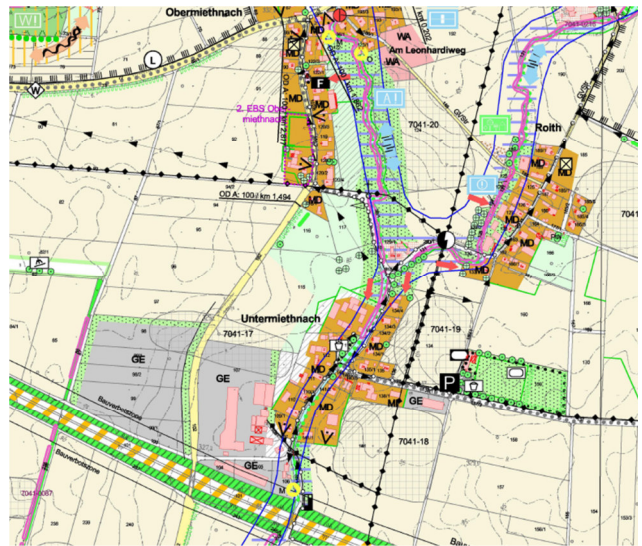


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem aktuellen Bearbeitungsstand der Neuüberarbeitung des Flächennutzungsplanes Maßnahmen - ohne Maßstab

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.

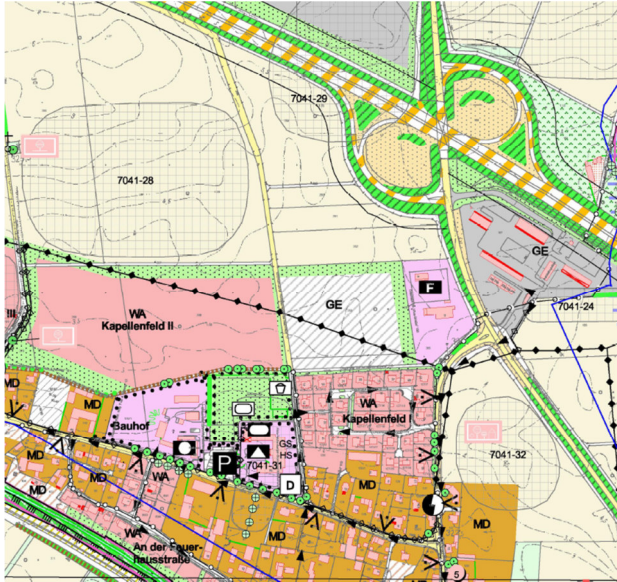


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem aktuellen Bearbeitungsstand der Neuüberarbeitung des Flächennutzungsplanes Bestand - ohne Maßstab

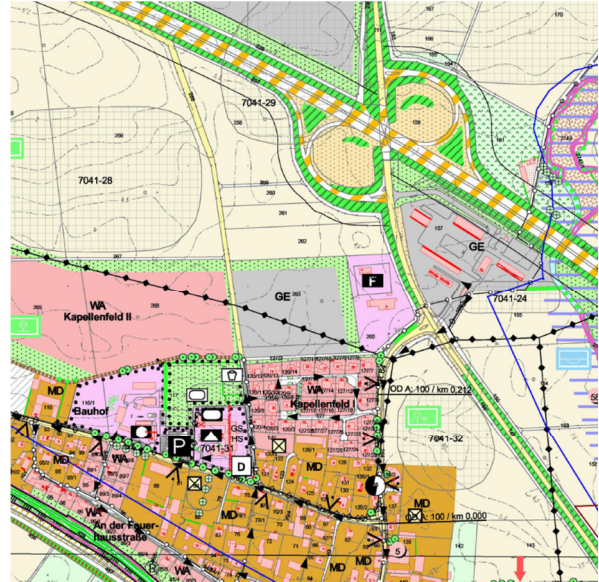


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem aktuellen Bearbeitungsstand der Neuüberarbeitung des Flächennutzungsplanes Maßnahmen - ohne Maßstab

Aufgrund der Größe der geplanten Industriegebietsfläche und der Größe der verschiedenen Ortsteile der Gemeinde Kirchroth würde sich hier ein 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.

Zudem weist der rechtswirksame Flächennutzungsplan den Bereich bereits als Industriegebiet aus.

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 Grundzüge der Planung

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

2.2 Städtebauliches Konzept

Zielsetzung der Gemeinde Kirchroth ist es, einen 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 Ausweisung eines Industriegebietes wird trotz fehlender städtebaulicher Anbindung durch die vorhandene Autobahnanschlussstelle Kirchroth 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 die Staatsstraße 2148 und eine neu zu errichtende Erschließungsstraße innerhalb des Gewerbegebietes erschlossen. Auf der Staatsstraße ist eine beidseitige Linksabbiegespur mit einer zusätzlichen Lichtsignalanlage sowie gesicherte Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer zu errichten.

Für das Industriegebiet sind eine Parzelle in einer Größe von ca. 3.795 m², eine Parzelle mit 40.000 m² und eine mit ca. 21.275 m² geplant zu verwirklichen. Die neue Erschließungsstraße erhält einen angrenzenden Rand- und Mehrzweckstreifen, in welchem ein Geh- und Radweg sowie PKW-Stellplätze geplant sind. Diese können als Pendlerparkplätze genutzt werden.

Zur landschaftlichen Einbindung sind innerhalb des Mehrzweckstreifens parallel entlang der geplanten Erschließungsstraße Hochstammbäume vorgesehen. Zudem sind auf den Parzellen private Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Aufgrund dieser Planung ist neben einer guten Lage hinsichtlich der erforderlichen Erschließung für ein Industriegebiet auch ein geeigneter Grundstückszuschnitt/-größe und -Geländeprofil erforderlich.

Wegen der sehr guten Verkehrsanbindung, den topographischen Voraussetzungen für eine schonende Einbindung in das Landschaftsbild und der guten Erschließung ist der vorgeschlagene Standort nördlich von Kirchroth im direkten Anschluss an die Autobahnanschlussstelle Kirchroth für die Realisierung der gegenständlichen Bauleitplanung geeignet.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Es wird ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO als zulässig festgesetzt. Als zulässige Nutzungen sind nur Logistikunternehmen oder Verteilzentren von Unternehmen, sowie großflächig produzierende Gewerbebetriebe mit einer Mindestgröße von 3,0 ha festgesetzt. 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.

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung verbindlich geregelt. Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Flächen der oberirdischen baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

Die Grundflächenzahl für das Industriegebiet wird mit maximal 0,8, die Geschoßflächenzahl mit maximal 2,4 festgesetzt.

Die Grundfläche ist maßgebend für die entwässerungstechnischen Berechnungen sowie für die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig und werden im Umweltbericht ermittelt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile sind bis zu einer Tiefe und Breite von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird die Höhenentwicklung geregelt. Die zulässigen Wandhöhen werden als Höchstmaß auf max. 18,00 m und die maximal zulässigen Firsthöhen ebenfalls auf 18,00 m beschränkt. Als Wandhöhe gilt das Maß ausgehend vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut im Bereich der Traufe. Bei Flachdächern bis Oberkante der Attika bzw. Oberkante Dachhaut. Als Firsthöhe gilt das Maß ausgehend vom festgesetzten Bezugspunkt bis zu dem am höchsten gelegen Punkt der Dachfläche. Für die Parzellen 1 und 2 wird als Bezugspunkt 328 m ü. NHN, für die Parzelle 3 die Höhe 327 m ü. NHN festgesetzt.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine abweichende Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelängen, jedoch mit vertikaler oder horizontaler Gliederung mindestens alle 50 m festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Es werden folgende Baugrenzen festgesetzt: Bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Gebäulichkeiten gem. Art. 6 (7) BayBO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, ausgenommen Werbeanlagen.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind keine weiteren baulichen Anlagen zulässig.

Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO.

2.5 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung

Als Dachformen der Gebäude sind nur Flachdächer, auch begrünt, Pultdächer, versetzte Pultdächer sowie Satteldächer mit Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, rotbraunen, grauen und anthrazitfarbenen Farbtönen, sowie einer Dachbegrünung, Kiesschüttung, Foliendach oder Metaldächer aus mattem Blech zulässig. Zulässig sind ebenfalls verglaste Teilbereiche.

Um negative gestalterische Wirkungen auf die benachbarten Gebiete zu vermeiden, werden Dachaufbauten und technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe in Abhängigkeit zur Nutzung beschränkt.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen sowie für Solar- und Photovoltaikanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,00 m Höhe. Technische Aufbauten sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken.

Zulässig sind nur dachgebundene Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Höhe max. 1 m über OK Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

Mit dem Ziel einer homogenen Dachlandschaft inklusive deren möglicher Ausstattung mit Solar- und Photovoltaikanlagen, werden die zulässigen Dacharten mit einer Neigung zwischen 0° bis 25° festgesetzt. Um der ökologischen Zielsetzung gerecht zu werden, ist eine extensive Begrünung anzustreben.

2.6 Verkehr, Stellplätze

Das Planungsgebiet liegt derzeit direkt an der Staatsstraße 2148 bzw. in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 3. Im östlichen Bereich entfallen die bereits vorhandenen PKW-Stellplätze (Pendlerparkplatz) aufgrund der neu zu errichtenden Abbiegespuren. Innerhalb des Geltungsbereiches werden diese aber als Schrägparker wieder neu errichtet.

Die Verkehrserschließung ist über die Staatsstraße St 2148 auf Höhe der bestehenden Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen durch Errichtung einer neuen, 6,50 m breiten Erschließungsstraße mit einer ausreichend großen Wendefläche vorgesehen. Eine neue Abbiegespur auf der Staatsstraße ist zu errichten. Zur fuß- und radmäßigen Erschließung ist ein 2,50 m breiter Fuß- und Radweg geplant.

Für die geplante Erschließungsstraße sind Einfahrtsbereiche in unterschiedlichen Breiten definiert, um die Einsehbarkeit bzw. Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren auf die Parzellen zu gewährleisten.

Die Anbauverbotszone von 20 m von der Staatsstraße St 2148 wird durch die festgesetzten Baugrenzen für Gebäude eingehalten. Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone zugelassen.

Ausnahme der Anbauverbotszone

Sofern die erforderlichen Sichtweiten eingehalten werden und die Sicherheit und Leichtigkeit auf der freien Strecke gewahrt bleibt, kann die Anbauverbotszone für nicht über-

dachte Pkw-Stellplätze auf 4,50 m gemessen vom bituminösen Fahrbahnrand der St 2148, reduziert werden.

Anbaubeschränkungszone

Unbeschadet der oben genannten Anbauverbotszonen dürfen bauliche Anlagen innerhalb einer Entfernung von 40 m, gemessen vom bituminösen Fahrbahnrand der St 2148, nur im Einvernehmen mit der Servicestelle Deggendorf des Staatlichen Bauamtes Passau errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Entlang der Autobahn wird die Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG (40 m Bereich) eingehalten. Hier sind Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie Errichten von Hochbauten jeder Art unzulässig. Die Bauverbotszone ist von Bebauung jeder Art freizuhalten.

2.7 Werbeanlagen

Es werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen.

Es sind deshalb Werbeanlagen nur auf baulich genutzten Grundstücken, auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur auf der Fassadenfläche mit einer Fläche von max. 50 m² je Gebäudeseite zulässig.

Unzulässig sind im übrigen Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung, laufende Schriften und sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen zur Fremdwerbung.

Es werden max. sechs Fahnenmasten mit Werbefahnen bis zu einer Masthöhe von 6,0 m und einer Fahnenfläche von max. 6,5 m² je Grundstück zugelassen. Darüber hinaus sind max. ein freistehender Einfahrtspylon mit einer vorder- und rückseitigen Werbefläche von je max. 5,0 m², einer max. Breite von 1,0 m und bis zu einer Höhe von 6,0 m je Parzelle zulässig.

Werbeanlagen, die auf die Bundesautobahn A 3 und die Staatsstraße 2148 ausgerichtet sind, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen.

Jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort aus sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100 m Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit dem Anbauverbot und Anbaubeschränkungen des § 9 FStG unter Beachtung der Richtlinie für Werbung an (Bundes-)Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht hin geprüft werden.

2.8 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer, Einfriedungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, bezogen auf das Urgelände zulässig. Aufschüttungen müssen an den Grundstücksgrenzen wieder über natürliche Böschun-

gen mit Neigungen von max. 1:3 mit einem Mindestabstand von 0,50 m auf das Urgelände heruntergeführt werden. Die Ausbildung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m entlang von Grundstücksgrenzen ist zulässig (gemessen ab Urgelände).

Zulässig sind max. 2,0 m hohe, transparente Einfriedungen aus Maschendraht oder Metallgitter. Die Höhe der Einfriedungen richtet sich nach der natürlichen oder endgültigen Geländeoberkante. Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,15 m einzuhalten. Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Mauern, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig. Im Anschluss an öffentliche Flächen sind geplante Einfriedungen innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen zu errichten, so dass die Pflanzflächen jeweils außerhalb zu liegen kommen.

Die Grundstücksein- und ausfahrten können mit Toranlagen oder Schranken versehen werden.

Bei sämtlichen Erdarbeiten sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

2.9 Grünordnungskonzept

Zur Minimierung des Eingriffs und hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft werden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

2.9.1 Planungsgrundlagen

Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der jeweiligen Gebäude fertig zu stellen. Die Pflanzqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol.=Solitär, 3xv=3 x verpflanzt, Stu=Stammumfang in cm, o.B./m.B. = ohne/mit Wurzelballen.

2.9.2 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches ist im Anschluss an die Staatstraße St 2148 ein bis zu 8,00 m breiter öffentlicher straßenbegleitender Grünstreifen mit einer mind. 6 reihigen Baum-Strauch-Pflanzung festgesetzt. Innerhalb des Industriegebietes sind im Rand- und Mehrzweckstreifen Hochstammbäume mit und ohne Standortfestlegung festgesetzt.

Vorhandene Gehölze sollten erhalten bleiben.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 4,50 m zum Fahrbahnrand der St 2148 zu verzichten. Der Sicherheitsraum gemäß Bild 2 der „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen“ (RAL 2012) ist dauerhaft von Bewuchs freizuhalten. Gleiches gilt für die Sichtfelder.

2.9.3 Private grünordnerische Maßnahmen

Zu einer optisch wirksamen Ein- und inneren Mindestdurchgrünung sind Grünflächen entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenzen je 2-reihig aus nur Sträuchern mit Pflanzgebot auf 80 % der jeweiligen Grundstücksgrenze sowie eine Randeingrünung aus Bäumen und Sträuchern (3-5-reihig, mind. 10 % Heisteranteil) auf 100 % der jeweiligen Grundstückslänge mit Pflanzgebot festgesetzt. Je 1.000 m² Grundstücksfläche sowie zusätzlich pro 5 Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Insgesamt sind 10 % der jeweiligen Grundstücksflächen mit Gehölzen zu bepflanzen, davon sind mindestens 10 % baumartige Gehölze zu verwenden.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind im Kap. 1.10 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 2 der Festsetzungen enthalten.

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Werbeanlagen.

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Stellplatzbereich ein Baumbewässerungsset einzubauen. Für Baumstandorte im Straßenraum ist gem. FLL je Einzelbaum ein Volumen von mind. 12 m³ zur Verfügung zu stellen. Die Maße dienen u. a. der Sicherung eines angemessenen Standraumes zur Wurzelbildung und -verankerung sowie der Versickerung und Rückhalten von Niederschlagswasser durch die Wurzeln.

Sämtliche Pflanzungen sind mit Rinde, Hackschnitzel o.ä. zu mulchen, fachgerecht zu pflege und in frei wachsender natürlicher Kronenform dauerhaft zu erhalten. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind artgleich zu ersetzen.

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

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

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 Erschlie-

ßung des Industriegebietes muss 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 werden. Anschließend wird für jede ausgewiesene Bauparzelle ein Grundstücksanschluss an die neue Versorgungsleitung angeschlossen.

Bei der Abzweigung der Erschließungsstraße sowie am Ende der geplanten Versorgungsleitung DA 160 beim vorgesehenen Wendehammer ist jeweils ein Oberflurhydrant geplant. Auf halber Höhe dieser Versorgungsleitung ist zusätzlich der Einbau eines Oberflurhydranten vorgesehen. Weitere Infos sind unter C.14 der Hinweise enthalten.

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.

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 und Staatsstraße St 2148 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 Brand-schutzdienststelle 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 L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Für Parzelle 1 und 2 gilt:

Tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr): 70 dB(A)/m²

Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr): 60 dB(A)/m²

Für Parzelle 3 gilt:

Tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr): 70 dB(A)/m²

Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr): 70 dB(A)/m²

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzte 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

Innerhalb des Geltungsbereiches ist am südlichen 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.

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Nördlich von Kirchroth soll im westlichen Anschluss an die Staatsstraße St 2148 und nördlich der Bundesautobahn A 3 mit unmittelbarem Anschluss an die Autobahnanschlussstelle Kirchroth ein Industriegebiet entwickelt werden. Dazu ist es notwendig den vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan aufzustellen und das entsprechende Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Im Einzelnen werden im Bebauungs- mit Grünordnungsplan folgende wesentliche Punkte geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als Industriegebiet
- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Darstellung der Baugrenzen
Festsetzungen zu den Größen der Grundflächen und Wandhöhen
- Festsetzungen zur geplanten Begrünung des Planungsgebietes

Im Weiteren hierzu wird auf die Ausführungen im Kapitel 2 der Begründung verwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan umfasst die Fläche der Fl. Nrn. 234 TF, 235, 236, 237, 239 TF und 242, Gmkg. Kirchroth mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 76.790 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 entwickelndem Ort im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maßen gestärkt werden soll sowie 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.

➤ **Flächennutzungs- mit Landschaftsplan**

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 Flächennutzungs- mit Landschaftsplan genehmigt. Darin ist das geplante Gebiet bereits als Industriegebiet dargestellt.

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

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 sowie einem Pendlerparkplatz, welche eine relativ geringe naturschutzfachliche Wertigkeit besitzt.

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 (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) wurden durch das Büro für Landschaftsökologie Dipl. Ing. (FH) Hartmut Schmid, Donaustauf „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (09.12.2022) erstellt. Das Gutachten ist Anlage 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan. Weitere Ausführungen siehe hierzu Punkt 2.2.2.4 im Umweltbericht.

➤ Denkmalschutzrecht

Bodendenkmäler

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



Abbildung 15: Ausschnitt aus BayernAtlas-Denkmal - 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 mög-

lich 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.

Baudenkmäler

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.

➤ Wasserrecht

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 der Staatsstraße St 2148 bereits vorbelastet.

Berücksichtigung:

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

Für Parzelle 1 und 2 gilt:

Tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr): 70 dB(A)/m²

Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr): 60 dB(A)/m²

Für Parzelle 3 gilt:

Tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr): 70 dB(A)/m²

Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr): 70 dB(A)/m²

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzte 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 326,5 (im Westen bzw. Osten) bis 328 m ü. NHN (Mitte) 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.



Abb. 16: Blick von Einfahrt St 2148 nach Norden



Abb. 17: Blick von mittigen Feldweg nach Westen in Richtung Autobahn A3



Abb. 18: Blick von westl. Weg nach Norden



Abb. 19: Blick von westl. Weg nach Osten

2.2.2 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.

2.2.2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden als überwiegend Parabraunerde und

verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)dargestellt (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

In der Bodenschätzungskarte wird der Bereich als Lehm (geologische Herkunft Lößboden) mit einer mittleren Zustandsstufe angegeben Zustandsstufe angegeben (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

Im Bestand handelt es sich um eine anthropogen überprägte Fläche, die unter Dauerbewuchs stehen.

Altlasten oder Altablagerungen sind der Gemeinde nicht bekannt.

Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich und der Erschließungsstraßen verändert oder versiegelt, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und z. T. andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird. Ebenfalls verursacht der Einsatz von Baumaschinen die Zerstörung der Bodenstruktur und kann eine Schadstoffbelastung/-eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) bewirken. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Gründungsmaßnahmen und ggf. Bodenaustausch führen zur Zerstörung und Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in nicht überbauten Bereichen wieder angedeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.

Ergebnis:

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de Moorbodenkarte: kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten http://www.umweltatlas.bayern.de	Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)	3 (mittel)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden) Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten http://www.umweltatlas.bayern.de	Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) mittleres Rückhaltevermögen	3 (mittel bis gering)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: L4Lö http://www.umweltatlas.bayern.de	Lehm mit mittlerer Zustandsstufe, mittlere Ertragsfähigkeit	3 (mittel)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturschichte	Geotope: Kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de	/	/

Gesamtwert			3 (mittel)
-------------------	--	--	-----------------------------

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten. Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung die Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen unter Punkt 2.4 zu beachten.

Der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen ist im Planungsgebiet als Mittel zu bewerten (mittlere Funktionserfüllung). Es wird eine **mittlere Beeinträchtigung** des Schutzgutes Boden festgestellt.

2.2.2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen der benachbarten Kinsach sind nicht betroffen.

Auf Grund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung und der Nutzung als Pendlerparkplatz im Osten ist ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden. Dieses dürfte aber aufgrund der mehreren Meter mächtigen, schlecht durchlässigen lehmigen Deckschicht als geringe Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser angesehen werden.

Auswirkungen:

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Das Niederschlagswasser wird oberflächlich direkt über die Flächen (Mulden, Stellplätze, o. dgl.) bzw. unterirdisch über Rigolensysteme versickert und steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung. Die Überprüfung der lokalen Versickerfähigkeit sowie die Ausgestaltung der Regenwasserentsorgung liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und sind im Bauantrag nachzuweisen.

Ergebnis:

Der Geltungsbereich wird durch die Auswirkungen mit **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** als Gebiet geringer Bedeutung für das Schutzgut Wasser eingestuft.

2.2.2.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt direkt im Bereich zwischen der Bundesautobahn A 3 und der Staatsstraße St 2148. Somit sind bereits Vorbelastungen der Luftqualität vorhanden. Es kann aufgrund der fehlenden vorhandenen Bebauung davon ausgegangen werden, dass es sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen handelt. Eine Lage innerhalb von wichtigen Luftaustauschbahnen ist aufgrund der ebenen Fläche nicht gegeben.

Auswirkungen:

Durch die geplante Neuausweisung ist mit grundsätzlichen Veränderungen der Standort-

faktoren, v.a. durch Überbauung auszugehen, die auch mikroklimatische Folgen nach sich ziehen. So ist im Bereich der versiegelten Flächen mit insgesamt ungünstigen kleinklimatischen Bedingungen (erhöhte Abstrahlung, verminderte Verdunstung) zu rechnen. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum kleinklimatischen Ausgleich. Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.

Die entstehenden Heizanlagen für die neuen Gebäude kann betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO₂ führen.

Da die von diesen Veränderungen betroffenen Flächen in ihrer Umgebung mit weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücken insgesamt als vergleichsweise kleinräumig anzusehen ist, sind größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas nicht zu befürchten.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung mit **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

2.2.2.4 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (überwiegend intensive Ackerfläche), zwischen den Feldern verlaufen landwirtschaftliche Wirtschaftswege. Am östlichen Rand liegt ein Pendlerparkplatz. Es ist zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch die östlich angrenzende Staatsstraße St 2148 sowie der südlich verlaufenden Bundesautobahn A 3 vorbelastet.

Es handelt sich bei den vorhandenen Biotoptypen um Flächen mit relativ geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Auswirkungen:

Baubedingt wird ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit des intensiv bewirtschafteten Ackers, des Wirtschaftsweges und des vorhandenen Pendlerparkplatzes ergeben sich hier auch keine gravierenden direkten Betroffenheiten oder Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt. Durch die Festsetzung von Baumstandorten und Randeingrünungen werden Teilflächen in geringem Maße für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt bzw. aufgewertet.

Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) wurde durch das Büro für Landschaftsökologie Dipl. Ing. (FH) Hartmut Schmid, Donaustauf „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (09.12.2022) erstellt. Das Gutachten ist Anlage 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan.

Ergebnis:

Aufgrund der Lebensraumausstattung können Vorkommen von prüfungsrelevanten Pflanzen-, Säugetier-, Reptilien-, Amphibien-, Fisch-, Libellen-, Falter-, Käfer- und Moluskenarten ausgeschlossen werden. Die Arten kommen im Großnaturreich nicht vor, der Wirkraum des Vorhabens liegt außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern oder es sind keine geeigneten Lebensräume für die Arten im Eingriffsraum vorhanden.

Bzgl. Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie wurden Erhebungen durchgeführt:

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich mit Umfeld.

Laut Gutachten vom 09.12.2022 wurden bei 5 Begehungen zwischen 04.04.2022 und 10.06.2022 im Untersuchungsgebiet zwei Arten von Feldbrütern festgestellt: die Feldlerche mit drei Brutrevieren und die Wiesenschafstelze mit einem Brutrevier. Im Umfeld von ca. 100 m sind noch drei weitere Brutpaare der Feldlerche vorhanden.

Für 6 Brutpaare der Feldlerche sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG (CEF-Maßnahmen) erforderlich. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamt Straubing-Bogen, wurde besprochen, dass als CEF Maßnahme nicht wie im Gutachten geschrieben 1 ha je Brutpaar notwendig ist, sondern 0,5 ha (wie bei anderen vergleichbaren Maßnahmen im Landkreis) bzw. alternativ 8 Lerchenfenster und 0,2 ha Brache-/Blühstreifen (vgl. Festsetzungen 2.3).

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.

(s. Gutachten Anlage 1).

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Auswirkungen durch die Bebauung und Erschließung mit **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

2.2.2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nördlich der Bundesautobahn A 3 mit unmittelbarem Anschluss an die Autobahnanschlussstelle Kirchroth sowie westlich der Staatsstraße St 2148. Diese stellen bereits eine erhebliche Veränderung und Vorbelastung des Landschaftsbildes dar.

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) sowie Wirtschaftswege und im Osten als Pendlerparkplatz dar. Im Norden, Süden und Westen grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als Industriegebiet ausgewiesen.

Das überplante Gebiet ist relativ eben, es weist Geländehöhen von 326,5 (im Westen bzw. Osten) bis 328 m ü- NHN (Mitte) auf.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die Bundesautobahn A 3 und Staatsstraße St 2148 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 entlang der Bundesautobahn und Staatsstraße 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.

Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die anlagebedingten Auswirkungen können durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert werden.

Durch die geplante Bebauung sind Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

2.2.2.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Durch die angrenzende Bebauung und die nahe Bundes- und Kreisstraße sind keine erholungswirksamen Flächen betroffen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf. Das neue Industriegebiet schließt an keine bestehende Bebauung an. Allerdings befindet sich das geplante Industriegebiet in unmittelbarem Anschluss an die Autobahn A 3 und Staatsstraße ST 2148 mit der Autobahnanschlussstelle Kirchroth, so dass das Gebiet keine wesentliche Verschlechterung des Gesamteindruckes mit sich bringt.

Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) **geringe Umweltauswirkungen** zu erwarten.

2.2.2.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

Beschreibung:

Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der üblichen Geräusche der stark befahrenen Bundesautobahn A 3 im Süden und der Staatsstraße ST 2148 im Osten vorbelastet.

Auswirkungen:

Das Planungsgebiet ist durch seine Lage an allen Seiten vorbelastet. Die Bundesautobahn A 3 und die Staatsstraße St 2148 weisen einen sehr hohen Durchgangsverkehr auf.

Durch die Realisierung des Vorhabens wird sich der Verkehr auf der Straße ggf. erhöhen, aber die zu erwartende Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms im Kontext einschlägiger Richtlinien und Regelwerke löst keine weiterführende Prüfung von Lärm-

schutzmaßnahmen aus. Es wird kein zwingendes Erfordernis nach zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen für die bestehende Nachbarschaft ausgelöst, dies wird als zumutbar erachtet.

Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des Industriegebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken. Im Bebauungsplan werden entsprechende max. Lärmwerte festgesetzt.

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.

Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung des Gebäudes vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen. Durch den neuen Einzelhandel unmittelbar an der Staatsstraße sind dadurch keine empfindlichen Nutzungen betroffen.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind die baubedingten Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit**.

2.2.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter (Bodendenkmäler) sind auf der Fläche selbst nicht, im näheren Umfeld jedoch schon bekannt. Bei Berücksichtigung der entsprechenden Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde sowie des Bayerischen Landesamtes für Denkmal, sind keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche, sich gegenseitig verstärkende Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

2.2.3 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkungen
Boden	→ mittlere Beeinträchtigung
Wasser	→ geringe bis 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.

2.3 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 Rigo- len 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 als Industriegebiet dargestellt.

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich bzw. als Pendlerparkplatz 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.

2.4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Verwendung insektenschonender 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
- Verbot von gewässerschädlichen Materialien wie unbeschichtetes Kupfer- oder Zinkblech

➤ 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.

2.5 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 „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

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

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ schon aufgrund eines geplanten Industriegebietes nicht angewandt werden.

Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandserfassung und -bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird derzeit ausschließlich als Ackerfläche bzw. Wirtschaftsweg sowie Pendlerparkplatz genutzt.

Der Geltungsbereich wird daher als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie I** - eingestuft.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für das Industriegebiet ist das Planungsgebiet dem **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungs-

grad - zuzuordnen. Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt (vgl. Kapitel 2.4).

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ A ergibt sich **Feld AI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6. Aufgrund der Festsetzung geeigneter Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, sowie der Lage und Vorbelastungen wird für den vorliegenden Bebauungsplan der untere mittlere Kompensationsfaktor von **0,40** als angemessen betrachtet.

Bestands- typ	Bemessungsfläche	Fläche	Faktor	erforderliche Kompensa- tionsfläche
AI	Gesamter Geltungsbereich	76.790 m ²		
	abzgl. öffentliche Grünflächen (1.460 m ² Ost + 3.740 m ² West)	5.200 m ²		
	= Eingriffsfläche	71.590 m ²	0,40	28.636 m ²

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der benötigte baurechtliche Kompensationsbedarf von 28.636 m² wird durch die Ausgleichsflächen A1 (Fl.Nr. 165/1, Gmkg. Oberzeitldorn) sowie A2 und A3 (= Abbuchungen von den gemeindlichen Ökokontoflächen Ö4 und Ö5) erbracht.

Die Ausgleichsflächen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

2.6 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 Juni 2022

Liste der vorliegenden Gutachten und Detailplanungen zur Bewertung:

- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Büro f. Landschaftsökologie Hartmut Schmid vom 10.08.2022

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.

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wurden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit/Beeinträchtigung. Ordnet man den jeweiligen Stufen Zahlen zu (keine = 0, gering = 1, mittel = 2, hoch = 3) ergibt sich eine durchschnittliche Gesamtzahl von 1,40, was einer Zuordnung zwischen gering und mittel entspricht.

Bei der Bewertung der Schutzgüter ist die Ausgleichbarkeit der Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Das Schutzgut Wasser wird primär als mittel eingestuft. Versickerungen vor Ort werden ermöglicht, so dass die Grundwasserneubildung erhalten bleibt. Ebenso verhält es sich mit dem Schutzgut Arten und Lebensräume. Diese wurden als gering bis mittel eingestuft.

Aufgrund der vorgenannten Argumente hinsichtlich der Ausgleichbarkeit der Beeinträchtigungen sowie aufgrund der rein mathematischen Rundungsregeln wurde die Zuordnung „gering“ als Gesamteinschätzung festgestellt.

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

2.7 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z. B. möglich:

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Eingrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Kirchroth beabsichtigt im westlichen Anschluss an die Staatsstraße St 2148 und nördlich der Bundesautobahn A 3 mit unmittelbarem Anschluss an die Autobahnanschlussstelle Kirchroth ein Industriegebiet auszuweisen.

Das überplante Gebiet ist relativ eben, es weist Geländehöhen von 326,5 (im Westen bzw. Osten) bis 328 m ü- NHN (Mitte) 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 der Kößnach 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). Am östlichen Rand liegt ein

Pendlerparkplatz. Es ist zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch den Pendlerparkplatz sowie die Staatsstraße ST 2148 und 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 Ausweisung von Ausgleichsflächen sowie 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 und Staatsstraße 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.

3. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB

1. Regierung von Niederbayern, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen (Untere Bauaufsichtsbehörde)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Autobahndirektion Südbayern, Direktion Regensburg
6. DT Netzproduktion GmbH, TI NL Süd PTI 12
7. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf
8. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
9. Energieversorger Rupert Heider
10. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Straubing
11. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
12. Amt für Ländliche Entwicklung
13. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
14. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
15. Wasserzweckverband Straubing-Land
16. Dt. Post Immobilienservice GmbH
17. Fischereiverband Niederbayern e. V.
18. Landesjagdverband Niederbayern e. V.
19. Industrie- und Handelskammer
20. Industrieverband Steine und Erden Bayern
21. Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
22. Benachbarte Gemeinden: Steinach, Parkstetten, Wiesenfelden, Stadt Wörth a. d. Donau, Stadt Straubing

4. Anlagen

- Anlage 1: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Büro f. Landschaftsökologie Hartmut Schmid vom 09.12.2022
- Anlage 2: Ausgleichs-Bebauungsplan Flurnummer 165/1 Gemarkung Oberzeitldorn (Ausgleichsfläche A1)
- Anlage 3: Abbuchungsplan Ökokonto Ö4 Kirchroth Flurnummer 210 Gemarkung Kirchroth (Ausgleichsfläche A2)
- Anlage 4: Abbuchungsplan Ökokonto Ö5 Kirchroth Flurnummer 217 Gemarkung Kirchroth (Ausgleichsfläche A3)
- Anlage 5: Ausgleichs-Bebauungsplan Flurnummer 486 Gemarkung Kirchroth (CEF 1)