



**GEMEINDE
KIRCHROTH**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA)
„LAURENTIUS“**

- Aufstellung gem. § 13b BauGB (Beschleunigtes Verfahren) -

Gemeinde Kirchroth
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG

Aufstellungsbeschluss vom 30.11.2021
Satzungsbeschluss vom 25.04.2023

Vorhabensträger:

Gemeinde Kirchroth
vertreten durch Herrn
Ersten Bürgermeister Matthias Fischer

Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

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

.....
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	3
1. Allgemeines	3
1.1 Übersichtslageplan	3
1.2 Anlass und Ziel	4
1.3 Gewähltes Verfahren	4
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.5 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	6
1.6 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung	8
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	13
2.1 Städtebauliches Konzept	13
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen	14
2.3 Bauweise / Baugestaltung	14
2.4 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen	16
2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	17
2.6 Grünordnungskonzept	18
3. Ver- und Entsorgung	19
3.1 Wasserversorgung	19
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	19
3.3 Energieversorgung	20
3.4 Telekommunikation	20
3.5 Abfallentsorgung	20
4. Abwehrender Brandschutz	20
5. Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung	21
6. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	23

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Übersichtslageplan



Abbildung 1: Übersichtslageplan M 1:25.000 aus dem BayernAtlas vom 25.01.2022

1.2 Anlass und Ziel

Die Gemeinde Kirchroth beabsichtigt, im Ortsteil Oberzeitldorn ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um weiterhin der laufenden Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken begegnen zu können. Aufgrund einer positiven gewerblichen Entwicklung in der Umgebung, der günstigen Lage an der Staatstraße 2125 sowie der Nähe zur Bundesautobahn A 3 und zu den Städten Straubing und Regensburg eine hohe Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken besteht.

Damit soll die Funktion des Ortes als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

1.3 Gewähltes Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.11.2021 beschlossen, den vorliegenden qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 13 b BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) aufzustellen und somit verbindliches Baurecht an dieser Stelle der Gemeinde Kirchroth zu schaffen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummer 15, 15/1, 147/1, 147/2, 147/3, 147/4 und 195/1/TF der Gemarkung Oberzeitldorn mit ca. 3,05 ha. Mit der vorliegenden Planung können 40 neue Baugrundstücke in städtebaulich sinnvollem Umfeld und an landschaftsplanerisch geeigneter Stelle für die weitere Entwicklung der Gemeinde bereitgestellt werden. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 15 und 15/1 ist bereits ein Bestandsgebäude (Reitanlage) mit Schuppen vorhanden, welche abgerissen werden soll.

Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ergibt sich bei einem Bau- land von ca. 30.531 m² eine maximal nutzbare Grundfläche der Bauparzellen von 9.159,30 m². Diese liegt im Rahmen der Höchstgrenze der Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohn- nutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im beschleunigten Verfahren entfallen das Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffs- regelung mit baurechtlichem Ausgleich sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffent- licher Belange und der Öffentlichkeit. Durch die Bebauungsplanung werden keine Vorha- ben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterlie- gen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buch- stabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.01.2020) liegt die Gemeinde Kirchroth im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Laut der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes Region „Donau-Wald (RP 12; Stand 13.04.2019) liegt Kirchroth als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Straubing.

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche am Ortsrand für ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf. Es besteht eine Anbindung an weitere bestehende Wohngebiete als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage) im Süden und Westen.

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

Mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 26.07.1983 und Ergänzungsbescheid vom 20.12.1988 (Nr. 420-4621.941) wurde für die Gemeinde Kirchroth ein Flächennutzungsplan genehmigt. Darin ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



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

In der aktuellen Neuüberarbeitung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich als WA ausgewiesen („Am Reiterweg“).

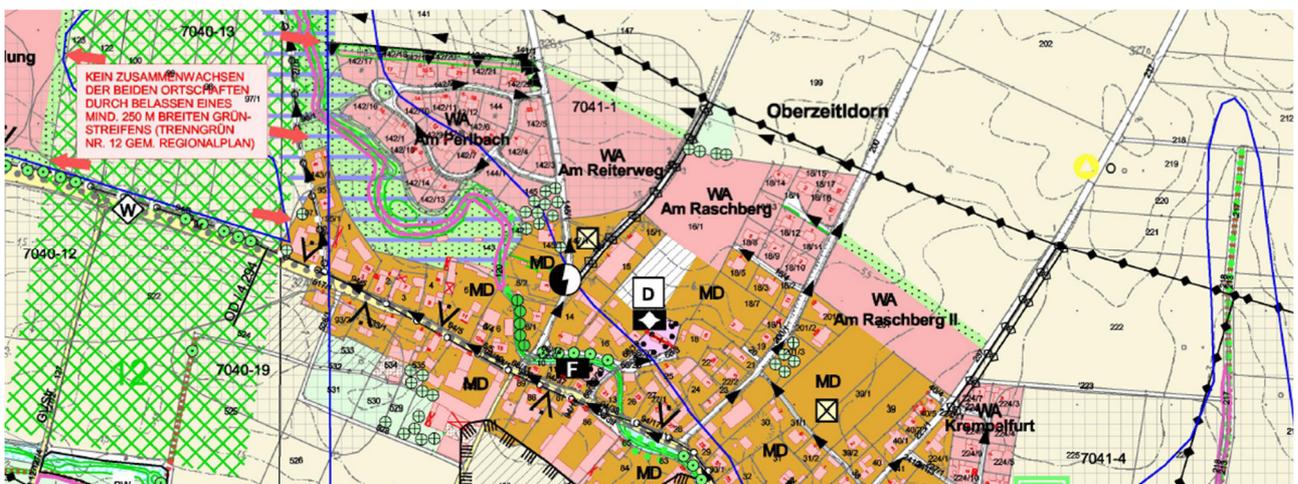


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem aktuellen Bearbeitungsstand der Neuüberarbeitung des Flächennutzungsplanes – ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchroth stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.5 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt als derzeitige landwirtschaftliche Fläche mit Anschluss an bestehende Wohngebiet im Süden und Westen im Ortsteil Oberzeitldorn der Gemeinde Kirchroth am nordwestlichen Ortsrand. Naturnahe Strukturen sind nicht vorhanden.

Im Westen verläuft der Reiterweg, im Osten bis auf Höhe der Fl. Nr. 15/1 eine asphaltierte Erschließungsstraße und im weiteren Verlauf nach Nord-Osten ein unbefestigter Feldweg.



Abbildung 4: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 18.02.2023- ohne Maßstab

Das Relief des geplanten Baugebietes stellt sich als relativ flach dar, mit Höhen von 328 m ü. NN im Norden und 325 m ü. NN im Süden.

Innerhalb des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind keine amtlich kartierten Biotope oder nach Art. 23 BayBatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden. Innerhalb der beiden östlichen Parzellen Fl. Nr. 15/0 und 15/1 befinden sich Gehölzstrukturen, welche nach Art. 16 BayNatSchG bzw. § 39 Abs. 5 BNatSchG geschützt sind. Demnach ist es verboten, Hecken, Feldgehölze u. ä. zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen. 250 bzw. 550 m weiter südlich liegen das Land-

schaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ sowie das FFH-Gebiet „Donau und Altwässer zwischen Regensburg und Straubing“ sowie das Vogelschutzgebiet „Donau zwischen Regensburg und Straubing“.

Die Gemeinde liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“.

Bezüglich der gemeinschaftrechtlichen geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung keine Verbots-tatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

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

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas befindet sich im Geltungsbereich selbst das Bodendenkmal mit der Nr. D-2-704-0001 „Siedlungen vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik), der jüngeren Bronze- und älteren Urnenfelderzeit, der Urnenfelder- oder Hallstattzeit und der frühen Latènezeit. Gräber der mittleren Bronzezeit und der Urnenfelderzeit“.



Abbildung 5: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 18.02.2023 mit Denkmaldaten - ohne Maßstab

Der ungestörte Erhalt der Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht; Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichtet, verändert oder besetigt werden, wenn sich dies auf

Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“. Außerdem sind keine Oberflächengewässer innerhalb des geplanten Wohngebiets vorhanden.



Abb. 6: Blick von der südl. Geltungsbereichsgrenze nach Norden



Abb. 7: Blick vom östlichen Feldweg, ca. auf Höhe der gepl. Straße nach Westen auf die Bebauung



Abb. 8: Blick von der westl. Straße „Reiterweg“ nach Süden auf Höhe des Ortseingangs



Abb. 9: Blick von Westen nach Osten auf die derzeitige Bebauung Wohnhaus und Halle, welche abgebrochen werden soll

1.6 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Dabei soll die Siedlungsentwicklung soweit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP 12 B II 1.1. G). Der Hauptort Kirchroth mit allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen ist in ca. 2 bis 3 km Entfernung gut zu erreichen und kann als trotz der gerinen Entfernung als Ortsteil von Kirchroth gesehen werden.

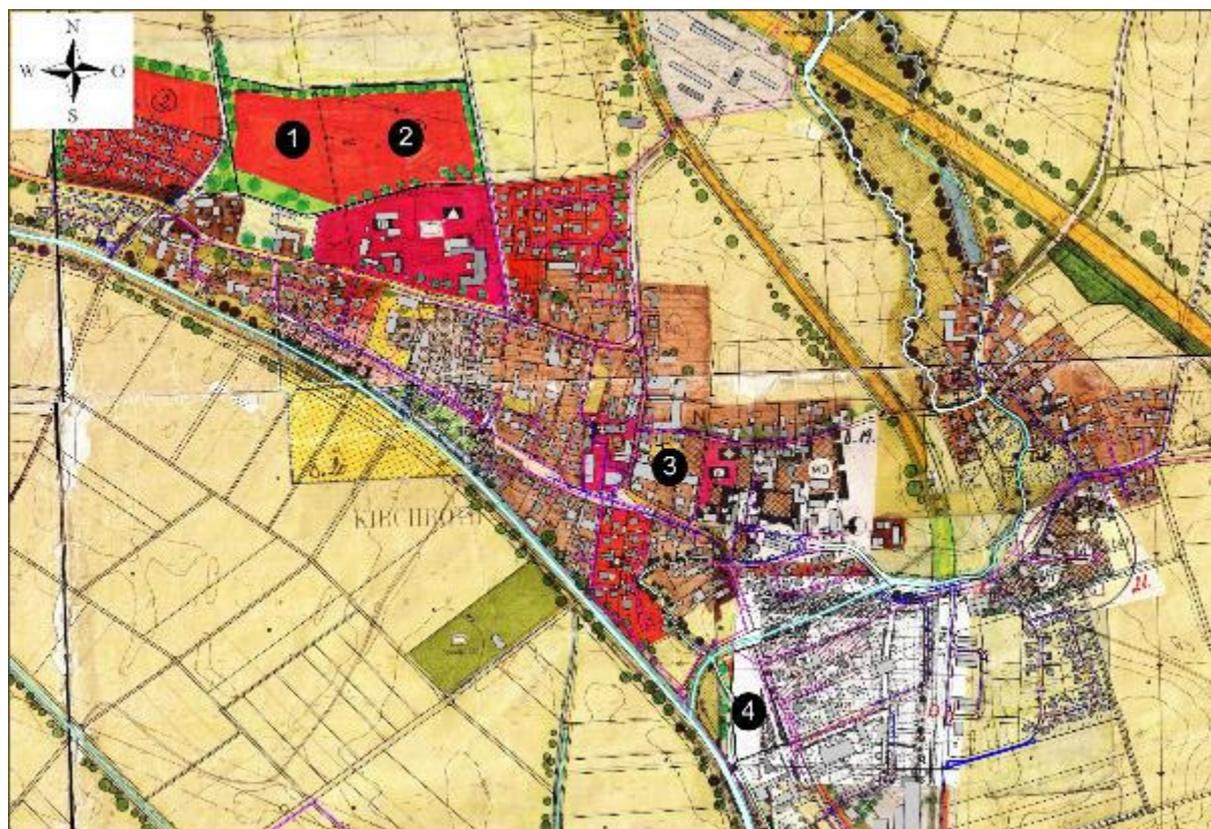
Die Gemeinde soll dabei bei Planungsentscheidungen frühzeitig prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und die Altersstruktur in der Gemeinde berücksichtigen.

2018 hatte die Gemeinde 3.762 Einwohner und konnte damit seit 2015 einen Anstieg um 102 Einwohner (entspricht 2,8 Prozent) verzeichnen. Damit ist nun, nach einem negativen Trend zwischen 2008 und 2015, wieder eine positive Bevölkerungsentwicklung zu beobachten.

Auch für die Zukunft wird laut der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik eine leicht positive Entwicklung mit einem Anstieg der Einwohnerzahl um 3,1 % zwischen 2017 und 2031 erwartet.

Im Gemeindegebiet Kirchroth stehen demgegenüber aktuell weder im Innenraum noch in den gesamten Ortsteilen öffentliche Flächen für eine Baugebietsentwicklung zur Verfügung. Private, leerstehende Gebäude mit Wohnraumpotential in sämtlichen Ortsteilen stehen derzeit nicht zum Verkauf.

Nachfolgend eine Darstellung und Begründung der Gemeindeflächen lt. Flächennutzungsplan:



Kirchroth und Thalstetten
zu Fläche 1, „Kapellenfeld II“

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

zu Fläche 2, „Kapellenfeld II, Bauabschnitt II“

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

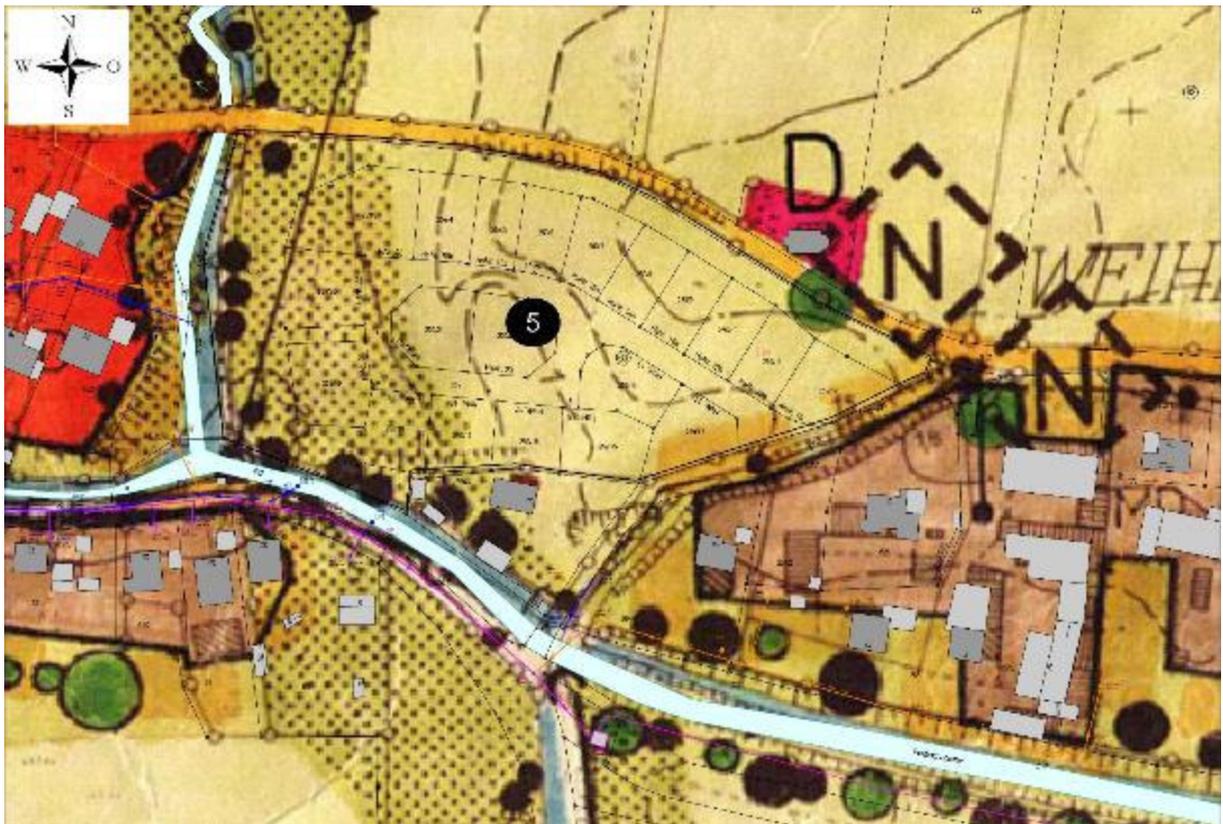
zu Fläche 3, „Südlich der Lindenstraße“

Auf dieser Fläche entstehen eine Tageseinrichtung sowie eine Wohnanlage für Senioren.

zu Fläche 4, „Bachfeld II“

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

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



Weier und Oberzeitldorn

zu Fläche 5, „Riedmühle“

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

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

Pondorf

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

Niederachdorf

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

Staddorf

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

Pillnach

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

Obermiethnach, Untermiethnach, Krumbach, Roith

Das Baugebiet „Trathfeld“ in Krumbach ist bereits verkauft und bebaut. Weitere Grundstücke stehen in den genannten Ortsteilen, auch nach Verhandlungsversuchen, derzeit nicht zum Verkauf. Im Ortsteil Roith wurde ein kleines Baugebiet ausgewiesen und im Jahr 2022 erschlossen. Der Verkauf der Grundstücke ist für das Jahr 2023 geplant.

Aufroth, Neuroth, Neumühl

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



Kößnach

zu Fläche 6

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

zu Fläche 7

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

zu Fläche 8

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

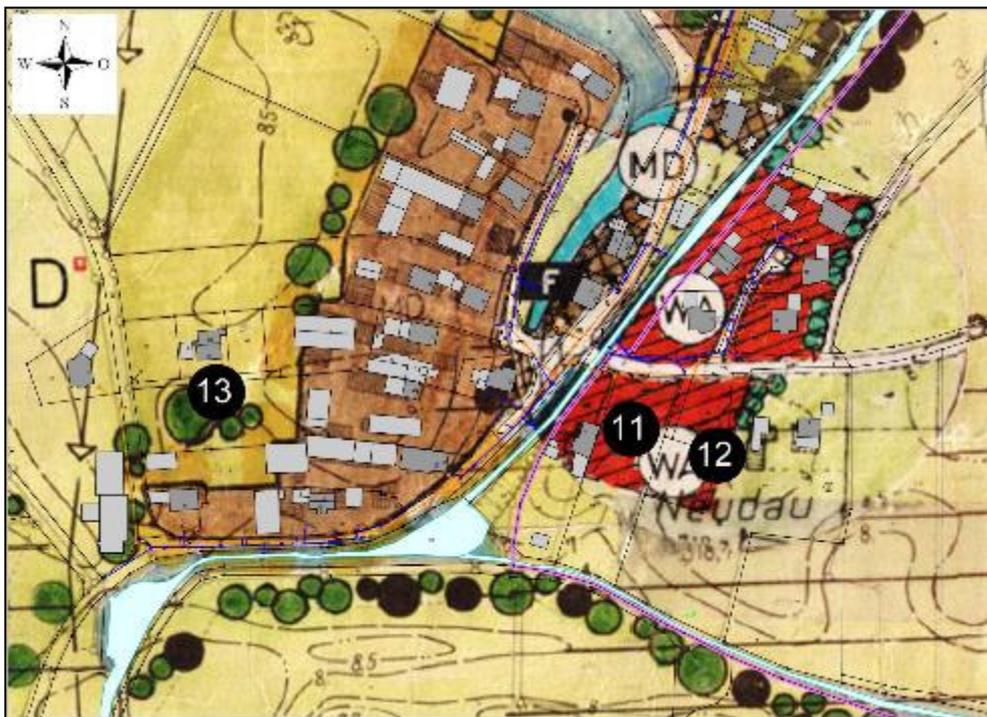
zu Fläche 9

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

zu Fläche 10

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

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



Neudau und Pittrich

zu Fläche 11

Das Baugrundstück wurde zwischenzeitlich mit einem Doppelhaus bebaut.

zu Fläche 12

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

zu Fläche 13

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

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

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

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

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

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das geplante allgemeine Wohngebiet stellt eine Erweiterung der Wohnbebauung in Oberzeitldorn dar. Der dreieckförmige Geltungsbereich wird nach Norden durch eine Kettenhausbauweise abgeschlossen, im weiteren Verlauf nach Süden sind Einzel- und Doppelhäuser geplant. An der süd-östlichen Grenze ist eine bis zu dreigeschossige Bauweise in Form eines Mehrfamilienhauses zulässig. Auch können im mittleren Geltungsbereich „Tiny-Häuser“ erstellt werden.

„Tiny-Houses“ sind im engeren Sinn für straßenzugelassene Fahrzeuge (Anhänger mit Sonderaufbau) und zugleich uneingeschränkt baugenemigungsfähige 1-2-Zimmer-Wohngebäude.

In Bayern besteht derzeit ein großer Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für vielfältige Haushaltsformen und Haushaltsgrößen. Um dem Bedarf zu begegnen, errichten unterschiedlichste Akteure, wie Wohnungsbaugesellschaften, Baugenossenschaften und private Bauherren, mit Unterstützung durch das Bayerische Wohnungsbauprogramm ein breites Wohnungsangebot. Die Wohnform „Tiny Houses“ kann – unabhängig ob mobil oder stationär – bei der erforderlichen Neuschaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Bayern lediglich einen nachrangigen Beitrag leisten. Die Infrastruktur für „Tiny Houses“ ist aufwendiger und unwirtschaftlicher als bei konventionellen Wohnanlagen: Die einzelnen Häuser benötigen einen eigenen Strom-, Wasser- sowie Abwasseranschluss und eine den Anforderungen entsprechende Beheizung. Die Wohnform „Tiny Houses“ ist geprägt durch ein sehr reduziertes Wohnflächenangebot in den einzelnen Einheiten, gleichzeitig durch einen verhältnismäßig großen Grundstücksflächenbedarf

„Tiny Houses“ für Wohnzwecke sind Gebäude im Sinn von Art. 2 Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) und müssen die für Gebäude geltenden gesetzlichen Regelungen des

Bauordnungs- und Bauplanungsrechts beachten. Aus dem Bauordnungsrecht sind das alle für Gebäude maßgeblichen Vorschriften, von deren Aufzählung abgesehen wird.

Auch ein „Tiny House“, das im Geltungsbereich eines Bebauungsplans errichtet wird, muss den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Außerdem muss die Erschließung gesichert sein (Straßenanschluss, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung).“¹

Die Gemeinde Kirchroth möchte in vorliegenden Bebauungsplan für einen kleinen Teilbereich die Möglichkeit zur Errichtung von Tiny-Houses unter Einhaltung der getroffenen Festsetzungen ermöglichen.

Am nördlichen Rand entsteht eine private Randeingrünung und im Westen wird ein Regenrückhaltebecken angelegt.

Die attraktive, ruhige Wohnlage profitiert von einer günstigen Verkehrsanbindung über die vorhandenen Straßen mit Anbindungen zur Staatsstraße 2115 im Süden.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. Dieser Ausschluss ist notwendig, um das Verfahren im § 13 b BauGB durchführen zu können.

Im WA 1 sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten. Im WA 2 sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Bei den Parzellen 19 bis 22 (WA 2) sind wahlweise auch Kleinhäuser, sog. „Tiny Houses“ zulässig.

Im WA 3 sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt.

Bruttogrundfläche „Tiny-House“: max. 55 m²

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im WA 1 und 2 max. 0,8 und im WA 3 max. 1,0.

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

2.3 Bauweise / Baugestaltung

Die Festsetzung von durchlaufenden Baugrenzen über die entstehenden Baufelder sowie einer offenen Bauweise ermöglicht grundsätzlich flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen.

Im WA 1 und 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im WA 3 (Parzelle 24) nur Mehrfamilienhäuser.

¹ Antwort des Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zu Frage 6a im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, vom 03.12.2020

Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaus-
hälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig und je Mehrfamilienhaus sind max. 6 Wohnein-
heiten zulässig.

Außerhalb der straßenseitigen Baugrenze sind keinerlei Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO
und § 14 BauNVO zulässig, außer: Stellplätze, Zufahrten, Hauseingangsüberdachungen
und Einfriedungen

Entsprechend der angrenzenden Bebauung und der Lage am Ortsrand wird die traufseiti-
ge Wandhöhe im WA 1 und 2 mit maximal 6,50 m, bzw. für „Tiny-Houses“ max. 4,50 m
und im WA 3 mit maximal 9,50 m bei einer max. Firsthöhe von 9,00 m bzw. 12,00 m fest-
gesetzt. Bei einfachen und versetzten Pultdächern wird die max. Firsthöhe auf 7,50 m
bzw. 10,50 m an der der Traufseite gegenüberliegenden Außenwand begrenzt, um die
Verschattung auf benachbarte Grundstücke einzuschränken. Bei Flachdächern beträgt die
maximale Wandhöhe 7,00 m bei 2-geschossigen Bauwerken, bei 3-geschossigen Gebäu-
den maximal 10,0 m.

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang
Grenzen beträgt im Mittel 3,00 m.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Fahrbahnoberkante der angrenzenden Er-
schließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum
oberen Abschluss der Wand (Attika). Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten
Gebäudeseite.

Als Dachformen werden symmetrische Sattel-, (Krüppel-) Walmdächer, einfache und ver-
setzte Pultdächer sowie Zeltdächer zugelassen. Flachdächer sind ausschließlich in Ver-
bindung mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung zulässig. Für die „Tiny-Houses“
sind symmetrische Satteldächer sowie Pult-, Tonnen-, Zelt- und begrünte Flachdächer
zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 40° bei Sattel- und (Krüppel-) Walmdächern,
wobei die Neigung durch die max. zulässige Firsthöhe begrenzt wird. Einfache und ver-
setzte Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 15° bis 40° vorgesehen. Flachdächer
weisen eine Neigung von 0 bis 5° auf.

Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in gedeckten,
nicht glänzenden roten, braunen, schwarzen oder grauen Farbtönen zu verwenden. Me-
talldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer sind nicht zulässig.

Dachgauben bis 2,5 m² Vorderansichtsfläche und Zwerchgiebel sind ab einer Dachnei-
gung von 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig; sie dürfen 1/3 der
Dachlänge je Seite nicht überschreiten

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur
Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Freistehende Anlagen sind un-
zulässig. Bei Flachdächern ist eine max. Neigung der Solarkollektoren von max. 30° Grad
und max. Höhe von 60 cm von der Dachhaut zulässig.

Die Firstrichtung ist bei den Parzellen 1a bis 6c festgesetzt, bei den restlichen Parzellen
frei wählbar.

Keller sind zulässig; ggf. sind private Hebeanlagen für Schmutzwasser über die Rück-
stauenebene erforderlich.

2.4 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen

Die Straßenanbindung erfolgt grundsätzlich ausgehend von der Erschließungsstraße „Reiterweg“ im Westen mittels einer Ringstraße im Norden. Im Südosten werden die Parzellen P5 bis P9 über eine kurze Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Die Grundsätze der RAS 06 sind zu berücksichtigen.

Der Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße ist mit einer 4,75 m breiten asphaltierten Fahrbahn und mit einem 1,00 m breiten, wasserdurchlässig gepflasterten öffentlichen Rand- bzw. Ausweichstreifen für Versorgungstrassen, Straßenbeleuchtung, Schneeablagung etc. vorgesehen. Auf der anderen Straßenseite ist ein mindestens 2,50 m breiter Grünstreifen mit Einzelbaumpflanzungen geplant. Dieser ist als Mulde auszubilden und dient der Oberflächenwasserpufferung und -versickerung. Damit wird insgesamt ein flächensparender, aber funktionaler Verkehrsraum geschaffen. An Einmündungen/Kreuzungen sind Fuß- und Radwege auf ca. 2 - 3 cm abzusenken, damit eine taktile Führung für Blinde und eine evtl. erforderliche Wasserführung möglich ist.

Je Wohneinheit ist mind. 1 Stellplatz nachzuweisen. Der Stauraum vor einer Garage oder einem Carport zählt nicht als Stellplatz. Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen.

Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden beträgt im Mittel 3,00 m.

Garagen: Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Erschließungsstraße mittig der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Nebengebäude: Den unteren Bezugspunkt bildet das geplante Gelände. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind Sattel-, Pult- und (Krüppel-) Walmdächer zulässig. Flachdächer sind ausschließlich mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung zulässig.

Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrassen, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.

Bei den Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

Keller- oder Tiefgaragen sind unzulässig.

Garagen dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayer. Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO bis 25 m² (z. B. Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis 75 m³, Terrassenüberdachungen, Flüssiggasbehälter, Schwimmbekken mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m³ u.a.) sowie zulässige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis 20 m² (z. B. Kleintierhaltungsanlagen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächenregelungen der BayBO sind zu beachten.

Dies gilt nicht für Garagen und Carports sowie für sämtliche verfahrensfreie Bauvorhaben und Nebenanlagen entlang den Erschließungsstraßen; diese sind dort stets innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Straßenseitig sind naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jägerzäune"), Metallzäune ohne Spitzen sowie Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen - jeweils max. 1,20 m hoch, gemessen ab FOK Fahrbahnrand – zulässig, Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur sind auch verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune, max. 1,20 m hoch, gemessen ab modelliertem Gelände auf dem eigenen Grundstück zulässig.

Private Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig, Zaun säulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.

Blickdichte Mauern - auch Gabionen - sowie die Einlage von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder -folien in Zaunelemente sind nicht zulässig.

Stauräume vor aneinander gebauten (Grenz-) Garagen auf benachbarten Grundstücken dürfen entlang der gemeinsamen Grenze nicht eingezäunt werden.

2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Abweichend von Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO sind private Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) bis max. 0,50 m über oder unter der fertigen Erschließungsstraße zulässig.

Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist - vorbehaltlich einvernehmlicher anderer Regelungen zwischen angrenzenden Nachbarn - mit eventuellen Geländeböschungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten; diese Böschungen sind mit Neigungen von 1:2 oder flacher auszubilden (keinerlei einseitige Geländeänderungen unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen).

Für Stützmauern bei Garagenzufahrten gilt:

Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern errichtet werden. Auf Stützmauern dürfen Zäune nach den Regeln der textlichen Festsetzung 2.3 errichtet werden.

Die Stützmauern dürfen von der Straßenkante bis zur Vorderkante der jeweiligen Garage ausgeführt werden. Die Oberkante der Stützmauer darf im Bereich der Zufahrt max. 0,30 m über OK Erschließungsstraße liegen. Die Stützmauern müssen in den Bauanträgen exakt nach Lage, Länge und Höhe (mit Angabe von Höhenkoten an Fußpunkt und den Oberkanten) dargestellt werden.

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die eventuelle Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich aus Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m (hier gemessen ab Urgelände) – auch unmittelbar entlang der Grenzen - zulässig. Stützmauern entlang der Straßenseiten sind nicht zulässig.

Die Gesamthöhe von Geländeaufschüttungen oder –abgrabungen einschließlich eventuellen Trockenmauern darf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße nur um max. 1 m über- oder unterschreiten.

2.6 Grünordnungskonzept

Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur Straßenraumgestaltung für eine optisch wirksame, innere Durchgrünung sowie zur Versickerung von Oberflächenwasser ist ein 2,50 m breiter Wiesenstreifen mit Pflanzung von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme im Bereich der Ringstraße festgesetzt.

Großkronige Bäume haben sich in der Vergangenheit aufgrund des nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wurzelraumes nicht bewährt. Weitere (höhere) Strauchunterpflanzungen sind hier nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v.a. bei den Grundstücksein- und -ausfahrten sowie bei Straßeneinmündungen nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können aus gestalterischen Gründen jedoch mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen etc.) gestaltet werden.

Eine Freihaltung dieses 2,50 m breiten Seitenstreifens mit den darin festgesetzten Baumstandorten von jeglichen längsverlaufenden Leitungstrassen ist notwendig, um Verletzungen der Baumwurzeln durch evtl. spätere unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen. Der für sämtliche Sparten zulässige Bereich ist in der Schnittdarstellung im Plan gekennzeichnet.

Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens sind Einzelbaumpflanzungen sowie die Anpflanzung von Strauchgruppen vorgesehen.

Im Hinblick auf diese grünordnerischen Maßnahmen auf öffentlichem Grund sind Aussagen in den textlichen Festsetzungen Kap. 3.1 (öffentliche Grünflächen) enthalten.

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.

Private grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Vorgaben für den privaten Bereich legen Mindestanforderungen für den Grünflächenanteil sowie für weitere (Obst-) Baumpflanzungen fest und sollen die öffentliche, ökologisch und räumlich wirksame Eingrünung ergänzen.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.

Zudem ist auf den nördlichen Parzellen (1a mit 6c), gemäß Planeintrag, eine private Randeingrünung (mindestens 2-reihige Hecke aus Sträuchern und Heistern auf mindestens 80 % der nördlichen Grundstücksgrenzen entlang der Geltungsbereichsgrenze; mind. 6 m breit und mindestens 5% Baumanteil) umzusetzen.

Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teillflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher nicht zulässig.

Die Verlegung von Kunstrasen im Außenbereich ist nicht zulässig.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind in Kap. 2.2 (Gestaltung der Garagen und Nebengebäude), Kap. 2.3 (Einfriedungen), Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 3 der Festsetzungen enthalten.

3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den festgesetzten Baumstandorten im öffentlichen Raum wird hiermit ausdrücklich hingewiesen (s. Ziff. 1.5 der Festsetzungen durch Text).

3.1 Wasserversorgung

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

Im Plangebiet verläuft von westlicher nach östlicher Richtung eine Versorgungsleitung DN 150. Der Umbau dieser Versorgungsleitung ist erforderlich. Im öffentlichen Straßenbereich des Reiterweges, Fl. Nr. 146/1, Gmkg. Oberzeitldorn verläuft eine Versorgungsleitung DN 110, welche anschließend in den Nepomuk-Ring, Fl. Nr. 142/2, Gmkg. Oberzeitldorn weiterläuft.

Zur Erschließung des Geltungsbereiches soll die bestehende Versorgungsleitung DA 110, verlegt im öffentlichen Straßenbereich des Reiterweges, Fl. Nr. 146/1, Gmkg. Oberzeitldorn in eine DA 160 umgebaut werden. An diese umgebaute Versorgungsleitung DA 160 wird eine neue Versorgungsleitung DA 110 inkl. Unterflurhydrant angebunden und entlang des Reiterweges, Fl. Nr. 146/1, Gmkg. Oberzeitldorn verlegt. Auf Höhe des Anwesens „Reiterweg 7“ wird die neu verlegte Versorgungsleitung mit der bestehenden Versorgungsleitung DN 100 zusammengeschlossen und der bestehende Unterflurhydrant ausgebaut. Anschließend wird an die neu verlegte Versorgungsleitung DA 110 im Bereich des Reiterweges, eine neue Versorgungsleitung DA 160 sowie DA 90 angebunden und im Bereich der geplanten Erschließungsstraße verlegt. Jede Bauparzelle wird mit einem Grundstückanschluss DA 40 an die neue Versorgungsleitung angeschlossen. Die neu verlegte Versorgungsleitung DA 160 in der Erschließungsstraße wird mit der bestehenden DA 160 Leitung, verlegt im öffentlichen Straßenbereich „Am Raschberg“, Fl. Nr. 195, Gmkg. Oberzeitldorn zusammengeschlossen.

Auf Höhe der Bauparzelle Nr. 8, 22 sowie des Anwesens „Nepomuk-Ring 2“ ist der Einbau eines Unterflurhydranten vorgesehen.

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes zur Kläranlage Kirchroth geplant.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von *privaten* Dach- und versiegelten Flächen ist auf den einzelnen Baugrundstücken einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne zuzuleiten. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Die *öffentlichen* Rand- und Ausweichstreifen entlang der Erschließungsstraßen (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 Oberflächenwasser-abfluss zu verringern und die Grundwasser-Neubildung zu fördern.

Im Westen entsteht ein Regenrückhaltebecken in welches Überschusswasser eingeleitet werden kann.

3.3 Energieversorgung

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

Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanz-abstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten im Leitungsnähe) beim Versorgungs-unternehmen zu erfragen.

Zur Erschließung des Geltungsbereiches kann eine neue Versorgungsleitung DA 110 an die bestehende Versorgungsleitung, Fl. Nr. 1270, Gmkg. Kirchroth angeschlossen werden. Anschließend kann jede ausgewiesene Parzelle mit einem Grundstücksanschluss DA 40 (Teilanschluss) an die neue Versorgungsleitung angeschlossen werden.

Der Standort für einen notwendigen Trafo wird in Absprache mit dem Energieversorger festgelegt. Es wird ca. eine Fläche von 6 x 4 m benötigt.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit mög-lichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Licht-smog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.

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). Parzellen P5 bis P9 können nicht direkt angefahren werden. Die Abfallgefäße sind hier an der Gemeindeverbindungsstraße bereitzustellen. Die entsorgungstechnischen weiteren Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

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

4. Abwehrender Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtliche Feuerwehr sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut aus-gestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen. Die Löschwasserversor-gung wird durch die vorhandene Wasserversorgungsleitung sichergestellt und ist vor Baube-ginn mit der Brandschutzdienststelle abzuklären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten.

5. Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

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

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine potenziellen Quartierbäume. Im Osten grenzt eine kleinere Gehölzfläche an und im Süden befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches ein Feldgehölz. Dieses kann zwar grundsätzlich als lineare Leitstruktur fungieren; diese Gehölze werden mit möglichen Quartiersbäumen vom Vorhaben jedoch nicht berührt.

Eine Nutzung des Vorhabensbereiches als essentielles Jagdhabitat kann jedoch aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden. Zudem wird die Funktion gegenüber dem Istzustand nicht verschlechtert.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitate. In diese Bereiche wird nicht eingegriffen.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

Kriechtiere

Habitatstrukturen z.B. für die Zauneidechse sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Lurche

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

Fische, Libellen

Im Vorhabenswirkraum liegen keine Gewässerlebensräume. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

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

Da für die genannten Arten geeignete Habitate fehlen, kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

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

Gefäßpflanzen

Die Auswertung der Grundlagen erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund der Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Die Ackerflächen sind als Bruthabitate für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) generell geeignet. In der Regel meiden die vorgenannten Vögel die unmittelbare Nähe zu Siedlungsrändern, stark frequentierten Straßen und Sichtkulissen (z. B. hohe Gehölzstrukturen). Nistplätze sind i. d. Regel erst ab einem Abstand von 70 m (Schafstelze) bis 100 m (Feldlerche) zu finden. Kiebitze bevorzugen flache, offene Landschaften mit weiter Sicht, die nicht durch die vorhandenen westlichen und östlichen Sichtkulissen verstellt werden, ebenso durch die vorhandene 20kV-Freileitung. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der vorgenannten Arten ist daher nicht anzunehmen.

Die angrenzend vorhandenen Bäume und Hecken können als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten dienen. In diese Gehölze wird jedoch nicht eingegriffen. Die geplante Heckenpflanzung stärken die Lebensraumfunktion des Gebietes.

Gesamtbewertung:

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

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

1. Regierung von Niederbayern, Sg. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Landshut
2. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen
3. Landratsamt Straubing-Bogen, (Untere Bauaufsichtsbehörde)
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Autobahndirektion Südbayern, Direktion Regensburg
6. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf
7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
8. Energieversorgungsunternehmen Rupert Heider & Co. KG, Wörth / Donau
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Straubing
10. Bayerischer Bauernverband, Straubing
11. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, Straubing
12. Wasserzweckverband Straubing-Land
13. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23 - Bauleitplanung 80076 München
14. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd PTI 12
15. Benachbarte Gemeinden (Steinach, Parkstetten, Wiesenfelden, Stadt Wörth a.d. Donau)