



GEMEINDE  
KIRCHROTH



HEIGL  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)  
„MÜLLERBERG“ AUFROTH**

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

Gemeinde Kirchroth  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG**

Aufstellungsbeschluss vom 30.11.2021  
Billigungs- und erneuter Auslegungsbeschluss vom 26.04.2022  
Satzungsbeschluss vom 26.07.2022

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Kirchroth,  
vertr. durch Herrn  
Ersten Bürgermeister Matthias Fischer

Regensburger Straße 22  
94356 Kirchroth

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

  
.....  
Matthias Fischer  
Erster Bürgermeister

**Bearbeitung:**

HEIGL  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

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

  
.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
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
<b>2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung 14</b>	
2.1 Städtebauliches Konzept .....	14
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen .....	14
2.3 Bauweise / Baugestaltung .....	14
2.4 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen .....	15
2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....	17
2.6 Grünordnungskonzept .....	17
<b>3. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>19</b>
3.1 Wasserversorgung .....	19
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung .....	19
3.3 Energieversorgung, Beleuchtung .....	19
3.4 Telekommunikation .....	19
3.5 Abfallentsorgung .....	20
<b>4. Abwehrender Brandschutz</b> .....	<b>20</b>
<b>5. Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung</b> .....	<b>20</b>
<b>6. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB</b> .....	<b>22</b>

## BEGRÜNDUNG

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Übersichtslageplan



Abbildung 1: Übersichtslageplan M 1:25.000 aus dem BayernAtlas vom 23.02.2022

## 1.2 Anlass und Ziel

Die Gemeinde Kirchroth beabsichtigt, im Ortsteil Aufroth 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 Kreisstraße SR 64 sowie der Nähe zur Staatstraße 2148, 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 1207/1 TF, 1207 TF, 1208 TF, 1208/1 TF der Gemarkung Kirchroth mit ca. 2,37 ha. Mit der vorliegenden Planung können ca. 25 neue Baugrundstücke in städtebaulich sinnvollem Umfeld und an landschaftsplanerisch geeigneter Stelle für die weitere Entwicklung der Gemeinde bereitgestellt werden.

Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich bei einem Bauparzellengrößen von ca. 12.155 m<sup>2</sup> eine maximal nutzbare Grundfläche der Bauparzellen von 4.862 m<sup>2</sup>. Diese liegt im Rahmen der Höchstgrenze der Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im beschleunigten Verfahren entfallen das Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffsregelung mit baurechtlichem Ausgleich sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Durch die Bebauungsplanung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe 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).

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

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.

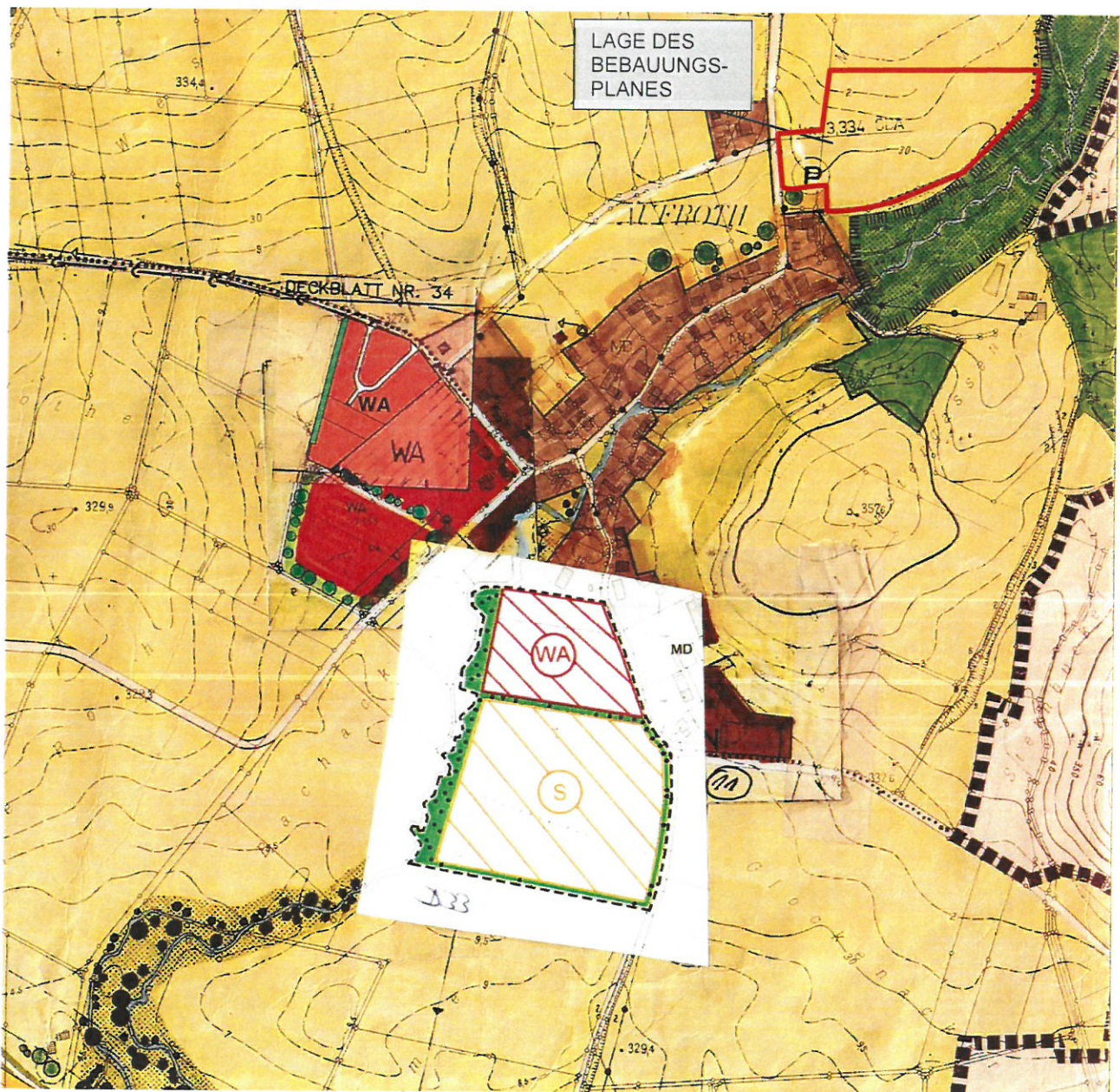


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchroth- ohne Maßstab

## 1.5 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt als derzeitige landwirtschaftliche Fläche mit Anschluss an das bestehende Wohngebiet im Süden im Ortsteil Aufroth der Gemeinde Kirchroth am nord-östlichen Ortsrand. Naturnahe Strukturen sind nicht vorhanden.



Abbildung 3: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 23.02.2022- ohne Maßstab



Abb. 4: Blick von der südlichen Hofstelle nach Norden



Abb. 5: Blick vom südl. vorh. Weg (Schotter) nach Osten



Abb. 6: Blick südl. vorh. Feldweg nach Westen zur vorhandenen Bebauung



Abb. 7: Blick vom südl. vorh. Weg an der Ostgrenze des Geltungsbereiches nach Norden

Das Relief des geplanten Baugebietes stellt sich als relativ flach dar, mit Höhen von 330 m ü. NHN im Süden und 331 m ü. NHN im Norden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. In der näheren Umgebung, d.h. in ca. 10-50 m parallel der östlichen bzw. südlichen Geltungsbereichsgrenze erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Ebenso sind keine amtlich kartierten Biotop oder nach Art. 23 BayNatSchG bzw.

§ 30 BNatschG geschützte Strukturen innerhalb des Planungsraums vorhanden.

In ca. 10 m bis 50 m Entfernung der östlichen bzw. südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich das geschützte Biotop „Bachlauf der Kößnach im Falkensteiner Vorwald bis Aufroth“ mit der Nr. 7041-0124. Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG bzw. § 39 Abs. 5 BNatSchG befinden sich nicht im Plangebiet.

Die Gemeinde liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“.

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

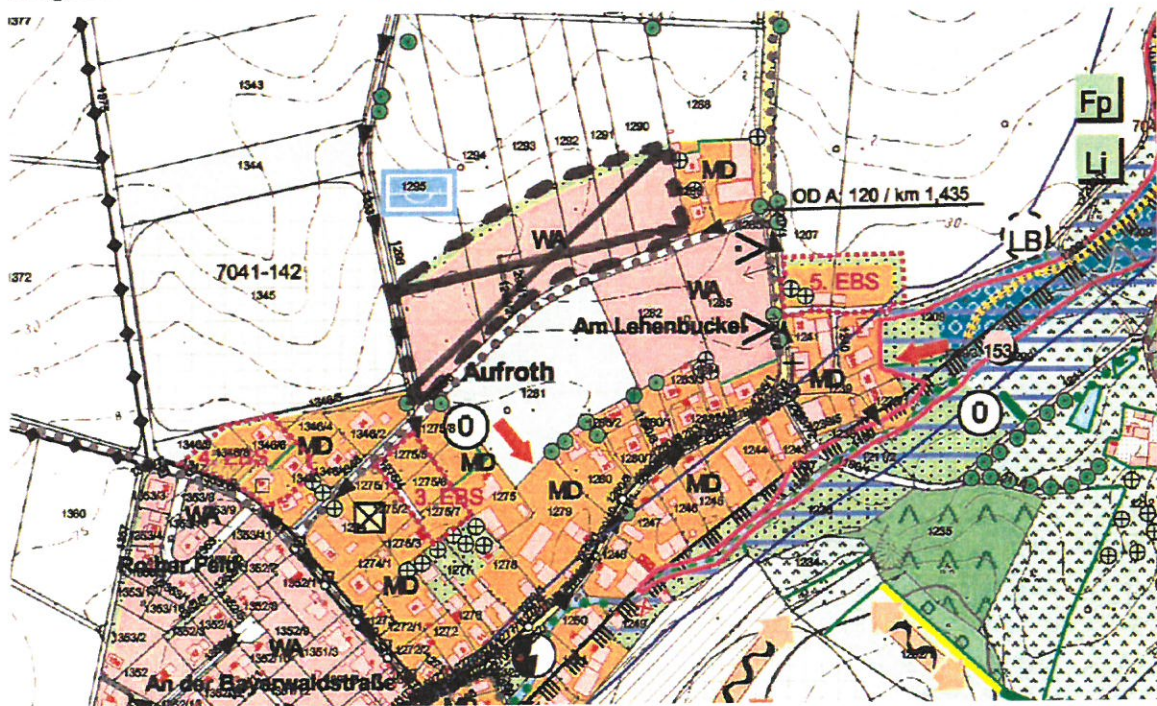
Gemäß Bayerischem Denkmalatlas befindet sich im Geltungsbereich selbst keine In der Umgebung sind Bodendenkmäler vorhanden. Baudenkmäler sind nicht bekannt.

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. Südlich bzw. östlich verläuft die Kößnach mit ihren Überschwemmungs- und Hochwassergefahrenflächen. Der wassersensible Bereich verläuft direkt außerhalb am Geltungsbereich.

## 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). Um der aktuell vorherrschenden und zukünftigen Nachfrage von kleineren Wohnungen für ein bis zwei Personen – auch im ländlichen Raum - gerecht zu werden, werden im Bebauungsplan auf den Parzellen 1 bis 5 sowie 19 nur Doppel- oder Mehrfamilienhäuser – also keine Einzelhäuser – zugelassen.

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). Aufgrund der fehlenden Möglichkeit des Grunderwerbes z. B. auf den Parzellen 1282 oder 1285, Gmkg. Kirchroth, welche im Flächennutzungsplan (der sich derzeit in der Neu-Aufstellung befindet) als Allgemeins Wohngebiet dargestellt sind, ist eine zentrumsnahe Ausweisung nicht möglich. Um dem Ziel der Raumordnung nicht zu widersprechen, soll das im Entwurf des Flächennutzungsplanes dargestellte WA auf den Flächen 1290 bis 1295, Gmkg. Kirchroth entfernt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (in Aufstellung), Fortsetzungsblatt Nr. 32 mit Kennzeichnung der zu ändernden Fläche



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. 1 bis 2 km Entfernung gut zu erreichen und kann als trotz der geringen Entfernung als Ortsteil von Kirchroth gesehen werden.

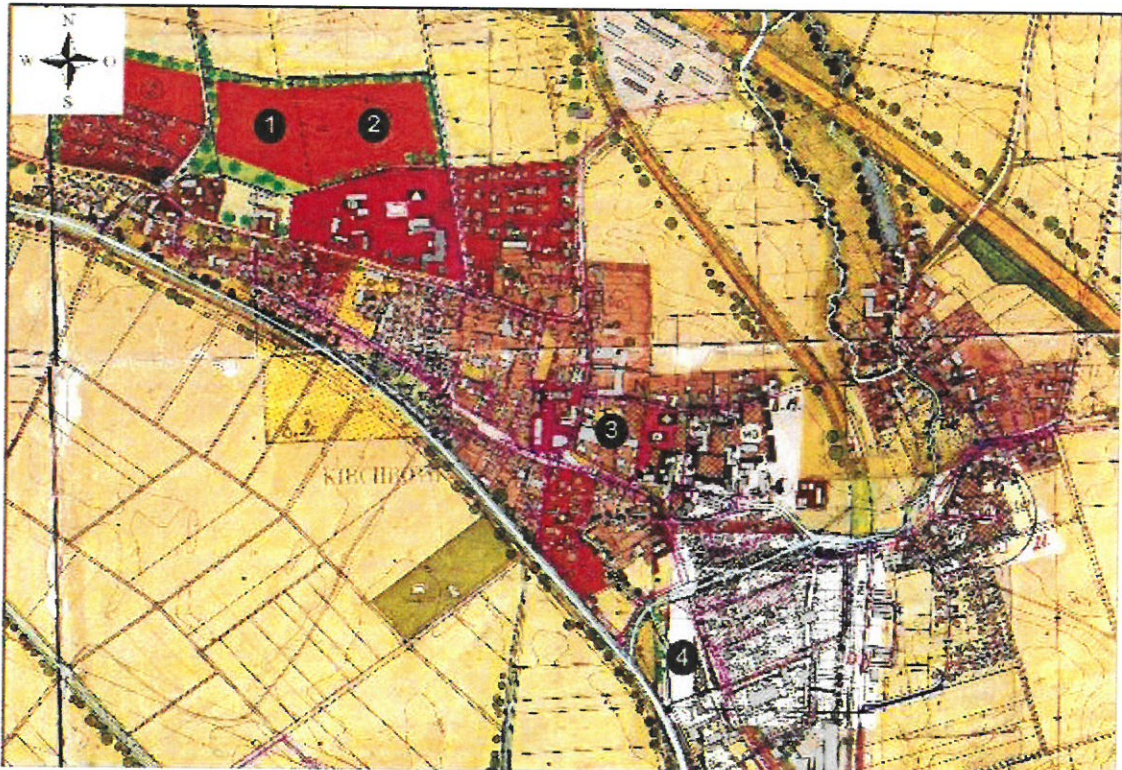
Die Gemeinde soll dabei bei Planungsentscheidungen frühzeitig prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und die Altersstruktur in der Gemeinde berücksichtigen.

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 keine Einigung erzielt werden. Das Grundstück steht nicht zum Verkauf.

zu Fläche 2, „Kapellenfeld II, Bauabschnitt II“

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

zu Fläche 3, „Südlich der Lindenstraße“

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

zu Fläche 4, „Bachfeld II“

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

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



**Weiher und Oberzeitldorn**

zu Fläche 5, „Riedmühle“

Das Baugebiet „Riedmühle“ wurde im Jahr 2019 erschlossen, ist bereits komplett verkauft und 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 befindet sich derzeit ein kleines Baugebiet mit neun Bau-parzellen in der Aufstellung; die Erschließungsarbeiten sind für 2022 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.

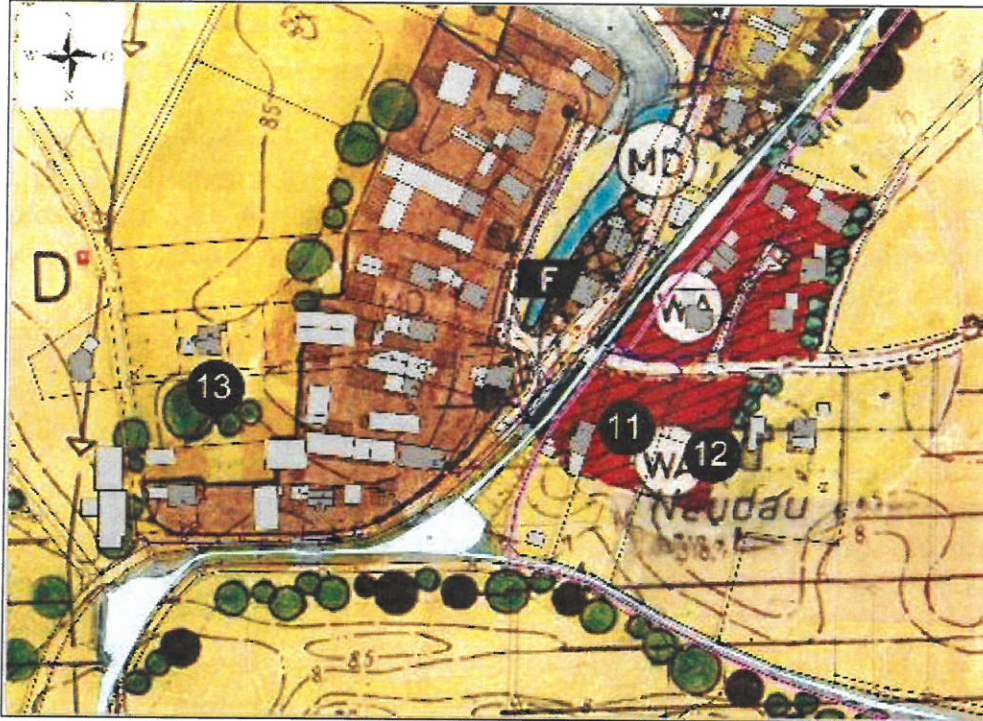
zu Fläche 9

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 Aufroth dar. Das Gebiet wird in zwei unterschiedlich dicht bebaute Bereiche unterteilt. Im nördlichen, westlichen und östlichen Bereich sind Einfamilien- und Doppelhäuser möglich. Auf den Parzellen 1 bis 5 sowie Parzelle 18 sind ~~zusätzlich auch~~ nur Doppel- und Mehrfamilienhäuser als verdichtete Bebauung möglich. Somit lehnt sich diese geplante Bebauung an den vorhandenen Maßstab der eher verhältnismäßig großen Baumasse und -höhe der landwirtschaftlichen Gebäude im vorhandenen Ortsbereich an.

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

Die Planung ist für Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser konzipiert. Die attraktive, ruhige Wohnlage profitiert von einer günstigen Verkehrsanbindung über die vorhandenen Straßen mit Anbindungen zur Bundesautobahn A 3 im Süden. Art und Maß der Bebauung und die zusätzliche Baugestaltung orientieren sich an der umgebenden Wohnbebauung von Aufroth.

### 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 Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Im WA 2 sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.

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

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 (Parzellen 6 bis 18, 20 bis 25) sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im WA 2 (Parzellen 1 bis 5, 19) sind ~~Einzel~~, Doppel- und Mehrfamilienhäuser zulässig.

Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig, je Mehrfamilienhaus sind max. 6 Wohneinheiten 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 traufseitige Wandhöhe im WA 1 mit maximal 6,50 m und im WA 2 mit maximal 8,50 m bei einer max. Firsthöhe von 9,00 m bzw. 12,00 m festgesetzt. Bei einfachen und versetzten Pultdächern wird die max. Firsthöhe auf 7,50 m bzw. 9,50 m an der der Traufseite gegenüberliegenden Außenwand begrenzt, um die Verschattung auf benachbarte Grundstücke einzuschränken. Bei Flachdächern beträgt die maximale Wandhöhe 7,00 m, welche nur bei 2-geschossigen Bauwerken zulässig ist.

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 Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

Als zulässige Dachform werden symmetrische Sattel-, (Krüppel-) Walmdächer, einfache und versetzte Pultdächer sowie Zeltdächer zugelassen. Flachdächer sind ausschließlich in Verbindung mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung 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 versetzte 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 nichtglänzenden, roten, braunen oder grauen Farbtönen zu verwenden. Metaldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer sind nicht zulässig.

Dachgauben bis 2,5 m<sup>2</sup> Vorderansichtsfläche und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung 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 unzulässig. 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 1 bis 5 festgesetzt, bei den restlichen Parzellen frei wählbar.

Keller sind zulässig; ggf. sind private Hebeanlagen für Schmutzwasser über die Rückstauenebene erforderlich.

## **2.4 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen**

Die Straßenanbindung erfolgt grundsätzlich ausgehend von der Erschließungsstraße „Bayerwaldstraße“ mittels einer Ringstraße.

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 m<sup>2</sup> (z. B. Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis 75 m<sup>3</sup>, Terrassenüberdachungen, Flüssiggasbehälter, Schwimmbekken mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m<sup>3</sup> u.a.) sowie zulässige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis 20 m<sup>2</sup> (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 ergänzend zu Ziff. 2.3.1 auch verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune, max. 1,20 m hoch, gemessen ab modelliertem Gelände auf dem eigenen Grundstück.

Private Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung 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; s.a. Ziff. 3.3.2 der Festsetzungen durch Text: vorzulegende Geländeschnitte!).

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 Ziff. 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 überwiegend Strauchanpflanzungen vorgesehen.

Im westlichen Bereich der Ringstraße ist eine kleinere Grünfläche mit Baumpflanzung und Strauchanpflanzungen 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.

Zudem ist auf den nördlichen Parzellen (8 mit 14), gemäß Planeintrag, eine private Randeingrünung (mindestens 4 2-reihige Hecke aus Sträuchern und Heistern auf mindestens 80 % der nördlichen Grundstücksgrenzen entlang der Geltungsbereichsgrenze; mind. **2 3** 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 -teilflächen 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.

### 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.

#### 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 Oberflächenwasserabfluss zu verringern und die Grundwasser-Neubildung zu fördern.

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

#### 3.3 Energieversorgung, Beleuchtung

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 (Pflanzabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten im Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen 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.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst 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). Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

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

### **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 wird durch die vorhandene Wasserversorgungsleitung sichergestellt und ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle abzuklären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten.

Auf Höhe der Parzelle 22 sowie am Ende der geplanten Versorgungsleitung DA 110 auf Höhe der Parzelle 19 ist der Einbau des Unterflurhydranten vorgesehen.

### **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 größere Waldfläche an und im Süden befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches ein Feldgehölz entlang der Kößnach. 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 südlichen und östlichen Sichtkulissen verstellt werden. 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, (7-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie, Brandschutzbehörde)
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
6. Energieversorgungsunternehmen Rupert Heider & Co. KG, Wörth / Donau
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Straubing
8. Bayerischer Bauernverband, Straubing
9. Amt für ländliche Entwicklung, Landau a.d. Isar
10. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, Straubing
11. Zweckverband Wasserversorgung Straubing Stadt und Land
12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23 - Bauleitplanung 80076 München
13. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd PTI 12
14. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
15. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
16. Bayerischer Bauernverband, Straubing
17. Benachbarte Gemeinden (Steinach, Parkstetten, Wiesenfelden, Stadt Wörth a.d. Donau)

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „MÜLLERBERG“, AUFROTH IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH §13B BAUGB



Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitiger Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde.

Die Stellungnahmen der Bürger und Behörden, welche in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgetragen wurden, sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt in die planerischen Überlegungen einbezogen wurden:

### Regierung von Niederbayern vom 25.04.2022

*Ziele der Raumordnung (Z), die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung (G), die zu berücksichtigen sind: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).*

*Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G).*

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

#### *Regionalplan Donau-Wald*

*Die Siedlungsentwicklung soll soweit als möglich auf die Hauptorte konzentriert werden (RP 12 B II 1.1 G).*

#### *Bewertung:*

*Das geplante Baugebiet soll am nordöstlichen Ortsrand von Aufroth entstehen. Es grenzt dort an die bestehende Bebauung und die 5. Einbeziehungssatzung Aufroth an. Damit entspricht die Planung dem Ziel der Raumordnung, wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind (vgl. LEP 3.3 Z).*

*Der Ortsteil Aufroth ist bereits jetzt durch eine bandartige Siedlungsstruktur entlang der Bayerwaldstraße (Kreisstraße SR 64) und der Münsterer Straße geprägt. Die Entwicklung in Richtung Nordosten führt diese bandartige Siedlungsstruktur weiter und verstärkt damit die Zersiedelung der Landschaft, welche nach LEP 3.3 G vermieden werden soll. Für eine kompaktere Siedlungsstruktur wären andere Standorte in Aufroth besser zur Siedlungsentwicklung geeignet (bspw. Flurnummern 1281, 1282 oder 1285). Die Planung entspricht somit nicht dem eben genannten Grundsatz.*

*Nach dem Grundsatz 3.1 des LEP soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Daher sollen bei Planungsentscheidungen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden. In den Planunterlagen legt die Gemeinde dar, dass die Gemeinde Kirchroth in den letzten Jahren einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen konnte und dass auch für die kommenden Jahre von einer positiven Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet ausgegangen wird. Eine Siedlungsentwicklung im Bereich der Gemeinde Kirchroth ist somit vorstellbar. Allerdings soll in den nächsten Jahren laut der amtlichen Bevölkerungsvorberechnung des LfStat vor allem die Altersgruppe der über 65-Jährigen steigen. In den meisten anderen Altersgruppen wird ein Rückgang erwartet. Im Baugebiet sind vor allem Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Positiv hervorzuheben ist, dass die Gemeinde auf drei Parzellen neben diesen beiden Bauformen*

auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten zulassen will. Auch im ländlichen Raum besteht Bedarf nach kleineren Wohnungen für ein bis zwei Personen. Um zu verhindern, dass auf den drei Parzellen Einfamilien- oder Doppelhäuser entstehen, sollte die Gemeinde in diesem Bereich ausschließlich Mehrfamilienhäuser zulassen.

Die Gemeinde Kirchroth hat in den letzten Jahren eine aktive Siedlungspolitik betrieben und vor allem in den kleineren Ortsteilen neue Baugebiete ausgewiesen. Laut Regionalplan Donau-Wald soll die Siedlungsentwicklung soweit als möglich auf die Hauptorte konzentriert werden (vgl. RP 12 B II 1.1 G). Eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte trägt zu einer Schonung der Ressourcen und einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei. Die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde wie Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie Ärzte und Einrichtungen der Nahversorgung befinden sich zum Großteil im Hauptort Kirchroth. Deshalb sollte eine Siedlungsentwicklung vor allem in diesem Bereich erfolgen. Auch im Hinblick auf die bereits angesprochene Alterung der Bevölkerung in - 3 - der Gemeinde, wäre eine Siedlungsentwicklung in der Nähe der wichtigsten Infrastruktureinrichtungen wünschenswert.

Darüber hinaus sind sowohl in Aufroth, als auch in Kirchroth und den anderen Ortsteilen, viele Baulücken zu erkennen, deren Anzahl die geplanten 26 Bauparzellen bei weitem übersteigt. Außerdem verfügt die Gemeinde Kirchroth im Flächennutzungsplan in allen Ortsteilen über genügend Wohnbauflächen als Flächenreserven. Nach dem Landesentwicklungsprogramm sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z). Aus den Planunterlagen geht hervor, dass die Siedlungsentwicklung im Innenbereich (Baulücken und Leerstände) an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer scheitert. Bei den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen sieht die Situation ähnlich aus. Nach Darstellung der Gemeinde trifft dies sowohl auf die Flächen im Hauptort Kirchroth, als auch auf die Flächen in den anderen Ortsteilen zu. Bereits bei Stellungnahmen zu früheren Bauleitplanverfahren („Rehberg“, „Kapellenfeld III, BA II“, „Riedmühle“) wurde der Gemeinde dringend geraten diese Flächen aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen, um bei der Ausweisung neuer Baugebiete wieder mehr Spielraum zu haben. Der Wille der Gemeinde, die Siedlungsentwicklung in diese Bereiche zu lenken scheitert derzeit, was die nun wiederholte geplante Ausweisung eines Baugebietes außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen deutlich zeigt. Die vorgelegte Planung steht damit in Konflikt zu dem Innenentwicklungsziel des LEP (vgl. LEP 3.2). Um einen Konflikt mit diesem Ziel zu vermeiden sind Flächen mindestens im gleichen Umfang der geplanten Baugebietsausweisung aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen. Hierzu ist die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Ein Verweis auf die seit 2009 laufende Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist dabei nicht mehr zielführend.

Um die Entstehung von Baulücken, Spekulationsflächen oder sog. Enkelgrundstücken zu verhindern, sollte die Gemeinde für das gesamte Baugebiet einen Bauzwang festlegen.

Fazit: Das Vorhaben entspricht derzeit nicht den Erfordernissen der Raumordnung. Es steht in Konflikt mit Grundsätzen und einem Ziel der Raumordnung. Der Konflikt mit dem Innenentwicklungsziel kann gelöst werden, indem die Gemeinde ihre Potenziale der Innenentwicklung minimiert und Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan herausnimmt, die mindestens der geplanten Neuausweisung entsprechen.

Um der hohen Nachfrage an Bauland im Gemeindebereich nur annähernd gerecht zu werden, plant die Gemeinde Kirchroth ein neues Baugebiet im Ortsteil Aufroth. Die derzeit in der Umsetzung befindlichen Baugebiete in Kirchroth und Roith sind leider bereits 10fach überzeichnet, sodass der Zwang besteht, weitere Flächen für junge Familien auszuweisen. Der derzeitige Zuzug aufgrund von Flüchtlingen verschärft die Lage natürlich zusehens. Der Gemeinderat Kirchroth bittet um eine wohlwollende Betrachtung bei der Ausweisung von künftigem Bauland und um Unterstützung bei der derzeitigen Wohnungsmarktproblematik. Das Instrument des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB stellt dabei, wie auch schon 2015 ein adäquates Mittel zur schnellen Schaffung von Bauland dar.

Der geplante Standort am nordöstlichen Ortsrand in Aufroth ist für die Gemeinde umsetzbar, da hier ein Grunderwerb der Flächen möglich war. Mögliche andere Standorte wie bspw. auf den Fl.-Nrn. 1281, 1282 oder 1285 der Gemarkung Kirchroth sind derzeit aus eigentumsrechtlichen Gründen



nicht realisierbar. Sobald es möglich ist, wird die Gemeinde dies gemäß Flächennutzungsplan als Wohngebiet überplanen. Aufgrund dessen wird durch die derzeit entstehende Entwicklung in Richtung Norden die Siedlungsstruktur nicht bandartig verstärkt, sondern das Ziel eines zukünftig geschlossenen Gebiets hinsichtlich der Siedlungsentwicklung erreicht.

Sämtliche Grundstücke, welche von der Gemeinde verkauft werden, werden natürlich schon seit Bestehen der Großgemeinde mit einem Bauzwang belegt. Es bestehen derzeit Überlegungen, künftig auch private Parzellen mit einer Bauverpflichtung zu belegen.

Aufgrund der geringen Entfernung, sowie die Zugehörigkeit zur gleichen Gemarkung, kann man Aufroth eigentlich mittlerweile als Ortsteil des Hauptortes Kirchroth bewerten. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen befinden sich in einer Entfernung von ein bis zwei Kilometern.

Die Anregung, dass auf mehreren Bauparzellen ausschließlich Mehrfamilienhäuser zugelassen werden sollen, wird befürwortet und in den Festsetzungen fixiert.

Durch die Umsetzung dieses Baugebietes, wird wie von der Regierung von Niederbayern angeregt, der Flächennutzungsplan dementsprechend anderweitig zu reduzieren. Das im Flächennutzungsplan geplante WA für Aufroth (auf den Fl.-Nrn. 1290 bis 1295 der Gemarkung Kirchroth, siehe beiliegenden Lageplan auf dem Fortsetzungsblatt Nr. 32, welcher zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt wird), welches aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden kann, wird deshalb im Zuge des derzeit laufenden Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes (zweite Auslegung hat bereits stattgefunden) herausgenommen. Eine entsprechende weitere Auslegung ist vorzunehmen.

**vom 20.07.2022**

*Bezugnehmend auf die Stellungnahme vom 25.04.2022 äußerte sich die Regierung von Niederbayern positiv auf die Abwägungen und eingearbeiteten Änderungen der Gemeinde Kirchroth. Auch wenn nicht alle Konflikte vollständig bewältigt werden konnten, werden Erfordernisse der Raumordnung der veränderten Planung nicht entgegengehalten.*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Landratsamt Straubing-Bogen**  
**vom 25.04.2022**

### **Städtebauliche Belange**

*Aus städtebaulicher Sicht besteht mit der Planung grundsätzlich Einverständnis.*

*Folgender Punkt ist anzumerken:*

- *Regelquerschnitt: Öffentl. Rand- bzw. Mehrzweckstreifen ist zu ändern in Öffentl. Rand- bzw. **Mehrzweckstreifen***

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Entwurf erfolgt eine Änderung zum Öffentl. Rand- und Mehrzweckstreifen.

### **Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

*Gegen die o.g. Bauleitplanung werden aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände erhoben.*

*Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine einreihige Hecke lediglich die Funktion einer Eingrünung erfüllen kann. Bei der „Artenschutzrechtlichen Kurzbetrachtung“ (Kapitel 5 der Begrünung zum Bebauungsplan) wird argumentiert, dass die geplante Heckenpflanzung die Lebensraumfunktion des Gebietes*

stärken würde. Um eine ökologische Funktion erfüllen zu können, muss eine Hecke allerdings mindestens zweireihig sein.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Um der Begründung der „Artenschutzrechtlichen Kurzbetrachtung“ gerecht zu werden, wird die geplante einreihige Hecke durch eine zweireihige Hecke ersetzt.

### **Belange des abwehrenden Brandschutzes**

- *Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 5 ABs. 1 BayBO und AllMBI Nr. 25/1998 entsprechen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge (Wendekreis 21m Außendurchmesser) benutzbar sind.*
- *Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten – Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 und Überflurhydranten nach DIN 3222 Teil 1 im Verhältnis 1:2 – ein Förderstrom von je 800 l/min über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar erreicht wird. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen.*

*Der Hydrantenabstand untereinander soll nicht mehr als 100m beantragen. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter (Zisterne) mit mindestens 96 cbm Wasserinhalt nach DIN 14 230 zu erstellen.*
- *Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Strahlrohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlageteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtlichen Beurteilung**

1. *Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.*

*Dem vorgeschlagenen Entwurf kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugestimmt werden bzw. ist dieser ohnehin nicht realisierbar. Gemäß den dargelegten Planungsunterlagen würde sich das Regenrückhaltebecken auf der Dammaufstandsfläche befinden.*

*Auch die angrenzenden geplanten Gebäude sind derzeit unmittelbar am Dammfuß geplant. Gemäß DIN 19712 dürfen Gebäude, Mauern und sonstige Bauwerke nur außerhalb des Deichschutzstreifens und in angemessenen Abstand vom langseitigen Deich-/Dammfuß errichtet werden.*

*Hinsichtlich des geplanten Regenrückhaltebeckens möchten wir darauf hinweisen, dass für die Deichentwässerungsvorrichtungen ein Abstandsmaß zum landseitigen Böschungsfuß von mindestens zweifacher Deichhöhe in der o.g. DIN empfohlen ist. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht halten wir diesen Abstand auch für das Regenrückhaltebecken erforderlich. Dieser gilt ebenso für parallel zum Deich verlaufende Leitungen.*

*Ferner möchten wir im Hinblick auf spätere Bepflanzungen der Gärten anmerken, dass gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein Mindestabstand von Bäumen von 10m (Pappeln 30m) zum Deichfuß einzuhalten ist.*

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

*Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in Oberflächengewässer zu beachten.*

*Falls die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in Oberflächengewässer nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen.*

*Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren entsprechen.*

*Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmefähigkeit nachzuweisen.*

3. *Für den Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen abzuklären.*
4. *Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 15.03.2022 verwiesen.*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund Verzögerungen bei der Vermessung befinden sich leider Teilbereiche der Planung im Dammbereich. Es wird in diesem Bereich eine Anpassung der Planung stattfinden, sodass alle nötigen Abstände eingehalten werden.

#### **Weitere, vom Landratsamt zu vertretende Behörden**

*Mit dem o.g. Vorhaben besteht aus straßenbau- und verkehrstechnischer, immissionsschutzfachlicher, bodendenkmalpflegerischer, siedlungshygienischer Sicht Einverständnis.*

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Empfehlung**

*Im Hinblick auf die aus ökologischer Sicht wünschenswerte Förderung der allgemeinen Elektromobilität wird angeregt bei Grundstücksverträgen mit Bauwilligen zu berücksichtigen, dass Elektroanschlüsse im Bereich der Parkflächen zumindest vorgesehen werden. Dies gilt insbesondere bei geplanten Tiefgaragenstellplätzen in Mehrfamilienhäuser. Diese Empfehlung entspricht einer entsprechenden Beschlussfassung des Umwelt- und Energieausschusses des Kreistages Straubing-Bogen.*

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

**vom 15.07.2022**

*Von Seiten des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Wasserwirtschaft und der wasserrechtlichen Beurteilung sowie der weiteren vom Landratsamt zu vertretenden Belange bestehen grundsätzlich keine Einwände. Auf die allgemein einzuhaltenden Hinweise wurde verwiesen.*

Die Kreisstraßenbauverwaltung gibt ihr Einverständnis unter der Voraussetzung, dass die sichtbehindernde Bepflanzung im Bereich der geplanten Einmündung in die Kreisstraße entfernt wird.

Die aus der ökologischer Sicht wünschenswerte Förderung der allgemeinen Elektromobilität wird empfohlen.

Die Stellungnahmen und die Empfehlung werden zur Kenntnis genommen. Die geplante Bepflanzung im Bereich der geplanten Einmündung in die Kreisstraße wird entfernt.

### **Regionaler Planungsverband Donau-Wald** **vom 25.04.2022**

Auf die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 25.04.2022 wird verwiesen.

Ziele der Raumordnung (Z), die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung (G), die zu berücksichtigen sind: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G).

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

#### **Regionalplan Donau-Wald**

Die Siedlungsentwicklung soll soweit als möglich auf die Hauptorte konzentriert werden (RP 12 B II 1.1 G).

#### **Bewertung:**

Das geplante Baugebiet soll am nordöstlichen Ortsrand von Aufroth entstehen. Es grenzt dort an die bestehende Bebauung und die 5. Einbeziehungssatzung Aufroth an. Damit entspricht die Planung dem Ziel der Raumordnung, wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind (vgl. LEP 3.3 Z).

Der Ortsteil Aufroth ist bereits jetzt durch eine bandartige Siedlungsstruktur entlang der Bayerwaldstraße (Kreisstraße SR 64) und der Münsterer Straße geprägt. Die Entwicklung in Richtung Nordosten führt diese bandartige Siedlungsstruktur weiter und verstärkt damit die Zersiedelung der Landschaft, welche nach LEP 3.3 G vermieden werden soll. Für eine kompaktere Siedlungsstruktur wären andere Standorte in Aufroth besser zur Siedlungsentwicklung geeignet (bspw. Flurnummern 1281, 1282 oder 1285). Die Planung entspricht somit nicht dem eben genannten Grundsatz.

Nach dem Grundsatz 3.1 des LEP soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Daher sollen bei Planungsentscheidungen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden. In den Planunterlagen legt die Gemeinde dar, dass die Gemeinde Kirchroth in den letzten Jahren einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen konnte und dass auch für die kommenden Jahre von einer positiven Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet ausgegangen wird. Eine Siedlungsentwicklung im Bereich der Gemeinde Kirchroth ist somit vorstellbar. Allerdings soll in den nächsten Jahren laut der amtlichen Bevölkerungsvorberechnung des LfStat vor allem die Altersgruppe der über 65-Jährigen steigen. In den meisten anderen Altersgruppen wird ein Rückgang erwartet. Im Baugebiet sind vor allem Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Positiv hervorzuheben ist, dass die Gemeinde auf drei Parzellen neben diesen beiden Bauformen auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten zulassen will. Auch im ländlichen Raum besteht

*Bedarf nach kleineren Wohnungen für ein bis zwei Personen. Um zu verhindern, dass auf den drei Parzellen Einfamilien- oder Doppelhäuser entstehen, sollte die Gemeinde in diesem Bereich ausschließlich Mehrfamilienhäuser zulassen.*

*Die Gemeinde Kirchroth hat in den letzten Jahren eine aktive Siedlungspolitik betrieben und vor allem in den kleineren Ortsteilen neue Baugebiete ausgewiesen. Laut Regionalplan Donau-Wald soll die Siedlungsentwicklung soweit als möglich auf die Hauptorte konzentriert werden (vgl. RP 12 B II 1.1 G). Eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte trägt zu einer Schonung der Ressourcen und einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei. Die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde wie Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie Ärzte und Einrichtungen der Nahversorgung befinden sich zum Großteil im Hauptort Kirchroth. Deshalb sollte eine Siedlungsentwicklung vor allem in diesem Bereich erfolgen. Auch im Hinblick auf die bereits angesprochene Alterung der Bevölkerung in - 3 - der Gemeinde, wäre eine Siedlungsentwicklung in der Nähe der wichtigsten Infrastruktureinrichtungen wünschenswert.*

*Darüber hinaus sind sowohl in Aufroth, als auch in Kirchroth und den anderen Ortsteilen, viele Baulücken zu erkennen, deren Anzahl die geplanten 26 Bauparzellen bei weitem übersteigt. Außerdem verfügt die Gemeinde Kirchroth im Flächennutzungsplan in allen Ortsteilen über genügend Wohnbauflächen als Flächenreserven. Nach dem Landesentwicklungsprogramm sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z). Aus den Planunterlagen geht hervor, dass die Siedlungsentwicklung im Innenbereich (Baulücken und Leerstände) an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer scheitert. Bei den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen sieht die Situation ähnlich aus. Nach Darstellung der Gemeinde trifft dies sowohl auf die Flächen im Hauptort Kirchroth, als auch auf die Flächen in den anderen Ortsteilen zu. Bereits bei Stellungnahmen zu früheren Bauleitplanverfahren („Rehberg“, „Kapellenfeld III, BA II“, „Riedmühle“) wurde der Gemeinde dringend geraten diese Flächen aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen, um bei der Ausweisung neuer Baugebiete wieder mehr Spielraum zu haben. Der Wille der Gemeinde, die Siedlungsentwicklung in diese Bereiche zu lenken scheitert derzeit, was die nun wiederholte geplante Ausweisung eines Baugebietes außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen deutlich zeigt. Die vorgelegte Planung steht damit in Konflikt zu dem Innenentwicklungsziel des LEP (vgl. LEP 3.2). Um einen Konflikt mit diesem Ziel zu vermeiden sind Flächen mindestens im gleichen Umfang der geplanten Baugebietsausweisung aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen. Hierzu ist die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Ein Verweis auf die seit 2009 laufende Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist dabei nicht mehr zielführend.*

*Um die Entstehung von Baulücken, Spekulationsflächen oder sog. Enkelgrundstücken zu verhindern, sollte die Gemeinde für das gesamte Baugebiet einen Bauzwang festlegen.*

*Fazit: Das Vorhaben entspricht derzeit nicht den Erfordernissen der Raumordnung. Es steht in Konflikt mit Grundsätzen und einem Ziel der Raumordnung. Der Konflikt mit dem Innenentwicklungsziel kann gelöst werden, indem die Gemeinde ihre Potenziale der Innenentwicklung minimiert und Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan herausnimmt, die mindestens der geplanten Neuausweisung entsprechen.*

Um der hohen Nachfrage an Bauland im Gemeindebereich nur annähernd gerecht zu werden, plant die Gemeinde Kirchroth ein neues Baugebiet im Ortsteil Aufroth. Die derzeit in der Umsetzung befindlichen Baugebiete in Kirchroth und Roith sind leider bereits 10fach überzeichnet, sodass der Zwang besteht, weitere Flächen für junge Familien auszuweisen. Der derzeitige Zuzug aufgrund von Flüchtlingen verschärft die Lage natürlich zusehens. Der Gemeinderat Kirchroth bittet um eine wohlwollende Betrachtung bei der Ausweisung von künftigem Bauland und um Unterstützung bei der derzeitigen Wohnungsmarktproblematik. Das Instrument des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB stellt dabei, wie auch schon 2015 ein adäquates Mittel zur schnellen Schaffung von Bauland dar.

Der geplante Standort am nordöstlichen Ortsrand in Aufroth ist für die Gemeinde umsetzbar, da hier ein Grunderwerb der Flächen möglich war. Mögliche andere Standorte wie bspw. auf den Fl.-Nrn. 1281, 1282 oder 1285 der Gemarkung Kirchroth sind derzeit aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht realisierbar. Sobald es möglich ist, wird die Gemeinde dies gemäß Flächennutzungsplan als Wohngebiet überplanen. Aufgrund dessen wird durch die derzeit entstehende Entwicklung in Richtung Norden

die Siedlungsstruktur nicht bandartig verstärkt, sondern das Ziel eines zukünftig geschlossenen Gebiets hinsichtlich der Siedlungsentwicklung erreicht.

Sämtliche Grundstücke, welche von der Gemeinde verkauft werden, werden natürlich schon seit Bestehen der Großgemeinde mit einem Bauzwang belegt. Es bestehen derzeit Überlegungen, künftig auch private Parzellen mit einer Bauverpflichtung zu belegen.

Aufgrund der geringen Entfernung, sowie die Zugehörigkeit zur gleichen Gemarkung, kann man Aufroth eigentlich mittlerweile als Ortsteil des Hauptortes Kirchroth bewerten. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen befinden sich in einer Entfernung von ein bis zwei Kilometern.

Die Anregung, dass auf mehreren Bauparzellen ausschließlich Mehrfamilienhäuser zugelassen werden sollen, wird befürwortet und in den Festsetzungen fixiert.

Durch die Umsetzung dieses Baugebietes, wird wie von der Regierung von Niederbayern angeregt, der Flächennutzungsplan dementsprechend anderweitig zu reduzieren. Das im Flächennutzungsplan geplante WA für Aufroth (auf den Fl.-Nrn. 1290 bis 1295 der Gemarkung Kirchroth, siehe beiliegenden Lageplan auf dem Fortsetzungsblatt Nr. 32, welcher zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt wird), welches aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden kann, wird deshalb im Zuge des derzeit laufenden Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes (zweite Auslegung hat bereits stattgefunden) herausgenommen. Eine entsprechende weitere Auslegung ist vorzunehmen.

### **Wasserwirtschaftsamt Deggendorf** **vom 15.03.2022**

#### **1. Wasserversorgung/Wasserschutzgebiete/Grundwasser**

*Die Wasserversorgung scheint gesichert und der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten*

#### **2. Abwasserentsorgung**

*Die Abwasserentsorgung scheint gesichert.*

#### **3. Niederschlagswasser**

*Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versicherungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden. Ebenso ist für die Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorzuschlagen.*

*Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.*

*Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität nachzuweisen.*

*Niederschlagswasser soll ortsnah versichert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Schickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen nachzuweisen.*

*Aus den Antragsunterlagen ist nicht ersichtlich in welchem Umfang Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen. Wird die Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens*

die Korrosivitätskategorie C 3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.

#### **4. Hochwasserschutz/Überschwemmungsschutz/Gewässer**

Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

Dem vorgeschlagenen Entwurf kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugestimmt werden bzw. ist dieser ohnehin nicht realisierbar. Gemäß den dargelegten Planungsunterlagen würde sich das Regenrückhaltebecken auf der Dammaufstandsfläche befinden.

Auch die angrenzenden geplanten Gebäude sind derzeit unmittelbar am Dammfuß geplant. Gemäß DIN 19712 dürfen Gebäude, Mauern und sonstige Bauwerke nur außerhalb des Deichschutzstreifens und in angemessenen Abstand vom langseitigen Deich-/Dammfuß errichtet werden.

Hinsichtlich des geplanten Regenrückhaltebeckens möchten wir darauf hinweisen, dass für die Deichentwässerungsvorrichtungen ein Abstandsmaß zum landseitigen Böschungsfuß von mindestens zweifacher Deichhöhe in der o.g. DIN empfohlen ist. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht halten wir diesen Abstand auch für das Regenrückhaltebecken erforderlich. Dieser gilt ebenso für parallel zum Deich verlaufende Leitungen.

Ferner möchten wir im Hinblick auf spätere Bepflanzungen der Gärten anmerken, dass gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein Mindestabstand von Bäumen von 10m (Pappeln 30m) zum Deichfuß einzuhalten ist.

#### **5. Altlasten und Bodenschutz**

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

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das WWA Deggenedorf zu informieren.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu berücksichtigen. Zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB geforderten Umweltprüfung müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürlichen Bodenfunktion bewertet werden. Besonders relevant sind dabei die Bodenteilfunktionen:

1. Standortpotential für natürliche Vegetation
2. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen
3. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden

Eine erste Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Bodentypen ist der Übersichtsbodenkarte (ÜBK), erhältlich über die Datenstelle des LfU, zu entnehmen. Die Bewertung der Bodenfunktionen muss aus den Daten der Bodenschätzung abgeleitet werden. Die Bodenschätzungskarten stehen kostenlos als PDF zur Verfügung. Die Auswertungsmethoden sind im Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ erläutert.

Aus dieser Bodenfunktionsbewertung basiert die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung. Ebenfalls sollen Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgezeigt werden. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zu gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes zu finden.

## 6. Divers

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

*Aufgrund der geringen Abstände zu einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerken bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.*

## 7. Eigene Planungen

*Von dem genannten Planungsgebiet ist keine Planung der Wasserwirtschaftsverwaltung betroffen.*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich des Niederschlagswassers wird in der Planung noch genauer auf die Bestimmungen des Materials der Dächer eingegangen. Im Abschnitt Hochwasser/Überschwemmungsgebiete/Gewässer wird der Entwurf gemäß Stellungnahme angepasst.

Aufgrund Verzögerungen bei der Vermessung befinden sich leider Teilbereiche der Planung im Dammbereich. Es wird in diesem Bereich eine Anpassung der Planung stattfinden, sodass alle nötigen Abstände eingehalten werden.

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB i.V.m Anlage 1 Nr. 2a BauGB abgesehen werden. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### vom 13.07.2022

*Auf die allgemein einzuhaltenden Hinweise wurde verwiesen.*

*Aus den Unterlagen geht nicht klar hervor, wie die Niederschlagswasserbeseitigung in dem geplanten zentralen „Regenrückhaltebecken“ erfolgen soll. Es ist darzustellen, ob das Niederschlagswasser aus dem Regenrückhaltebecken versickert werden soll oder hier eine Einleitung in ein Oberflächengewässer vorgesehen ist.*

*Grundsätzlich ist für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser aus dem „Regenrückhaltebecken“ in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.*

*Auf Grund der Lage des geplanten „Regenrückhaltebeckens“ im Bereich von Hochwasserschutzanlagen sind die Wasserrechtsunterlagen vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.*

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Das Niederschlagswasser aus dem RRB soll in das Oberflächengewässer geleitet werden. Die hierfür benötigten Unterlagen und Erlaubnisse werden im Zuge der Erschließungsplanung vorbereitet und beantragt.

### Kreisarchäologie Straubing-Bogen

*Keine Stellungnahme abgegeben.*

Es wird davon ausgegangen, dass deren Belange ausreichend berücksichtigt wurden.

### Autobahndirektion Südbayern – Dienststelle Regensburg

*Keine Stellungnahme abgegeben.*

Es wird davon ausgegangen, dass deren Belange ausreichend berücksichtigt wurden.



**Telekom Deutschland GmbH**  
**vom 25.04.2022**

*Die Telekom hat zur geplanten Vorhaben keine Einwände vorgebracht.*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Staatliches Bauamt Passau – Servicestelle Deggendorf-**  
**vom 13.04.2022**

*Von Seiten des Staatlichen Bauamts Passau, Servicestelle Deggendorf, besteht kein Einwand.*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**  
**vom 29.03.2022**

*Gegen die vorgelegte Planung bestehen von Seiten des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung keine Einwände.*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Elektrizitätswerk Heider Wörth/Donau**  
**vom 24.03.2022**

*Von Seiten des Elektrizitätswerks Wörth/Donau bestehen gegen die Planung keine Einwände.*

*Zur Sicherstellung der Stromversorgung bitten wir um Einplanung eines Standortes für eine Trafostation (Platzbedarf ca. 20 m<sup>2</sup>): Dieser sollte sich möglichst nahe an der Kreisstraße SR64 befinden.*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem vorgeschlagenen Standort wird zugestimmt.

**Bayerischer Bauernverband – Geschäftsstelle Straubing –**

*Keine Stellungnahme abgegeben.*

Es wird davon ausgegangen, dass deren Belange ausreichend berücksichtigt wurden.

**Amt für Landwirtschaft und Forsten Straubing**  
**vom 25.04.2022**

*Öffentliche Belange, die das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu vertreten hat, werden durch die vorgelegte Planung in den Hinweisen und Empfehlungen unter Punkt C.10 „Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken“ und C.11 „Landwirtschaftliche Immissionen und Belange“ grundlegend berücksichtigt.*

*Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden.*

*Aus forstlicher Sicht gibt es folgende Anmerkungen:*

*Bei einem Ortstermin am 14. April 2022 wurde festgestellt, dass es sich bei der südlich angrenzenden Fläche auf der Fl.Nr. 1209/5 Gem. Kirchroth um Wald i.S. des Art. 2 BayWaldG handelt. Die Waldfläche besteht aus fast überwiegend Schwarzerlen mittleren Alters mit zahlreichen Weiden, Eichen, e. Kirschen und anderen Laubbäumen. Die Fläche macht den Eindruck eines Erlenbruchwaldes mit Endhöhen der Bäume von ca. 25 m. Die Fläche liegt im LSG Bayerischer Wald und ist als Biotop kartiert (Bachlauf der Kößnach). Lt. Planungsbüro sollen die WE 3-4(5) 16-18 m an den südlichen Waldrand heranreichen. Einige der Erlen neigen sich bereits Richtung Norden, sodass sie auf Wohneinheiten fallen könnten. Daher*

wird entweder eine Rücknahme der Baugrenze um ca. 2-3 m nach Norden empfohlen oder aber die Entnahme der ersten Baumreihen entlang des südlichen Abstandsweges, um die Baumwurfgefahr zu minimieren. Letzteres müsste jedoch privatrechtlich geklärt werden.

Ansonsten bestehen aus hiesiger Sicht keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Müllerberg“, Aufroth (Verfahren nach § 13b BauGB)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gefahr der angrenzenden Bäume wird bei der Planung durch eine der beiden Möglichkeiten entschärft bzw. entgegen gewirkt.

**Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern**  
**vom 11.04.2022**

Von Seiten der Teilnehmergemeinschaft Dorferneuerung Kirchroth gibt es keine Bedenken. Es wird angemerkt, dass die aktuelle Planung im östlichen Bereich (Regenrückhaltebecken) vermutlich in den von der Teilnehmergemeinschaft Kirchroth vermessenen Dammbereich der Wasserrückhaltung Aufroth hineinreicht. Es wird empfohlen, die Bebauungsplanung dahingehend zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planungen werden hinsichtlich des Dammbereiches, sowie der sich daraus ergebenden Abstandflächen um geplant und angepasst.

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**  
**vom 23.03.2022**

**Bodendenkmalpflegerische Belange**

In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:  
D-2-7041-0022, Station des Mittelpaläolithikums und des Mesolithikums sowie vorgeschichtliche Höhensiedlung, u.a. des Spätneolithikums, der Bronzezeit und der späten Latènezeit.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Die siedlungsgünstige Lage ergibt sich aus den ertragreichen Lössböden in der Umgebung und aus der Nähe zum Kößnach.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**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.**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

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

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen.

*Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren. Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung.*

*Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten. Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“*

*Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 sowie unserer Homepage (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).*

*Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der gewünschte Absatz wird in den textlichen Hinweisen mit aufgenommen. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BaDSchG wird beantragt. Eine Sondagegrabung für den kompletten Bereich wird durch die Gemeinde Kirchroth beauftragt.

### **Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing**

*Keine Stellungnahme abgegeben.*

Es wird davon ausgegangen, dass deren Belange ausreichend berücksichtigt wurden.

### **Wasserzweckverband Straubing-Land** **vom 06.04.2022**

*Im öffentlichen Straßenbereich der Bayerwaldstraße, Fl.-Nr. 1270 der Gemarkung Kirchroth verläuft eine Versorgungsleitung DN 125 des Zweckverbandes.*

*Zur Erschließung des Geltungsbereichs „Müllerberg“ Aufroth kann eine neue Versorgungsleitung DA 110 an die bestehende Versorgungsleitung, Fl.-Nr. 1270 der Gemarkung Kirchroth angeschlossen werden. An die neue Versorgungsleitung wird eine Zuleitung DA 63 für die Parzellen 7,8 und 9 erstellt. Anschließend kann jede ausgewiesene Bauparzelle (1-25) mit einem Grundstücksanschluss DA 40 (Teilanschluss) an die neue Versorgungsleitung angeschlossen werden.*

*Auf Höhe der Bauparzelle 22 sowie am Ende der geplanten Versorgungsleitung DA 110 auf Höhe der Bauparzelle 19 ist der Einbau des Unterflurhydranten vorgesehen.*

*Die Erschließung des Baugebiets ist vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten durch einen entsprechenden Erschließungsvertrag durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage zwischen der Gemeinde Kirchroth bzw. dem Erschließungsträger und dem Wasserzweckverband Straubing-Land zu regeln. Aufgrund der derzeitigen Schwierigkeiten bei der Materialbeschaffung und den damit verbundenen sehr langen Lieferzeiten, bitten wir unbedingt um rechtzeitige Übersendung des Bauzeitenplanes.*

*Sollten weitere Grundstücksanschlüsse in einem Grundstück benötigt werden, sind diese gesondert zu beantragen und die Anschlussnahme ist vorab durch Abschluss einer Sondervereinbarung inkl. Kostenübernahmeerklärung zu regeln.*

*Hinweis zu Punkt C.23 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz*

*Gemäß Vorgaben im Bebauungsplan ist zur Deckung des Löschwasserbedarfs eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800l/min. über eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck von größer 1,5 bar bereitzustellen.*

*Am 23.03. wurde durch das technische Personal eine Druck- und Durchflussmessung am vorhandenen Unterflurhydranten durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Messung wurde bei einem Druck von 1,5 bar folgender Wert festgestellt:*

*Unterflurhydrant Mitterweg, Fl.-Nr. 1286/8 der Gemarkung Kirchroth, Nähe Mitterweg 4: **1783 l/m.***

*Mit der Bitte um Beachtung der allgemeinen Hinweise.*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Wasserzweckverband Straubing-Land**  
**vom 24.06.2022**

*Auf die vorangegangene Stellungnahme und die allgemein einzuhaltenden Hinweise wurde verwiesen.*

*Die Erschließung des Baugebietes ist vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten durch einen entsprechenden Erschließungsvertrag durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage zwischen der Gemeinde Kirchroth bzw. dem Erschließungsträger und dem Wasserzweckverband Straubing-Land zu regeln.*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Erschließungsvertrag ist zu gegebener Zeit abzuschließen.

**Gemeinde Wiesenfelden**  
**vom 31.03.2022**

*Von Seiten der Gemeinde Wiesenfelden bestehen keine Einwände zum Vorhaben.*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Gemeinde Steinach**  
**vom 29.03.2022**

*Von Seiten der Gemeinde Steinach werden keine Einwände vorgebracht.*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Gemeinde Parkstetten**

*Keine Stellungnahme abgegeben.*

Es wird davon ausgegangen, dass deren Belange ausreichend berücksichtigt wurden.

**Stadt Wörth a.d. Donau**

*Keine Stellungnahme abgegeben.*

Es wird davon ausgegangen, dass deren Belange ausreichend berücksichtigt wurden.

**Stadt Straubing**  
**vom 30.03.2022**

*Von Seiten der Stadt Straubing bestehen zum geplanten Vorhaben keine Einwände.*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Straubing-Bogen-**

*Keine Stellungnahme abgegeben.*

Es wird davon ausgegangen, dass deren Belange ausreichend berücksichtigt wurden.

**Folgende Behörden haben im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung keine Stellungnahme abgegeben:**

- *Regionaler Planungsverband Donau-Wald*
- *Kreisarchäologie Straubing-Bogen*
- *Autobahndirektion Südbayern*
- *DT Netzproduktion GmbH*
- *Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing*
- *Bayerischer Bayernverband*
- *Amt für Ländliche Entwicklung*
- *Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege*
- *Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing*
- *Stadt Wörth a.d. Donau*
- *Landesbund für Vogelschutz*

Es wird davon ausgegangen, dass deren Belange ausreichend berücksichtigt wurden.

**Folgende Behörden haben im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Müllerberg“, Aufroth keine Einwände.**

- *Staatliches Bauamt Passau vom 27.06.2022*
- *Elektrizitätswerk Heider Wörth vom 27.06.2022*
- *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing vom 04.07.2022*
- *Gemeinde Wiesenfelden vom 04.07.2022*
- *Gemeinde Steinach vom 04.07.2022*
- *Gemeinde Parkstetten vom 01.07.2022*
- *Stadt Straubing vom 06.07.2022*

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

**Anträge, Anregungen und Forderungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

*Herr Rudolf Zellmer äußert sich mit Schreiben vom 14.04.2022 wie folgt:*

*„Bereits seit über 20 Jahren erfolgt bei starken Regenereignissen ein Rückstau im Kanal der Ortschaft Aufroth, welcher sich nach der Anstauung über einen sehr langen Zeitraum nicht mehr leert. Meinen Wunsch auf Änderung dieser Situation äußere ich schon sehr lange und habe nun im Zuge des Neubaus der Siedlung die Meinung, dass sich durch die Neuanschlüsse am vorhandenen Kanal dieser Rückstau noch mehr verlängert.“*

Es soll geprüft werden, ob sich durch die neue Siedlung der Rückstau im betroffenen Gebiet verlängert. Sollte eine Verlängerung des Rückstaus durch den Bau der Siedlung der Fall sein, wird ein Lösungsweg erarbeitet, um dies zu Vermeiden.

**Anträge, Anregungen und Forderungen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

*Herr Johann Griesbeck war am 23.06.2022 im Rathaus zur Einsichtnahme in den Bebauungsplan anwesend. Er äußert Bedenken bezüglich der Wegführung in Richtung der Bayerwaldstr. 34, weil die Straße leicht zugesperrt werden kann, da keine Anliegerstraße definiert wird und die Kurve für landwirtschaftliche Zugfahrzeuge zu knapp werden könnte. Herr Griesbeck ist der Meinung, dass der Verbindungsweg in Richtung Wald nochmals verlegt werden sollte, um die oben genannten Bedenken zu beseitigen.*

*Laut Herrn Griesbeck ist dieser Weg die einzig mögliche Zufahrt in Richtung Wald. Eine Alternative gibt es nicht.*

Durch die derzeit vorliegende Planung wird das Zuparken durch Anwohner und Gäste aus Sicht der Gemeinde bestmöglich vermieden. Die angesprochene Zufahrt Richtung Wald verläuft vor der intensiven Wohnbebauung. Eine Verlegung der Strecke wäre nur durch die direkte Wohnbebauung möglich, was die Wahrscheinlichkeit von parkenden Autos entlang der Straße erhöhen würde. Zudem sind ausreichend Parkbuchten im Baugebiet vorgesehen.

Kirchroth, 08. August 2022

  
Matthias Fischer  
Erster Bürgermeister