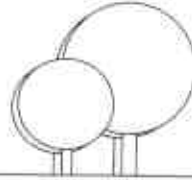




**GEMEINDE
KIRCHROTH**



**dipl.-Ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
"RIEDMÜHLE"**

Gemeinde Kirchroth
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 30.01.2018
Billigungsbeschluss vom 28.08.2018
Satzungsbeschluss vom 18.12.2018
Erneuter Auslegungsbeschluss vom 27.02.2019
Erneuter Satzungsbeschluss vom 23.04.2019

Planungsträger:

Gemeinde Kirchroth
vertreten durch Herrn
Ersten Bürgermeister
Josef Wallner
Regensburger Straße 22
D-94365 Kirchroth
Tel. 09428 / 94 10 12
Fax 09428 / 94 10 15
auernheimer.katharina@kirchroth.de

.....
Josef Wallner
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro Dipl.-Ing.
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Str. 3

D-94327 Bogen
Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de

.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt





Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG	4
1. Allgemeines	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.3 Verfahren	4
1.4 Planungsauftrag	5
1.5 Übersichtslageplan	5
1.6 Luftbildausschnitt	6
1.7 Begründung des Bauflächenbedarfes	7
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	8
2.1 Städtebauliches Konzept	8
2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept	8
2.3 Grünordnungskonzept	9
2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	9
2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen	10
3. Ver- und Entsorgung	10
3.1 Wasserversorgung	10
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	10
3.3 Energieversorgung	11
3.4 Abfallentsorgung	11
4. Immissionsschutz	11
5. Denkmalpflege	12
6. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB... 13	13



	Seite
UMWELTBERICHT	14
1. Einleitung	14
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes.....	14
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	14
2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	19
2.1 Bestandsaufnahme.....	19
2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	20
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	22
2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	23
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	24
3. Zusätzliche Angaben.....	25
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	25
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	25
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	26
 ANHANG.....	 27
Anlage 1: Abhandlung zum Bestehenbleiben des Alleinstellungsmerkmals der Kapelle „St. Johannes“ bei Weiher sowie weitere abwägungsrelevante Überlegungen	
Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung: Gemeinde Kirchroth „Baugebiet Riedmühle“ – OT Weiher vom 25.09.2018 (EBB Ingenieurgesellschaft mbH, Michael Burgau Str. 22a, 93049 Regensburg).	



BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

In der Gemeinde Kirchroth besteht aufgrund einer positiven gewerblichen Entwicklung, der günstigen Lage an den Staatsstraßen 2148 und 2125 sowie Nähe zur A3 und zu Straubing eine anhaltende Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken. Für die beiden neuen Baugebiete in Kirchroth und Kößnach besteht eine rege Nachfrage.

Deshalb beabsichtigt die Gemeinde am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Weiher, südlich der Staatsstraße 2125 und östlich des Ortsteiles Oberzeitldorn die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

In der Karte Raumstruktur des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ (RP 12) ist Kirchroth als Kleinzentrum und „bevorzugt zu entwickelnder Ort“ mit Lage im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Straubing dargestellt.

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine Stärkung und Sicherung des Wohnens an einem städtebaulich integrierten Standort. Aufgrund der Lage südlich der Staatsstraße 2125, umgebender bestehender Wohnbebauung erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung.

Für die Gemeinde Kirchroth liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1983 bzw. 1988 (Ergänzungsbescheid) mit inzwischen 40 Deckblättern vor. Hierin ist der Geltungsbereich überwiegend als „landwirtschaftliche Nutzfläche“, z.T. innerhalb einer „wertvollen Bachaue“ ausgewiesen. Der Teilbereich östlich der Birkenstraße ist als Dorfgebiet (MD) bzw. „landwirtschaftliche Nutzfläche“ ausgewiesen.

1.3 Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.01.2018 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan getroffen.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB soll zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan gleichzeitig der FNP mit Deckblatt Nr. 41 geändert werden.

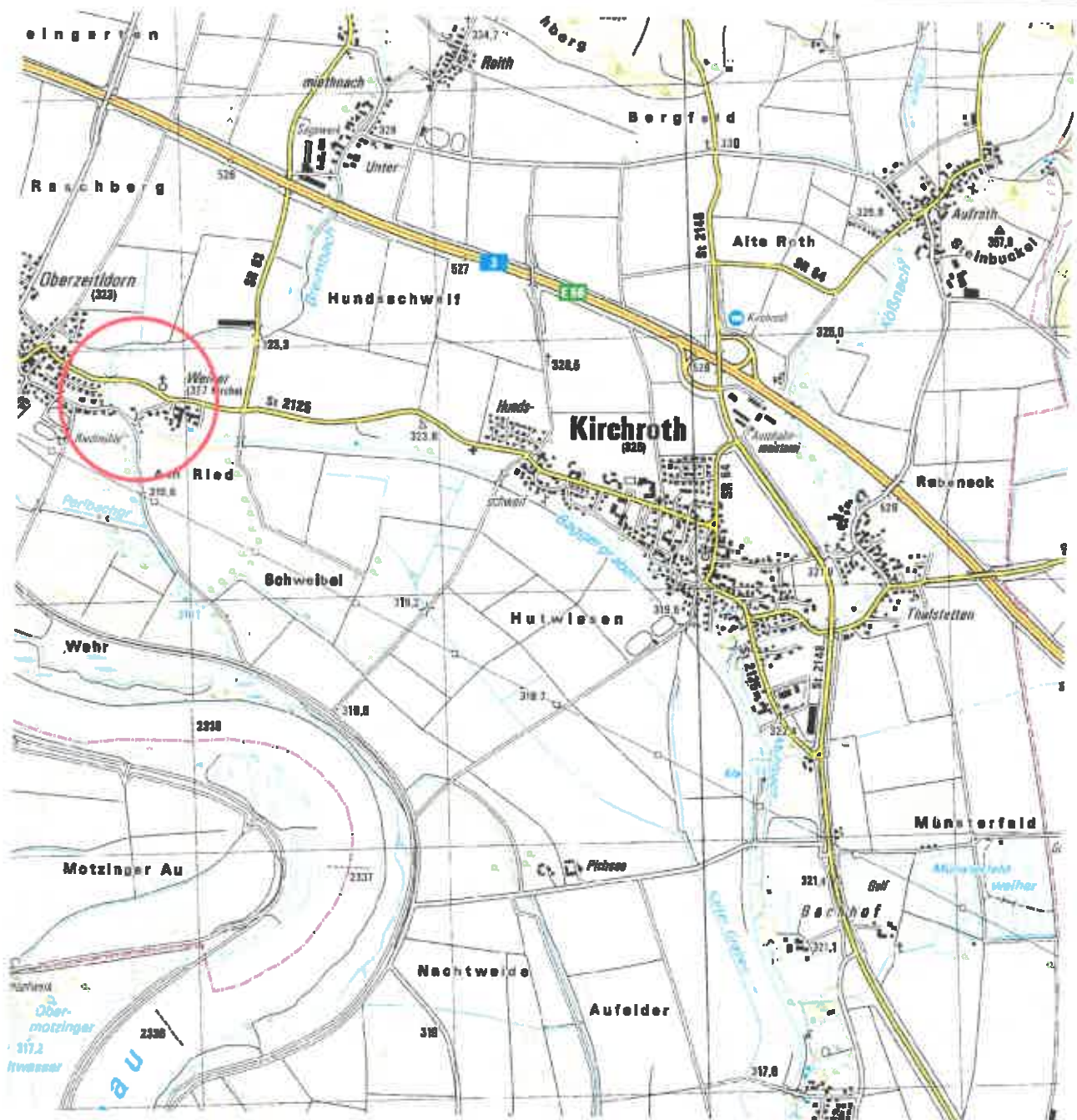
Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 259, 260, 264/1, 263/Teil, 266/Teil und 593 der Gemarkung Oberzeitldorn mit einer Gesamtfläche von ca. 2,6 ha.



1.4 Planungsauftrag

Das Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen wurde von der Gemeinde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

1.5 Übersichtslageplan



Auszug aus der TK 7041 - Münster, M ca. 1:25.000



1.6 Luftbildausschnitt



Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 15.05.2018 – Maßstab ca. 1:10.000



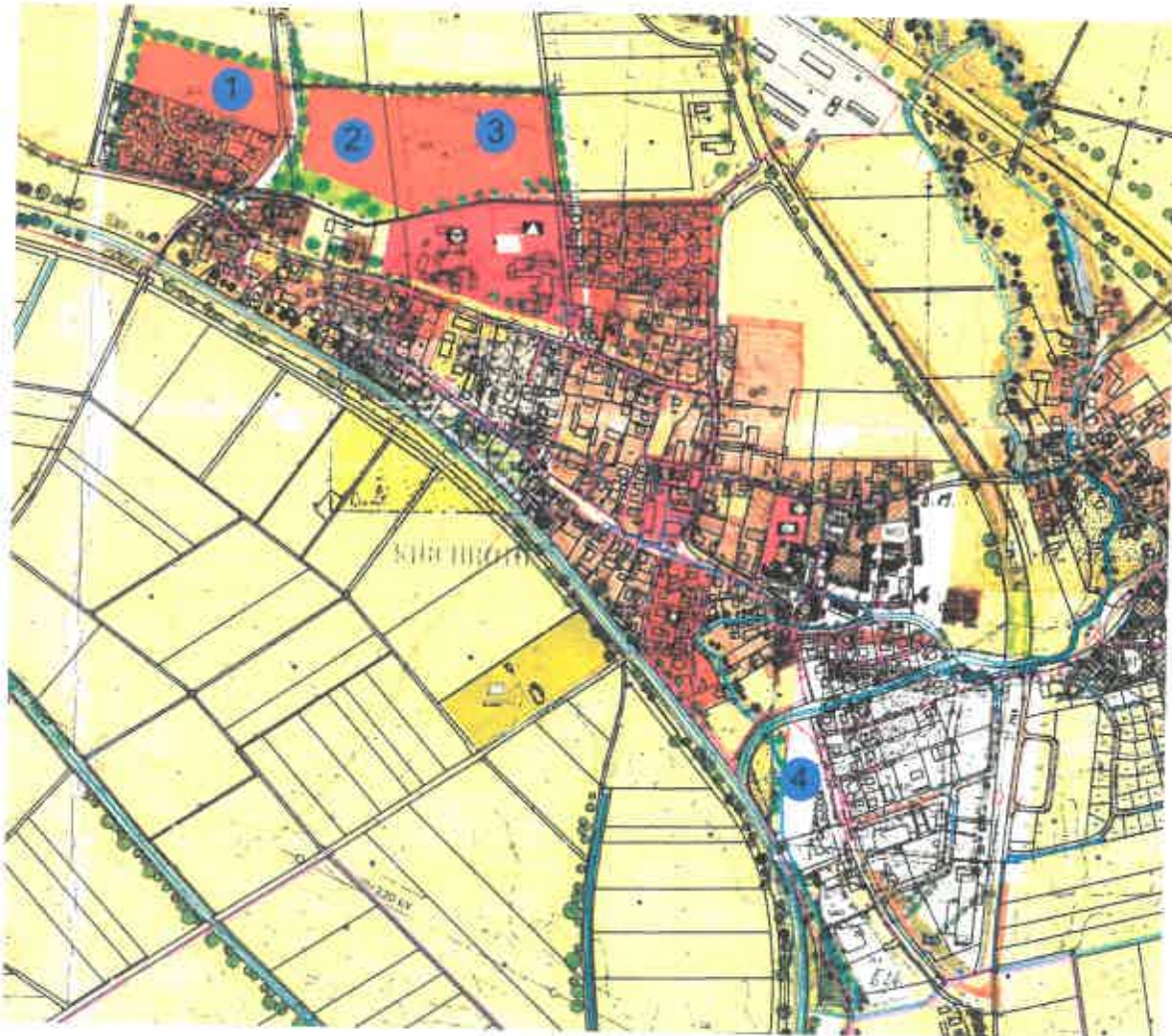
1.7 Begründung des Bauflächenbedarfes

Die im gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeine Wohngebiete dargestellten, nicht bebauten Siedlungsflächen (siehe nachfolgenden Planausschnitt) befinden sich ausschließlich in Privateigentum und sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erwerben. Es ist momentan nicht möglich, auf diesen Flächen Wohnbauflächen zu schaffen.

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung von Kirchroth besteht für die Gemeinde derzeit die einzige Möglichkeit, die Flächen des Planungsgebiets „Riedmühle, Ortsteil Weiher“ als Bauland auszuweisen.

Die vorliegende Planung wurde im Gemeinderat ausführlich diskutiert und abgewogen. Zur städtebaulichen Begründung der geplanten Ausweisung wird auf die bestehenden Strukturen westlich, südlich und östlich des Plangebiets hingewiesen. 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. Derzeit verfügt die Gemeinde nur noch über wenige Wohnbaugrundstücke in Kößnach.

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.





- **zu Fläche 1, Erweiterung Kapellenfeld III (WA):**
Die Fläche ist nicht erwerbbar, sie wird landwirtschaftlich bewirtschaftet.
- **zu Fläche 2, Kapellenfeld II (WA):**
In der Vergangenheit wurden bereits grundsätzliche Verkaufsverhandlungen geführt. Eine Einigung konnte nicht herbeigeführt werden.
- **zu Fläche 3, Erweiterung Kapellenfeld II (WA):**
Die Grundstücksverhandlungen sind gescheitert, da der Eigentümer aufgrund anderer erfolgreicher Grundstücksgeschäfte keinen Bedarf an weiteren Veräußerungen hat.
- **zu Fläche 4, Bachfeld II (WA):**
Die Fläche steht nicht zum Verkauf. Sie wird landwirtschaftlich bewirtschaftet.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes unter Einbeziehung vorhandener Dorfgebietsflächen des östlich gelegenen Ortsteiles Weiher erfolgt in angebundener Lage eine Fortsetzung der städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle von Oberzeitldorn.

Die Planung ist für 21 Baugrundstücke konzipiert. Entlang der Staatsstraße wird eine geschlossene Bebauung festgesetzt (WA₁), im Übrigen sind freie Gebäudestellungen zulässig.

Es sind Einzelhäuser, bei ausreichender Grundstücksgröße auch Doppelhäuser mit Erd- und Obergeschoss zulässig.

2.2 Erschließungs- und Bauungskonzept

Die Straßenanbindung erfolgt über die im Osten befindliche Ortsstraße „Birkenstraße“. Die innere Erschließung des Wohngebietes setzt sich mit einer Stichstraße mit anschließender Ringerschließung fort. Eine neue Abfahrt von der St 2125 ist somit nicht notwendig.

Entlang der Staatsstraße St 2125 ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen, welcher im Nordwesten nach Süden durch die geplante Grünfläche verläuft und das Wohngebiet mit der bestehenden Bebauung im Westen in Richtung der Ortsmitte von Oberzeitldorn verbinden soll. Als Anschluss an diesen wird zwischen den Parzellen 10 und 11 eine 5 m breite Fußwegeverbindung geschaffen, welche auch den erforderlichen Regenwasserkanal für überschüssiges Oberflächenwasser zum dort vorgesehenen Regenrückhaltebecken aufnimmt und als Wartungsweg für dieses genutzt werden kann.



Der Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße ist mit 4,75 m Fahrbahnbreite mit einem 2,75 m breiten, wasserdurchlässig gepflasterten oder als Grünstreifen ausgebildeten öffentlichen Rand- bzw. Ausweichstreifen mit Einzelbaumpflanzungen geplant. Dieser Rand- und Ausweichstreifen ist als Mulde auszubilden und dient einer ersten Oberflächenwasserreinigung und -versickerung. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ein 1,00 m breiter, wasserdurchlässig gepflasterter öffentlicher Rand- bzw. Ausweichstreifen für Versorgungstrassen, Straßenbeleuchtung, Schneeablagerung etc. vorgesehen (s. Regelquerschnitte im Plan).

Die Ausweisung von durchlaufenden Baugrenzen über die entstehenden Baufelder beidseits der Stichstraße ermöglicht flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen.

Die Wahl der Dachformen ist - mit Ausnahme von Flachdächern – im Bereich der Parzellen 10 bis 21 und im MD weitgehend frei. Für die Parzellen 1 bis 9 werden aufgrund der Nähe zur Kapelle „St. Johannes der Täufer“ (Baudenkmal) nur Satteldächer zugelassen.

Um den baurechtlich erforderlichen externen Ausgleichsflächenbedarf gering zu halten, wird die Grundflächenzahl mit 0,35 relativ niedrig, für eine Einzelhausbebauung aber ausreichend bemessen festgesetzt.

Entsprechend der angrenzenden Bebauung und unter Berücksichtigung der Ortsrandlage wird die traufseitige Wandhöhe mit max. 6,50 bei einer max. Firsthöhe von 9,00 m, jeweils ab FOK fertige Erschließungsstraße festgesetzt; dies ermöglicht eine Bebauung mit Erdgeschoss + Obergeschoss; bei einfachen Pultdächern wird die Firsthöhe auf max. 6,50 m begrenzt, um keine zu starke Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke durch Verschattung zu herbeizuführen.

2.3 Grünordnungskonzept

2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Mit der Ausweisung des geplanten Baugebietes erfolgt zwischen dem Ortsteil Weiher und Oberzeitldorn im Westen ein Lückenschluss südlich der Staatsstraße 2125.

Nach Süden hin ist der Bereich durch den angrenzenden naturnahen Gehölzbewuchs entlang des „Großen Perlbachs optimal in die Umgebung eingebunden. Im Westen verläuft mit einem landschaftsbildprägenden Gehölzbestand der Breimbach. Zwischen diesem und den Parzellen 9 bis 12 ist ein ca. 19,00 m breiter Grünstreifen mit Einzelbaum- und Gehölzgruppenpflanzungen als Pufferstreifen geplant.

Zur Straßenraumgestaltung sowie zu einer optisch wirksamen, inneren Durchgrünung ist im Bereich des 2,75 m breiten Mehrzweckstreifens entlang der Stich- und Ringstraße die Pflanzung von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt. Großkronige Bäume haben sich in der Vergangenheit aufgrund des hier nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wurzelraumes nicht bewährt. Weitere (höhere) Strauchunterpflanzungen sind nur entlang der staatsstraßenparallelen Erschließungsstraße, nicht jedoch entlang der Ringstraße vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v.a. bei den Grundstücksein- und -ausfahrten nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können hier aus gestalterischen



Gründen zur Erhöhung der Attraktivität des Baugebietes jedoch mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen, Gräser etc.) gestaltet werden.

Eine Freihaltung des 2,75 m breiten Seitenstreifens mit den darin festgesetzten Baumstandorten von jeglichen längsverlaufenden Leitungstrassen ist erforderlich, um ausreichende Abstände zu Bäumen (mind. 2,50 m) einzuhalten und um spätere Verletzungen der Bäume im Wurzelbereich durch evtl. notwendige unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen.

Der für sämtliche Sparten zulässige Bereich ist in der Schnittdarstellung im Plan gekennzeichnet.

2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Einige grünordnerische Vorgaben für den privaten Bereich legen Mindestanforderungen für den Grünflächenanteil sowie für weitere (Obst-) Baumpflanzungen fest und sollen die öffentlichen Maßnahmen ergänzen.

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

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

3. Ver- und Entsorgung

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

3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss an den Zweckverband zur Wasserversorgung der Buchberggruppe erfolgen.

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

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

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist auf den Baugrundstücken über einen Regenwasserkontrollschacht mit Sickerfunktion zu versickern.



Die geplanten Rand- und Ausweichstreifen (wasserdurchlässige Befestigung mit Rasenfugenpflaster / Schotterrassen bzw. Wiesenstreifen) können bei der Straßenentwässerung durch entsprechende Gefälle-Ausbildung zusätzlich für eine mögliche Versickerung mit herangezogen werden, um den Oberflächenwasserabfluss zu verringern und die Grundwasser-Neubildung zu fördern.

Überschusswasser aus privaten und öffentlichen Flächen wird in das im Südwesten geplante Regenrückhaltebecken und entsprechend gedrosselt weiter zum „Großen Perlbach“ abgeleitet.

3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes Wörth a.d. Donau Rupert Heider & Co.KG vorgesehen.

3.4 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 recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

4. Immissionsschutz

Zur Verringerung des von der Staatsstraße 2125 ausgehenden Lärmpegels wird für die Parzellen 1 bis 10 ein sog. passiver Schallschutz festgesetzt (s. textliche Festsetzung Ziff. 2.7.2).

Diese textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.7.2 des Bebauungsplanes zusammen mit der geplanten Riegelbebauung und der geplanten Lärmschutzanlage werden seitens der Gemeinde Kirchroth aus folgenden Gründen als ausreichend angesehen:

1. Abweichende Verkehrsbelastung

Die für die schalltechnische Untersuchung heran zu ziehenden offiziellen Verkehrszahlen erscheinen der Gemeinde Kirchroth als zu hoch. Für das Jahr 2018 wurden für die St 2125 in Oberzeitldorn 3.819 Kfz pro Tag prognostiziert. Bei einer von der Gemeinde durchgeführten Verkehrszählung, mittels Geschwindigkeitsmessgeräten, vom 09.03.2018 bis 14.5.2018 wurde eine durchschnittliche Tagesfrequentierung von 1.442 Kfz gezählt. Des Weiteren wurde für den fraglichen Bereich eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h erreicht.

Beide Aspekte wirken sich deutlich mildernd auf die Lärmausgangslage aus.



2. Vermeidung weiterer Kosten

In der Gemeinde Kirchroth besteht ein sehr hoher Bauplatzbedarf. Vergangene Angebote in Kirchroth und Kößnach waren innerhalb weniger Wochen wieder vergriffen. Hauptsächlich wurden die Bauplätze an junge, ortsansässige Familien verkauft. Neben dem „Zur-Verfügung-Stellen“ von Baugrund unterliegt die Gemeinde auch wirtschaftlichen Zwängen. Um junge Familien in der Gemeinde zu halten bzw. zuziehen zu lassen, darf der Verkaufspreis nicht zu hoch ausfallen. Beim hier betreffenden Grundstück wurde ein beachtlicher Teil der Fläche des ursprünglichen Grundstückes auf Grund des Hochwasserbereiches und der Anbauverbotszone der St 2125, der Vermarktung entzogen. Zudem ist die Fläche archäologisch belastet. Beide Punkte führen zu einer beachtlichen Kostensteigerung. Die Vermeidung weiterer Kosten hat daher mittlerweile oberste Priorität. Lärmschutzwälle, welche zwar in der Anschaffung günstiger als Lärmschutzwände sind, müssen jedoch auf Grund des späteren Unterhaltungsaufwandes ähnlich hoch bilanziert werden.

3. Ortsgestaltung

Die Gemeinde vertritt die Meinung, dass Lärmwände und -wälle an Ortseingängen die ländliche Prägung der Orte verschlechtern. Entlang der Straßen entstehen unansehnliche, tunnelartige Einfahrten. Die visuelle Abschirmung verleitet des Weiteren erst recht zum Schnellfahren. Als Negativbeispiel kann hier der Lärmschutzwall am Ortseingang von Kirchroth genannt werden.

4. Nähe zum Baudenkmal

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege wurde gefordert, dass die Kirche „St. Johannes der Täufer“ ihr Alleinstellungsmerkmal behält. Die künftige Bebauung entsteht in einem Abstand von mindestens 30 m, was seitens der Gemeinde als ausreichend erachtet wird. Ein dazwischenliegender Lärmschutzwall würde sich deutlich näher an der Kirche befinden und somit der Forderung des Landesamtes konträr laufen.

5. Denkmalpflege

Das Landesamt für Denkmalpflege forderte, dass die Kirche „St. Johannes der Täufer“ ihr Alleinstellungsmerkmal behält, daher sollten die Parzellen 1 bis 9 des geplanten Baugebiets gestrichen werden. Auf die Abhandlung zum Erhalt der Parzellen wird auf die Anlage 1 zur „Begründung und Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „Riedmühle“ verwiesen.



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

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (7-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie, Brandschutzbehörde)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg
6. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf
7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
9. Bayerischer Bauernverband, Straubing
10. Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern, Landau a.d. Isar
11. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23 – Bauleitplanung, Postfach 10 02 03, 80076 München
12. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
13. Elektrizitätswerk Wörth a.d. Donau Rupert Heider & Co. KG
14. Zweckverband zur Wasserversorgung der Buchberggruppe
15. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
16. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd PTI 12
17. Benachbarte Gemeinden: Steinach, Parkstetten, Wiesenfelden, Stadt Wörth a.d. Donau



UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, seine Einbindung in die Umgebung, berücksichtigt dabei ortstypische Bauweisen und Bepflanzungen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

➤ Inhalt und Ziele

Mit der Planung wird die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen in angebundener Lage und als Lückenschluss an dieser Stelle der Gemeinde Kirchroth angestrebt.

➤ Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Weiher, südlich der Staatsstraße 2125 nach Kirchroth und östlich des Ortsteiles Oberzeitldorn. Nach Osten, Westen und Südwesten hin schließt sich weitere Bebauung an. Im Westen verläuft der Breimbach und südlich der Große Perlbach.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 259, 260, 264/1, 263/Teil, 266/Teil und 593 der Gemarkung Oberzeitldorn mit ca. 2,6 ha.

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.09.2013

Lage der Gemeinde Kirchroth gemäß der Strukturkarte im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, nordwestlich der Stadt Straubing.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu ent-*



wickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

- (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

1.1.3 Ressourcen schonen

- (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

1.2 Demografischer Wandel

- (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*
- (Z) Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.*

3.1 Flächensparen

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

Berücksichtigung:

Nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet als Lückenschluss

Es besteht eine direkte Anbindung an ein bestehendes Wohngebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich integrierte Lage).

Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.



➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12) Stand 30.04.2016**

Gem. Karte 1 „Raumstruktur“ ist Kirchroth als Kleinzentrum und „bevorzugt zu entwickelnder Ort“ mit Lage im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Straubing dargestellt.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

- 1.1 G *Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.*
- 1.2 G *Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.*
- 1.3 G *Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.*
- 1.4 G *Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.*

2 Siedlungsgliederung

- 2.1 G *Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.*

Berücksichtigung:

Es erfolgt eine maßvolle Flächenausweisung als Lückenschluss in angebundener Lage (Anschluss an eine bestehende Wohnbebauung) im Ortsteil Weiher der Gemeinde Kirchroth.

➤ **Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) überwiegend als „landwirtschaftliche Nutzfläche“, z.T. innerhalb einer „wertvollen Bachaue“ ausgewiesen. Der Teilbereich östlich der Birkenstraße ist als Dorfgebiet (MD) bzw. „landwirtschaftliche Nutzfläche“ ausgewiesen.

Berücksichtigung:

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich im Anschluss an vorhandene Bebauung sowie mit Anschluss an eine vorhandene Erschließungsstraße – erscheint städtebaulich für eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet geeignet. Der Teilbereich des einbezogenen Dorfgebietes von Weiher wird abgerundet und bleibt als Dorfgebiet gewidmet.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB soll gleichzeitig mit vorliegendem Bebauungs- mit Grünordnungsplan auch der FNP mit Deckblatt 41 entsprechend geändert werden.



➤ **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Der Breimbach im Westen mit seinem Ufergehölzbestand ist als Biotop 7041-0048-004 ausgewiesen. Der „Baggergraben“ im Süden mit seinem Ufergehölzbestand ist ebenfalls als Biotop 7041-0048-001 ausgewiesen, südlich des Baggergrabens beginnt das Landschaftsschutzgebiet LSG 00547.01 „Bayerischer Wald“. Der gesamte Bereich einschließlich des Planungsgebietes befindet sich innerhalb des Naturparkes NP-00012 (Bay 04) „Bayerischer Wald“.

Berücksichtigung:

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Laut Bayerischem Denkmalatlas liegt das Baugebiet größtenteils innerhalb des Bodendenkmals D-2-7041-0009. Weitere Bodendenkmäler sind im näheren Umfeld bekannt.

Berücksichtigung:

Aufgrund der zum Teil vorhandenen und der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist nicht auszuschließen, dass sich auch im restlichen Geltungsbereich weitere bislang unbekannte Denkmäler befinden.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Im Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn auf Kosten des Bauträgers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchgeführt werden. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.



Baudenkmäler

Im Nordosten grenzt die Filialkirche St. Johannes der Täufer (Baudenkmal D-2-78-141-25) an. Welches durch das geplante Baugebiet die markante Alleinlage verliert.

Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG). Aufgrund der direkten Nähe wird für die unmittelbar umliegenden Parzellen nur das Satteldach als zulässige Dachform festgesetzt.

➤ Überschwemmungsgefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt im südwestlichen Bereich innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀, der Hochwassergefahrenfläche HQ_{häufig} sowie innerhalb eines sog. wassersensiblen Bereiches; allerdings außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Berücksichtigung:

Ein 100-jährliches Hochwasser tritt statistisch gesehen mindestens einmal in 100 Jahren auf. Es bildet in der Regel auch die Grundlage für den lokalen Hochwasserschutz und die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten. Die Karten für das HQ_{häufig} sind optional und entsprechen einem Hochwasser, das 5- bis 20-mal in 100 Jahren vorkommt.

Diese Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zweitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei „wassersensiblen Bereichen“ nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. Der wassersensible Bereich liegt darstellungsmäßig ca. auf der südwestlichen Hälfte des Geltungsbereiches, wobei durch eine leicht erhöhte Bauweise der Gebäude – im Rahmen der auf die Erschließungsstraße bezogenen, zulässigen Wandhöhe – diese potentielle Gefahr reduziert werden kann.

Die Bachauen des Breimbaches und z.T. des Großen Perlbaehes werden in einer Breite von ca. 25 m als innerörtliche Grünflächen festgesetzt und von Bebauung freigehalten.

Eine wasserrechtliche Gestattung ist allenfalls für das geplante Regenwasserrückhaltebecken im Südwesten erforderlich; Grundwasser wird nicht angeschnitten.



2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

➤ Natürliche Gegebenheiten, derzeitige Nutzung

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

Die naturräumliche Einheit umfasst die Donauniederung zwischen der Gäubodenlandschaft des Dungau im Süden und dem Bayerischen Wald im Norden. Sie fasst die naturräumlichen Einheiten „Donauauen“, „Parkstettener Niederterrasse“ und „Lohamer Terrasse“ der ABSP-Erstbearbeitung zusammen. Mit einer Flächengröße von 179 qkm bedeckt sie ca. 15 % der Landkreisfläche.

Der Naturraum deckt den rezenten und den ehemaligen Überschwemmungsbereich der Donau ab sowie höher gelegene Niederterrassenfelder am Rand der Niederung nördlich von Rain, Parkstetten, Loham und Straßkirchen. Im Überschwemmungsbereich der Donau haben sich aus alluvialen Ablagerungen karbonatreiche, sandig-lehmige Aueböden gebildet. Sie werden im regelmäßig überschwemmten Dammvorland als extensive Mähwiesen genutzt. Entwässerte und hochwasserfreie Aueböden im Deichhinterland werden überwiegend als Acker genutzt. Aufgrund der hohen Bodengüte werden dabei überwiegend anspruchsvolle Feldfrüchte wie Zuckerrüben, daneben auch Mais angebaut.

Das **Klima** der Donauniederung ist ebenso wie in den Gäulandschaften kontinental getönt mit hohen Sommertemperaturen, hohen Jahres- und Tagestemperaturschwankungen und Kaltluftansammlungen im Winter. Die Niederschläge sind mit durchschnittlich 700 mm pro Jahr verhältnismäßig gering. Aufgrund der Beckenlage werden mehr Nebeltage erreicht als im Donau-Isar-Hügelland oder im Bayerischen Wald. Höhere Temperaturen im Frühling und Sommer sowie eine längere Vegetationsperiode charakterisieren die Donauniederung jedoch als Wärmeinsel.

Topographie: Das geplante Wohngebiet befindet sich an einem leichten Südwesthang (ca. 325 m ü. NN im Nordosten und ca. 320 m ü. NN im Südwesten).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**. Im Süden verläuft der sog. „Große Perlbach“ und im Westen der „Breimbach“. Gemäß dem „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG) befindet sich das Plangebiet innerhalb von Hochwassergefahren- und Überschwemmungsgebieten sowie sog. „wassersensiblen Bereich“.

Bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der angrenzenden Bebauung und der Staatsstraße St 2125 keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten. In die angrenzenden Biotope wird nicht eingegriffen.

Mit einer **Biotopfläche** von insgesamt 1015 ha besitzen die Donauauen einen Biotopflächenanteil von 5,7 % und sind damit der am besten mit naturnahen Flächen ausgestattete Naturraum im Landkreis, dessen Durchschnitt bei 3,1% liegt.



Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist der Feldulmen-Eschen-Wald im Komplex mit Silberweiden-Auenwald; örtlich mit Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald.

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** des Plangebietes im südwestlichen Bereich als Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelett-führendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) angesprochen. Im nordöstlichen Bereich werden die Böden überwiegend als Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) angesprochen.

(Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind nicht bekannt.

➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Die überplanten Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Naturnahe Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nur im bereits bebauten Bereich vorhanden. Die angrenzenden Biotope werden durch das geplante Wohngebiet nicht beeinträchtigt. Nach Westen hin zum Breimbach wird eine breite öffentliche Grünfläche ausgewiesen, welche als Schutz- und Pufferstreifen dient.

2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

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

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

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ schon aufgrund der geplanten Größe des Baugebietes von ca. 2,6 ha nicht mehr angewandt werden.

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



1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Das gesamte Planungsgebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt bzw. ist z.T. schon bebaut. Aufgrund der Standortverhältnisse lässt es sich jedoch in zwei Teilbereiche gliedern:

Kategorie I:

Außerhalb der Bachauen, und damit außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche, wird das Gebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Gebiet **geringer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie I** - eingestuft.

Kategorie II:

Die Auen des Breimbaches und des Großen Perlbaehes, im bebauten Bereich mit einzelnen Gehölzstrukturen (Garten-Ziergehölze, einzelne Obstbäume), sind als landschaftsökologisch sensible Bereiche eingestuft (mittlerer bis geringer Grundwasserflurabstand, Auen mit landschaftsbildprägendem Gehölzbestand). Als Auenabgrenzung dient die Abgrenzung des sog. wassersensiblen Bereiches (Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern - IÜG Bayern). Auch dieser Teilbereich wird außerhalb der bestehenden Überbauung intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Dieser Teilbereich wird gemäß Leitfaden als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie II** - eingestuft.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ist das Planungsgebiet dem **Typ B** - Flächen mit niedrigem bzw. mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen.

Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt (vgl. Kapitel 2.4).

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorien I bzw. II mit Typ B ergeben sich die Felder **BI** bzw. **BII** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit Ausgleichsfaktoren zwischen 0,2 bis 0,5 bzw. 0,5 bis 0,8.

Aufgrund der Festsetzung geeigneter Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird für den Teilbereich außerhalb der Bachauen ein Kompensationsfaktor von **0,3** als angemessen betrachtet.

Aufgrund der Festsetzung geeigneter Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (z.B. Ausweisung einer breiten innerörtlichen Grünzone) wird für den Teilbereich innerhalb der Bachauen der unterste Kompensationsfaktor von **0,5** als angemessen betrachtet.

Bereits vorhandene Bebauung wird nicht als Eingriffsfläche angesetzt.



Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
BI	Wohnbaugebiet außerhalb wasser-sensibler Bereiche	ca. 14.810 m ²	4.158 m ² gerundet: 4.160 m ²
	abzgl. bereits vorh. Bebauung Fl.Nr. 264/1/T	./. ca. 370 m ²	
	abzgl. Anteil Birkenstraße (Fl.Nr. 263/T)	./. ca. 580 m ²	
	anzusetzende Eingriffsfläche BI	ca. 13.860 m ²	
BII	Wohnbaugebiet innerhalb wasser-sensibler Bereiche	ca. 11.070 m ²	2.585,00 m ²
	abzgl. bereits vorh. Bebauung Fl.Nr. 260/T	./. ca. 1.845 m ²	
	abzgl. bereits vorh. Bebauung Fl.Nr. 264/1/T	./. ca. 700 m ²	
	abzgl. Anteil Birkenstraße (Fl.Nr. 263/T)	./. ca. 300 m ²	
	abzgl. öffentliche Grünfläche	./. ca. 3.055 m ²	
	anzusetzende Eingriffsfläche BII	ca. 5.170 m ²	
Gesamt	Geltungsbereich	25.880 m²	6.745 m²

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation wird auf einer bereits umgesetzten Ökokontofläche der Gemeinde Kirchroth erbracht.

Die Ausgleichsfläche ist mit Rechtskraft der vorliegenden Planung durch die Gemeinde Kirchroth an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 Satz 4 Bay-NatSchG).

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

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

Teile der Grundstücke werden zukünftig bis max. GRZ 0,35 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes kompensiert.



Durch die Umsetzung des Baugebietes erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung im Ortsteil Weiher der Gemeinde Kirchroth.

➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich bzw. als Lagerflächen genutzt werden können. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung und des Schrottplatzes bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen.

2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ **Vermeidungsmaßnahmen**

- Anpassung der Erschließungsstraße und damit der zukünftigen Gebäudehöhen an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,35
- Verlegung und Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Versickerung von privatem Oberflächenwasser
- Versickerung von öffentlichem Oberflächenwasser im seitlichen Grünstreifen
- Umweltverträgliche Pufferung und Versickerung von Überschusswasser in einem gesonderten Regenrückhaltebecken
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Boden durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Pflasterbeläge im Bereich von Garagenzufahrten und bei PKW-Stellplätzen wo möglich)

➤ **Verringerungsmaßnahmen**

- Öffentliche Durchgrünung des Baugebietes durch Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen entlang der Erschließungsstraße
- Ausweisung einer breiten öffentlichen Grünzone in den Bachauen
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche im Norden des Baugebietes
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen)
- Ausschluss von durchgehenden Zaunsockeln zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen.



2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorh. Wohn- und Dorfgebiete
- landwirtschaftlich genutzte Ausgangsflächen
- gesicherte Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen
- derzeit keine weiteren Bauflächen für die Gemeinde erwerbbar.

Am gewählten Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.



3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Umweltatlas Boden Bayern
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG Bayern)
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Regensburg (RP 11)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchroth
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Eska (Januar 2018)

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt.

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

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

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

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über



Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Ein- und Durchgrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am westlichen Ortsrand von Weiher ist im Anschluss an ein vorhandenes Wohn- und ein Dorfgebiet die Ausweisung von 21 neuen Bauparzellen auf einer Fläche von ca. 2,6 ha geplant.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen (Boden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion, mittlerer bis geringer Grundwasserflurabstand, Breimbach mit Aue und landschaftsbildprägendem Gehölzbestand im Westen angrenzend). Allerdings wird der Bereich ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt bzw. ist teilweise bereits überbaut.

Die Art und Dichte der Bebauung entspricht den bisherigen örtlichen Gegebenheiten.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die Höhe des Kompensationsfaktors und damit die Größe und Qualität der Ausgleichsflächen kompensiert.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.



ANHANG

Anlage 1

Abhandlung zum Bestehenbleiben des Alleinstellungsmerkmals der Kapelle „St. Johannes“ bei Weiher sowie weitere abwägungsrelevante Überlegungen

Die Gemeinde Kirchroth plant die Ausweisung des Baugebiets „Riedmühle“ in Weiher. Das Baugebiet soll insbesondere auf dem Grundstück Fl.-Nr. 259 der Gemarkung Oberzeitldorn zum Liegen kommen. Unmittelbar nördlich dieses Grundstücks verläuft die St2125. Wiederum nördlich der Staatsstraße liegt auf einer leichten Erhebung die Kapelle „St. Johannes der Täufer“ im Eigentum der Filialkirchenstiftung Weiher. Bei der Kapelle handelt es sich um das Baudenkmal Nr. D-2-78-141-25.



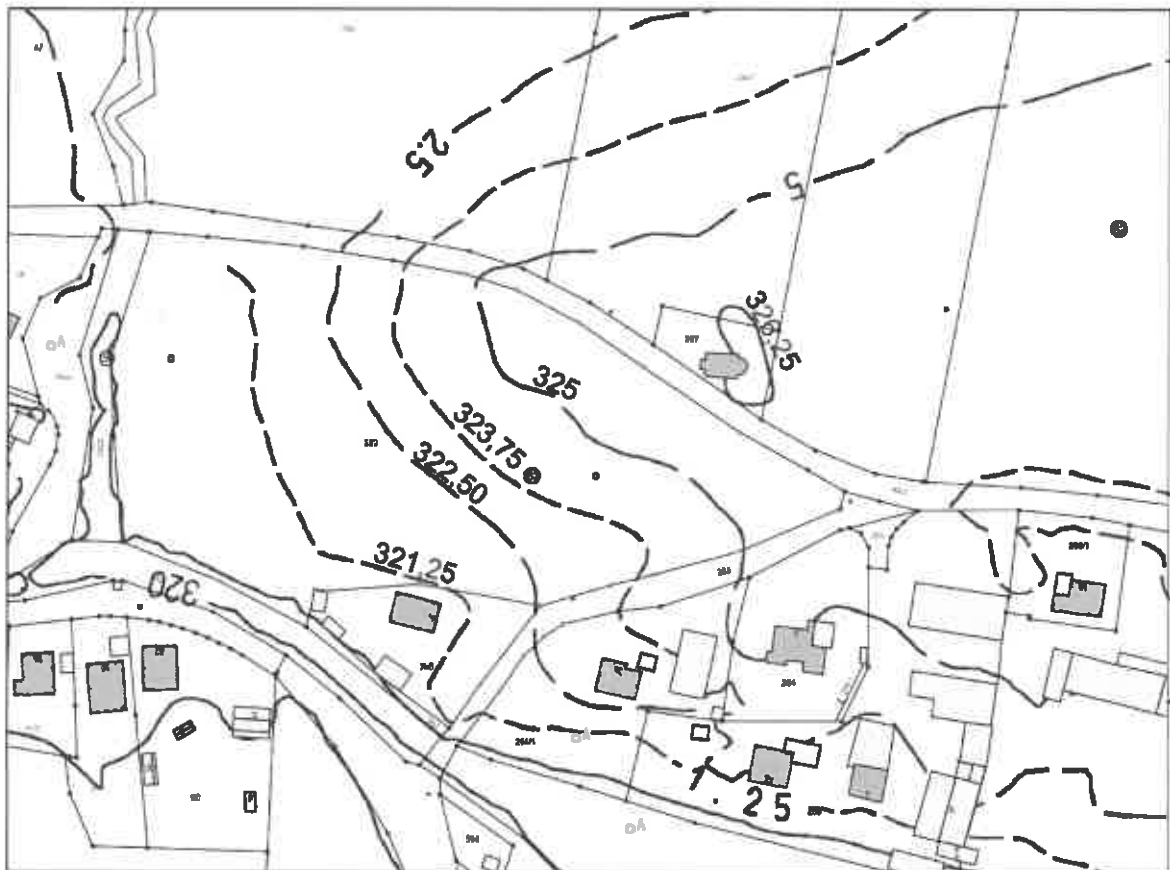
Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bauleitplanverfahren hat das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 20.08.2018 mitgeteilt, dass die Alleinlage des Baudenkmals durch die Ausweisung des neuen Baugebiets verloren ginge. Der nördliche Bereich der durch das Baugebiet vorgesehenen Bebauung



(Parzellen 1 bis 9) wurde vom Landesamt für Denkmalpflege entschieden abgelehnt und solle zurückgenommen werden.

Die Gemeinde Kirchroth sieht das Alleinstellungsmerkmal der Kapelle bei einer genaueren Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten auch nach der Bebauung als in großen Teilen als weiterhin gegeben an, was im Folgenden aufgezeigt wird:

1. Baugebiet liegt bezüglich Höhenlage deutlich niedriger, als das Denkmal

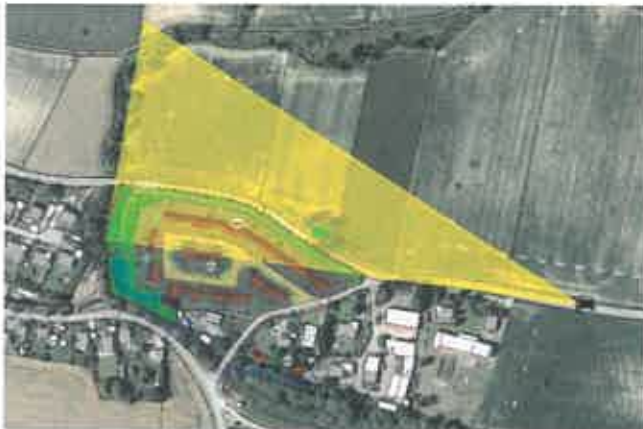


Es wird festgehalten, dass sich die Kapelle in deutlich erhöhter Lage gegenüber dem geplanten Baugebiet befindet. Betrachtet man die Höhenlinienkarte, so fällt das Urelände von der Kirche bis zum Beginn der geplanten nördlichen Bauzeile bereits um etwa 1,5 m ab. Dies hat zur Folge, dass sich die künftige Bebauung (die Wandhöhe beträgt gemäß B-Plan 6,50 m, was zudem deutlich kleiner ist, als beim Baudenkmal) der Kapelle schon allein aus diesem Grund deutlich unterordnen wird.



2. Von Richtung Osten (aus Kirchroth) kommend:

Aus Richtung Osten nähert man sich dem Baudenkmal in erster Linie mit einem Kraftfahrzeug auf der Staatstraße 2125. Fußläufige Verbindungen oder ein Radweg sind in dem Bereich nicht vorhanden. Das Baugebiet ist aus östlicher Richtung kommend nur äußerst bedingt einsehbar, da es zum einen deutlich tiefer liegt wie die Staatstraße und die Sicht durch bestehende Bebauungen und Bepflanzungen bei Weiher (Weiher 1, 1a und 2) stark eingeschränkt wird. Somit ergeben sich hinsichtlich des Alleinstellungsmerkmals der Kapelle aus östlicher Richtung keine Beeinträchtigungen, da die neu entstehenden Häuser ohnehin nur marginal sichtbar sind. Zudem wird vor der neuen Bebauung ein öffentlicher Grünstreifen mit mehreren Bäumen errichtet. Auch das Baudenkmal selbst wird im Sommer durch zwei Bäume teilweise verdeckt. Am Horizont ist die Bebauung von Oberzeitldorn zu erkennen, welche hinsichtlich der Höhenkote exponierter als das geplante Baugebiet „Riedmühle“ liegt. Zur Veranschaulichung wird auf folgende Grafik mit Fotos verwiesen.



aus Osten Abb. 1



aus Osten Abb. 2



aus Osten Abb. 3

3. Von Richtung Westen (aus Oberzeitldorn) kommend:

Aus Richtung Westen, ebenfalls auf der St2125 fahrend, erschließt sich der Blick auf die Kapelle erst nach dem Passieren des Breimbaches. Vorher bleibt die Sicht zur Kapelle und im Übrigen auch zum geplanten Baugebiet aufgrund der üppigen Vegetation entlang des Baches verwehrt. Berganfahrend befindet sich dominant links neben der Kuppe der Staatsstraße die Kapelle, wobei aus westlicher Richtung das Bau- und Denkmal im Sommer von einem Baum teilweise verdeckt wird. Das Gelände des Baugebiets hat eine deutlich niedrigere Höhenkote. Zudem befindet sich die geplante nördliche Bauzeile des Baugebiets mindestens in einem Abstand von 30 m zum Bau- und Denkmal. Zwischen geplanter Bebauung und Staatsstraße werden zur Eingrünung Bäume und Sträucher auf öffentlichem Grund verpflanzt. Als weitere optische Trennung verläuft zwischen Bebauung und Kapelle die Staatsstraße, sodass das Alleinstellungsmerkmal der Kirche keineswegs verloren geht. Zur Veranschaulichung wird auch für diese Perspektive auf die folgenden Illustrationen verwiesen.



aus Westen Abb. 1



aus Westen Abb. 2



aus Westen Abb. 3



4. Blick aus nördlicher Richtung

Im Bereich des Breimbaches verläuft ein Feld- und Waldweg, welcher zur Erschließung der Feldflur genutzt wird. Die Frequentierung dieses Weges ist äußerst gering. Der Blick aus nördlicher Richtung wird durch die künftige Bebauung im Baugebiet nicht eingeschränkt. Allerdings verwehrt die üppige Vegetation am Breimbach im Sommer den Blick.



aus Norden Abb. 1



aus Norden Abb. 2



5. Blick aus südlicher Richtung

Aus südlicher Richtung erschließt sich der Blick auf die Kapelle „St. Johannes“ erst nach Passieren des Perlbachableiters. Vorher bleibt die Sicht auf die Kirche aufgrund der Vegetation am Ableiter ebenfalls verwehrt.

Berganfahrend (Richtung Norden) entlang der Ortsstraße „Weiher“ ergeben sich durch die künftigen Bebauungen Einschränkungen hinsichtlich der Sicht auf die Kirche. Der Sichtwinkel wird insbesondere durch die Parzellen 18 und 19 behindert. Aufgrund der exponierten Lage des Baudenkmals überragt das Gebäude die künftigen Wohnbebauungen. Die Ortsstraße „Weiher“ wird lediglich von den Anliegern genutzt, sodass nur von einer geringen Frequentierung auszugehen ist.



aus Süden Abb. 1



aus Süden Abb. 2



aus Süden Abb. 3



6. Zusammenfassung und Abwägungsprozess

Wie vorstehend geschildert, ergeben sich nennenswerte Einschränkungen im Hinblick auf das Alleinstellungsmerkmal der Kapelle „St. Johannes“ in Weiher lediglich aus südlicher Richtung. Aus östlicher, westlicher und nördlicher Richtung kommend, bleibt das Alleinstellungsmerkmal aufgrund exponierter Lage und ausreichendem Abstand des Baudenkmals durchaus bestehen.

Um eine freie Sicht auch aus südlicher Richtung zu gewährleisten, wäre ein Weglassen der Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 18 und 19 erforderlich. Dies würde etwa einem Drittel des geplanten Nettobaulandes entsprechen.

Dringender Wohnungsbedarf:

In der Gemeinde Kirchroth herrscht -wie vielerorts- ein sehr hoher Bauplatzbedarf. Sämtliche vergangenen Angebote (Baugebiete „Im Sand“, „Kapellenfeld IV“ und „Kößnach-Süd II“) waren bereits nach wenigen Wochen vergriffen. Ein Verkauf erfolgte dabei hauptsächlich an junge, ortsansässige Familien. Derzeit hat die Gemeinde erneut keinen einzigen Bauplatz zum Verkauf. Ein Verzicht von 7 aus 20 Parzellen würde die Gemeinde bei der Bedarfsdeckung enorm behindern, zumal das vorliegende Bauleitplanungsprojekt derzeit das einzige im Gemeindebereich darstellt.

Wirtschaftliche Zwänge:

Neben der reinen „Zur-Verfügung-Stellung“ von Baugrund unterliegt die Gemeinde insbesondere wirtschaftlichen Zwängen. Junge Familien können im Gemeindegebiet nur gehalten werden, wenn der Verkaufspreis der späteren Wohnbaugrundstücke nicht zu hoch ausfällt. Insbesondere im dörflich geprägten Oberzeitldorn ist die Bereitschaft zur Zahlung eines hohen Grundstückskaufpreises niedriger, als im zentralen Hauptort. Beim vorliegenden Grundstück wurde ein beachtlicher Teil der Fläche des ursprünglichen Grundstücks der Vermarktung entzogen (Hochwasserbereich, Anbauverbot), was eine deutliche Erhöhung des Kaufpreises verursacht. Das Grundstück ist zudem archäologisch belastet, was ebenfalls zur Kostensteigerung beigetragen hat. Die Vermeidung von weiteren Kosten hat in diesem Baugebiet mittlerweile oberste Priorität. Der nunmehrige Wegfall einer Nettobaufläche von etwa 1/3 Drittel würde das ganze Baugebiet zum Scheitern bringen, da dies unter Zugrundelegung der Kostenschätzungen zu einem späteren Verkaufspreis von etwa 200 €/m² Grundstücksfläche führen würde.

Die Gemeinde Kirchroth steht im Übrigen für das Baugebiet „Riedmühle“ bereits jetzt mit ca. 600.000 € (Grunderwerb, Archäologie, Planung) in der Vorleistung, nachdem durch eine Voranfrage bei den wichtigsten Fachstellen die Umsetzungsmöglichkeit bestätigt wurde. Eine Vorgabe im Rahmen der Voranfrage war, dass aufgrund des Baudenkmals Festsetzungen zum Bau von Satteldächern getroffen werden sollen.

Aufgrund vorstehender gewichtiger Gründe kann ein Weglassen der Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 18 und 19 nicht befürwortet werden. Der Belang der Denkmalpflege wird hinter die von der Gemeinde genannten Aspekte gestellt.

Gemeinde Kirchroth:
Kirchroth, 14.12.2018


Matthias Fischer
Geschäftsleiter



Anlage 2

Schalltechnische Untersuchung: Gemeinde Kirchroth „Baugebiet Riedmühle“ – OT Weiher vom 25.09.2018 (EBB Ingenieurgesellschaft mbH, Michael Burgau Str. 22a, 93049 Regensburg).

Anmerkung: Das Lärmschutzgutachten kann bei Bedarf von der Gemeinde angefordert werden.

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „RIEDMÜHLE“, WEIHER**



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 anderweltiger 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 22. August 2018

Nach dem Landesentwicklungsprogramm sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Außerdem sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Das geplante Wohngebiet befindet sich zwischen den Ortsteilen Weiher und Oberzeitldorn. Es ist sowohl westlich als auch östlich an geeignete Siedlungseinheiten angebunden und entspricht damit dem Ziel des Landesentwicklungsprogrammes, dass Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Allerdings führt eine Wohnbauentwicklung in diesem Bereich zu einer Verfestigung der bereits jetzt vorhandenen bandartigen Siedlungsstruktur, welche nach dem LEP eigentlich vermieden werden sollte. Durch die Wohnbebauung an geplanter Stelle werden die beiden Ortsteile Weiher und Oberzeitldorn zusammenwachsen. Da es schon erste Ansätze des Zusammenwachsens im Bereich der Birkenstraße gibt, kann diese Entwicklung hingenommen werden.

Im Flächennutzungsplan sind einige Flächen für allgemeine Wohngebiete dargestellt, die noch nicht durch einen Bebauungsplan gesichert sind. Diese sollten im Sinne der Innenentwicklung vorrangig entwickelt werden. In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dargelegt, dass einige dieser Flächen derzeit nicht für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen. Diese Darstellung beschränkt sich allerdings nur auf Flächen im Hauptort Kirchroth. Auch in anderen Ortsteilen wie Pondorf oder Oberzeitldorn sind Flächen im Flächennutzungsplan als Allgemeine Wohngebiete dargestellt, die noch nicht gesichert sind. Um abschließend beurteilen zu können, ob keine Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen, sollte die Begründung um eine Überprüfung dieser Flächen als alternative Standorte für ein allgemeines Wohngebiet ergänzt werden. Derzeit steht die vorgelegte Planung somit im Konflikt mit dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Es wäre außerdem ratsam einen Teil der als allgemeinen Wohngebiete dargestellten Flächen, die mittelfristig nicht für eine weitere Entwicklung zur Verfügung stehen, aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen. Dadurch könnte die Gemeinde in Zukunft wieder einen größeren Handlungsspielraum bei der Entwicklung neuer Wohngebiete gewinnen.

Die vorgelegte Planung steht mit einem Ziel der Raumordnung in Konflikt. Dieser kann aufgelöst werden, wenn dargelegt wird, warum die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für allgemeine Wohngebiete derzeit nicht für eine Entwicklung zur Verfügung stehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen, die im Flächennutzungsplan in Pondorf und Oberzeitldorn als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen sind, sind momentan käuflich nicht zu erwerben und stehen daher nicht zur Verfügung. Die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans wird dahingehend ergänzt, weshalb die dargestellten Flächen zur Wohnbebauung nicht verfügbar sind. Der Flächennutzungsplan wird momentan überarbeitet und auch die Darstellung der Flächen für Allgemeine Wohngebiete. Was die Verfestigung der bandartigen Siedlungsstruktur betrifft, ist diese in der Eigenheit des Gemeindebereichs durch die Donau im Süden und die Autobahn im Norden begründet.

vom 10. Dezember 2018

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplans entsprechen den Erfordernissen der Landesplanung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Straubing-Bogen

vom 17. August 2018

Städtebauliche Belange

Aus städtebaulicher Sicht wurden gegen die geplante Wohngebietsausweisung im Rahmen einer Voranfrage durch die Gemeinde keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht. Aufgrund der Nähe zur denkmalgeschützten Filialkirche St. Johannes der Täufer wurden bezüglich der zulässigen Dachformen Festsetzungen für erforderlich erachtet. Mittlerweile hat das Landesamt für Denkmalpflege in München dem Landratsamt seine denkmalschutzfachliche Stellungnahme an die Gemeinde zur Kenntnis gebracht. Das Landesamt lehnt seine Zustimmung zu dem geplanten Baugebiet aufgrund der Denkmalnähe ab. Lediglich die zwei geplanten südlichsten Bauparzellen im Bereich der Bebauung „Weiher“ werden akzeptiert. Bezüglich der denkmalschutzfachlichen Ausführungen wird auf die Stellungnahme des Landesamtes verwiesen.

Bevor aus städtebaulicher Sicht eine detaillierte fachliche Stellungnahme zu der vorliegenden Bauleitplanung ergeht, sollten die denkmalschutzfachlichen Bedenken mit der Fachstelle erörtert werden. Zwecks Findung einer Kompromisslösung wird die Durchführung eines gemeinsamen Ortstermins mit Gemeinde, Landratsamt und Landesamt für Denkmalpflege für zweckdienlich erachtet. Aus städtebaulicher Sicht ist eventuell eine Kompromisslösung dahingehend vorstellbar, dass die Bauparzellen unmittelbar im südlichen Bereich der Filialkirche nicht zur Ausführung kommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 4. Oktober 2017 wurde das Landratsamt Straubing-Bogen gebeten, vorab eine Stellungnahme zur Ausweisung des Baugebiets „Weiher“ abzugeben. Aus städtebaulicher Sicht bestand mit dem entsprechenden Bauleitplanverfahren grundsätzlich Einverständnis. Es wurde lediglich unter Rücksichtnahme auf die denkmalgeschützte Filialkirche St. Johannes der Täufer verlangt, zumindest im unmittelbaren Nahbereich zur Kirche das Satteldach als alleinige zulässige Dachform zuzulassen. In den Planentwürfen wurde diese Forderung berücksichtigt, für die Parzellen 1 – 9 ist nur das Satteldach als Dachform zugelassen. Ein Verzicht auf die Bauparzellen, die sich im unmittelbaren südlichen Bereich der Kirche befinden, findet Seitens der Gemeinde Kirchroth nicht statt. Würden Bauparzellen wegfallen, wären die restlichen aufgrund der Preissteigerung nicht mehr zu vermarkten. Ziel der Gemeinde ist es, günstigen Wohnraum für Familien zu schaffen. Besonders unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landratsamtes vom 30. Oktober 2017 Az.: 23-610 wurde das Grundstück erworben. Der Gemeinde würde ein nicht zu vertretender Schaden entstehen. Einem Ortstermin zur Lösungsfindung steht die Gemeinde positiv gegenüber.

Immissionsschutzfachliche Belange

Um eine abschließende Beurteilung zu den genannten Planungen abgeben zu können, sind die zur Einhaltung der Orientierungsrichtwerte nach DIN 18005 notwendigen, zu beachtenden Mindestabstände der nächsten Wohnhäuser zu der Straßenmitte der St 2125 und eventuell notwendigen Schallschutzmaßnahmen durch eine unabhängige Messstelle gem. § 29b BImSchG zu ermitteln und in einem Schallschutzgutachten mit Auflagenvorschlägen darzustellen. Die Abstände werden dabei maßgeblich von dem anzusetzenden DTV-Wert für das Prognosejahr 2025, die von den zulässigen Geschwindigkeiten der Fahrzeuge in diesem Geländeabschnitt und auch von dem Straßenverlauf abhängen.

Zusätzlich befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des 500 m Einwirkungsbereichs der IE-Anlage „Masthähnchenstall-Weiher“. Das geplante Wohngebiet hat eventuell Auswirkungen auf den zukünftigen Betrieb, sodass angeregt wird, den Betreiber dieser Anlage bezüglich der genannten Planung zu hören.

Unabhängig jedoch von der Haltung des Betreibers der Stallanlage zur Bauleitplanung der Gemeinde dürfen im Bereich des geplanten Wohnbaugebietes keine für allgemeine Wohngebiete unzumutbare Geruchsbeeinträchtigungen, herrührend von dem bau- und immissionsschutzrechtlich bestandsgeschützten Betrieb, auftreten. Dass dies bei der hier vorliegenden Bauleitplanung gewährleistet sein wird ist durch ein fachlich qualifiziertes Geruchsgutachten im Laufe des weiteren Verfahrens nachzuweisen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das geforderte Schallschutzgutachten sowie das Geruchsgutachten werden im Laufe des Verfahrens noch ausgearbeitet. Der Betreiber des Masthähnchenstalls wird über das Vorhaben informiert.

Belange der Kreisstraßenbauverwaltung

Mit genannter Bauleitplanung besteht aus straßenbau- und verkehrstechnischer Sicht Einvernehmen, wenn die Entwurfsgrundsätze der RAS 06 angewendet werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Belange der Kreisstraßenbauverwaltung sind nicht tangiert.

Belange der Bodendenkmalpflege

Aufgrund eines eingetragenen Bodendenkmals ist bei dem genannten Bauvorhaben mit dem Vorhandensein obertätig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Planungsschritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabwiesbar notwendige Mindestmaß beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig und daher unbedingt im Einzelfall mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Bei einer Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn ein bauvorgreifender Oberbodenabtrag im Planungsbereich mit einem Bagger mit ungezählter Humusschaufel durchgeführt werden um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht der Kreisarchäologie durchgeführt werden. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen. Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie in Verbindung zu setzen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Genehmigungen werden rechtzeitig eingeholt. Mit E-Mail vom 31. Juli 2018 wurde die Kreisarchäologie über das Vorhaben informiert. Eine Grabungsfirma wird beauftragt.

Belange des Bodenschutzes

Von Seiten der Bodenschutzbehörde bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl unter 60 oder sonstigen schützenswerten Flächen in der Regel nicht gegeben.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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 (erf. Wendekreis 21 m 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 2:1 – ein Förderstrom von je 80 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 100 m betragen. Sie müssen außerhalb des Trümmer-schattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter in entsprechender Größe nach DIN 14 230 zu erstellen.

Die Abstände zwischen den Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Strahl-rohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situ-lerung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlos-sen werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

vom 6. Dezember 2018

Städtebauliche Belange

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Einwände. Es wird angemerkt, dass die Baugrenzen noch sinn-voll, beispielsweise zu den Grundstücksgrenzen, zu vermaßen sind.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Immissionsschutzfachliche Belange

Um eine abschließende Beurteilung abgeben zu können, wurde durch ein Gutachten die Geräuschaus-breitung prognostiziert und die Einhaltung der Orientierungswerte beurteilt. Passive Schallschutzmaßnah-men wurden durch die EBB konkret formuliert. Das Schallschutzgutachten genügt den Mindestanforde-rungen des Immissionsschutzes und wird als Beurteilungsgrundlage akzeptiert. Zur Klarstellung wird mit-geteilt, dass die dort aufgeführten passiven Schallschutzmaßnahmen aus immissionsschutzfachlicher Sicht ebenfalls als ausreichend angesehen werden, um erhebliche Belästigungen für die zukünftigen Be-wohner zu vermeiden. Die notwendigen Maßnahmen sind maßgeblich durch anzusetzenden DTV-Wert für das Prognosejahr 2030, von den zulässigen Geschwindigkeiten der KFZ in diesen Geländeabschnitt und vom Straßenverlauf bestimmt.

Nach Prüfung des Gutachtens kommt der Immissionsschutz als erstes auf das Ergebnis, dass entlang der St2125 eine aktive Lärmschutzmaßnahme (Wall, Wand) zu errichten ist, da selbst die erhöhten Immissi-onsrichtwerte der 16. BImSchV eindeutig überschritten werden und ausreichend Raum für aktive Lärm-schutzmaßnahmen vorhanden ist. Der aktive Schutz hat erstmal Priorität.

Eine Alternative zu dieser Maßnahme wird nur dann gesehen, wenn dieser Verzicht durch gewichtige städtebauliche Gründe begründet werden kann. In diesen Fall wären alle baulichen und technischen Mög-lichkeiten auszuschöpfen um schädliche Einwirkungen für die Anwohner zu vermeiden.

Der hohe Begründungsaufwand ist notwendig, da es sich um eine abzuwägende Überschreitung der Ori-entierungswerte nach DIN 18005 handelt. Die gewichtigen Gründe sind plausibel in der Begründung des B-Plans festzuhalten.

Einleitend wird seitens der Gemeinde Kirchroth erwähnt, dass die offiziellen Verkehrszahlen, welche für die schalltechnische Untersuchung herangezogen werden müssen, zu hoch erscheinen. Für das Jahr 2018 werden auf der Staatstraße 2125 im Oberzeltldorn 3.819 KFZ pro Tag prognostiziert. Seit geraumer Zeit nimmt die Gemeinde mittels eigener Geschwindigkeitsmessgeräte selbst Verkehrszählungen durch. Die letzte Zählung in Oberzeltldorn wurde vom 09.03. bis 14.05.18 durchgeführt und kommt auf eine durchschnittliche Tagesfrequentierung von lediglich 1.442 KFZ, was nicht einmal der Hälfte der Zahlen der offiziellen Verkehrsprognose entspricht. Weiterhin wird vermerkt, dass aus Gründen der Verkehrssi-cherheit für den fraglichen Bereich bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h erreicht wurde. Beide Aspekte wirken sich deutlich mildernd auf die Lärmausgangslage aus.

In der Gemeinde Kirchroth herrscht -wie vielerorts- ein sehr hoher Bauplatzbedarf. Sämtliche vergangenen Angebote (Baugebiete „Im Sand“, „Kapellenfeld IV“ und „Kößnach-Süd II“) waren bereits nach wenigen Wochen vergriffen. Ein Verkauf erfolgte dabei hauptsächlich an junge, ortsansässige Familien. Derzeit hat die Gemeinde erneut keinen einzigen Bauplatz zum Verkauf. Neben der reinen „Zur-Verfügung-Stellung“

von Baugrund unterliegt die Gemeinde insbesondere wirtschaftlichen Zwängen. Junge Familien können im Gemeindegebiet nur gehalten werden, wenn der Verkaufspreis der späteren Wohnbaugrundstücke nicht zu hoch ausfällt. Insbesondere im dörflich geprägten Oberzeitldorn ist die Bereitschaft zur Zahlung eines hohen Grundstückskaufpreises niedriger, als im zentralen Hauptort. Beim vorliegenden Grundstück wurde ein beachtlicher Teil der Fläche des ursprünglichen Grundstücks der Vermarktung entzogen (Hochwasserbereich, Anbauverbot), was eine deutliche Erhöhung des Kaufpreises verursacht. Das Grundstück ist zudem archäologisch belastet, was ebenfalls zur Kostensteigerung beigetragen hat. Die Vermeidung von weiteren Kosten, wie etwa für eine Lärmschutzwand, hat in diesem Baugebiet mittlerweile oberste Priorität. Lärmschutzwälle, welche in der Anschaffung zwar kostengünstiger gegenüber Wänden sind, müssen im Übrigen aufgrund des späteren aufwendigen Unterhalts mindestens ähnlich hoch bilanziert werden.

Grundsätzlich ist der Gemeinderat der Meinung, dass Lärmwälle und -wände an Ortseingängen das Ortsbild im Hinblick auf die ländliche Prägung der Orte in unnatürlicher Weise verschlechtern. Entlang der Staatsstraßen, welche regelmäßig die Hauptzufahrtsstraßen für den Ort darstellen, entstehen unansehnliche, tunnelartige Einfahrten, die aufgrund der visuellen Abschirmung zur Bebauung erst recht zum Schnellfahren verleiten („Einflugschneise“). Als Negativbeispiel kann der Ortseingang Kirchroth genannt werden, bei welchem trotz Geschwindigkeitsbegrenzungen ein Abbremsen häufig erst nach Ende Lärmwalls erfolgt.

Im Fall des Baugebiets „Riedmühle“ wird seitens des Landesamtes für Denkmalpflege weiterhin gefordert, dass die in der Nähe befindliche Kirche „St. Johannes“ ihr Alleinstellungsmerkmal behält. Die künftige Bebauung befindet sich in einem Abstand von mindestens 30 m zur Kirche, was als ausreichend erachtet wird. Ein dazwischen befindlicher Lärmwall wäre allerdings deutlich näher an der Kirche und würde der Forderung des Landesamtes somit konträr laufen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte wird aufgrund des wirtschaftlichen Zwangs, aber insbesondere auch im Hinblick auf den verunstalteten Ortseingang im Zusammenhang mit der dortigen Kirche auf die Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme verzichtet. Die vorgeschlagenen passiven Maßnahmen zusammen mit der geplanten Riegelbebauung werden für ausreichend erachtet. Das Verkehrsaufkommen der St2125 im Bereich Oberzeitldorn wird im Übrigen seit Bau der Autobahnanschlussstelle Wörth a.d. Donau als rückläufig eingeschätzt.

Naturschutzfachliche Belange

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände. Es wird lediglich angemerkt, dass die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme der Gemeinde mit Inkrafttreten an an das LfU zu melden sind.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden an das LfU gemeldet.

Belange der Kreisstraßenbauverwaltung

Mit der Bauleitplanung besteht Einverständnis unter folgenden Auflagen:

- Die Entwurfsgrundsätze der RAS 06 sind anzuwenden.
- Als betroffener Straßenbaulastträger ist noch das Staatliche Bauamt Passau zu hören.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die RAS 06 wird angewendet. Das Staatliche Bauamt Passau wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Belange des abwehrenden Brandschutzes

- Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen erreichbar sein. Art. 5 Abs. 1 BayBO und AllMBI Nr. 25/1998 ist einzuhalten. Bei Sackgassen muss ein Wendekreis von 21 m Außendurchmesser gegeben sein.
- Öffentliche Wasserleitungen sind mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei Hydranten ein Förderstrom von je 800 l/min über zwei Stunden bei einem Fülldruck von 1,5 bar erreicht wird. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung zu legen. Der Hydrantenabstand soll nicht mehr als 100 m betragen und sollen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Wo die geforderte Leistung nicht erzielt werden kann und im Umkreis von

300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Zisternen zu erstellen.

- Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. Beim Einsatz von Strahlrohren ist zwischen ihnen und unter Spannung stehenden Anlageteilen 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.

Weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange

Mit den oben genannten Bauleitplanverfahren besteht aus naturschutzfachlicher sowie aus siedlungshygienischer Sicht Einverständnis.

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

vom 10. April 2019

Immissionsschutzfachliche Belange:

Unter der Ziffer 2.7.2 der textlichen Festsetzungen ist folgendes zu ergänzen:

- Vor Satz 1 ist folgendes zu ergänzen: „Die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft EBB mit den inhaltlich vorgeschlagenen Maßnahmen zum passiven Lärmschutz ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.“
- Vor dem Wort „bewertetes“ ist „erhöhtes“ einzufügen.
- Die korrekte Zitierung des Gesetzes lautet „§ 29b BImSchG“.

Die vorstehend genannten Ergänzungen werden in den Textteil mitaufgenommen.

Naturschutzfachliche Belange

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zu o. g. Vorhaben keine Einwände.

Die Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahme in der Größe von 5.563 m², nicht die gesamte Ökokontenplanung, ist im Lageplan maßstabsgerecht mit genauer Abgrenzung planlich festzusetzen. Die textliche Festsetzung Ziffer 3.4.4 und die Seiten 14 und 15 sind dagegen nicht erforderlich, da eine verbindliche Ökokontenvereinbarung mit Ökokontenplanung bei der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt. Auch Ziffer 3.4.2 ist insofern falsch, da nicht die Maßnahmen der Ökokontenfläche, sondern die Maßnahmen auf der 5.563 m² großen Ausgleichsfläche festzusetzen sind. Diese redaktionelle Änderung ist durchzuführen.

Die oben genannten Änderungen sind in die Planunterlagen einzuarbeiten.

Regionaler Planungsverband Donau-Wald

Hat keine Stellungnahme abgegeben.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass deren Belange in den vorgelegten Planungen ausreichend berücksichtigt wurden.

vom 10. Dezember 2018

Es werden keine grundsätzlichen Einwendungen geltend gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen, die mittelfristig nicht für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen, aus dem F-Plan zurück zu nehmen sind.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

vom 22. August 2018

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind laut WWA gesichert. Der Vorhabensbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit 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. 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. Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Inwieweit vorher eine Pufferung erfolgen muss, richtet sich nach den Bestimmungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer. Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist es ausreichend dessen Aufnahmekapazität zu prüfen.

Hinweis: Aus den Antragsunterlagen ist nicht ersichtlich in welchem Umfang Dächer mit Zink-, Blei oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen. Wird die Gesamtfläche von 50 m² überschritten, sind gegebenenfalls zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: lang) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Zur Lage in Überschwemmungsgebieten gibt das WWA den Inhalt der E-Mail vom 20. Oktober 2017 wieder, in der die Gemeinde in einer Voranfrage Auskunft zur Überschwemmungssituation erhalten hat. Folgende Auskunft wurde damals erteilt:

„Die Darstellung des 100-jährlichen Überschwemmungsgebietes des Breimbaches im IÜG, über die wir gesprochen hatten, ist richtig. Das Überschwemmungsgebiet entsteht hier nämlich nicht durch die Ausuferung des Gewässers, sondern weil der Breimbach mit ca. 20 cm Wassertiefe die Straße überströmt. Die Wasserstände die daraus aus dem Breimbach resultieren (100-jährliches Hochwasser) variieren von 321,70 m+NN im Bereich der Straße bis 320,57 m+NN Richtung Mündung in den Großen Perlbach. Die Laufzeit des Breimbachs im Modell beträgt nur 1,5 Stunden. Nach etwa 4,5 Stunden beginnt die Straße überströmt zu werden. Neben dem Breimbach-Hochwasser sind auch extreme Ereignisse der Donau zu berücksichtigen (Extremhochwasser). Bei Überströmen oder Versagen der Stauhaltungsdämme oder der Deiche bei Niederachdorf ist mit Wasserständen bis 324,50 m+NN zu rechnen (Wasserstand bei Donau-km 2340 321,61 im 100-jährlichen n-1-Fall der Stauhaltung Straubing zzgl. ca. 1 m bei Extremhochwasser = Wasserstand bei Niederachdorf im 100-jährlichen Hochwasserfall). Das bedeutet für das Baugebiet, dass eine Bebauung im 100-jährlichen Überschwemmungsgebiet des Breimbaches ohne Alternativenprüfung nicht möglich sein wird. Retentionsraumverluste sind umfang-, zeit- und funktionsgleich auszugleichen. Gebäude bis zur genannten Donaukote sollten entsprechend hochwasserangepasst errichtet werden bzw. die Bauwerber über die Situation unterrichtet werden. Damit ist auch das Extremhochwasser des Breimbaches mit abgedeckt.“

Fazit des WWA unter Berücksichtigung der aktuellen Planunterlagen: Die Gebäude sind weitestgehend außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Breimbaches platziert. Die Parzelle 9 liegt allerdings im Überschwemmungsgebiet. Ob dies rechtlich zulässig ist, ist vorab zu prüfen (Stichwort Alternativenprüfung). Eine Auswirkung auf den Hochwasserabfluss kann an diesem Standort nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Das Regenrückhaltebecken muss durch Abgrabung angelegt werden, so dass keine Aufschüttungen im Überschwemmungsgebiet erfolgen. Sonst können hier negative Folgen für den Hochwasserabfluss nicht ausgeschlossen werden. Alle Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten. Das bedeutet eine Höhe für die Fußbodenoberkante Erdgeschoss von mindestens 322,60 m+NN. Damit sind Überschwemmungen bis HQExtrem aus dem Breimbach und der Donau abgedeckt. Es sind nicht alle Versagenskonstellationen durch Donauhochwasser abgedeckt. Dies ist jedoch weder fachlich noch rechtlich gefordert und liegt daher im Ermessen der Gemeinde.

Aus den Planunterlagen ist ein Brückenbauwerk, vermutlich für Fußgänger, ersichtlich. Sofern es sich um einen Neubau handelt, ist dies mit dem WWA vorabzustimmen. Bei einer bestehenden Brücke sind etwaige Änderungen im weiteren Verfahren aufzuzeigen oder ebenfalls vorabzustimmen. Die Bauwerber sind auf die Hochwassergefahren durch den Breimbach, aber auch durch die Donau hinzuweisen. Da mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden muss, sind Kellerräume nicht zu empfehlen.

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. Weiterhin wird empfohlen, bei eventuell erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten ist das Landratsamt oder das WWA zu informieren.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und gegebenenfalls durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Planungen des WWA sind durch die genannten Bauleitplanverfahren nicht betroffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Punkt 2.1.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Riedmühle“ ist festgesetzt, dass Metalldächer aus Zink-, Blei- oder Kupfer unzulässig sind. Die rechtliche Zulässigkeit der Parzelle 9 wird seitens der Gemeinde geprüft und gegebenenfalls nach einer Alternative gesucht. Das geplante Regenrückhaltebecken soll so geplant bzw. gebaut werden, dass keine negativen Folgen für den Hochwasserabfluss entstehen. Das Ingenieurbüro wird für die Planung darauf hingewiesen. Damit die Gebäude wie gefordert hochwasserangepasst errichtet werden, sind in den textlichen Festsetzungen noch entsprechende Vorgaben dazu mitaufzunehmen. In die Hinweise wird mitaufgenommen, dass Kellerräume nicht zu empfehlen sind. Bei der geplanten Brücke handelt es sich um eine Fußgängerbrücke. Die weitere Planung wird mit dem WWA abgestimmt.

Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg

vom 13. August 2018

Die Belange der Autobahn werden durch die Planungen nicht berührt. Es besteht Einverständnis. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich infolge der A3 von Lärmimmissionen betroffen sein kann. Sind für das Planungsgebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, so können diesbezüglich keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Netzproduktion

vom 27. Juli 2018

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets vorbehalten. Zum Zwecke der Koordinierung soll mitgeteilt werden, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebiets stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebiets durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Die Telekom beantragt daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Es wird besonders darauf aufmerksam gemacht, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung gesetzt wird.

Die Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Rechtzeitig vor Baubeginn wird ein Gespräch mit allen Spartenägern und der Baufirma zur besseren Koordinierung stattfinden.

vom 19. November 2018

Die Stellungnahme vom 27. Juli 2018 gilt unverändert weiter.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf

vom 23. Juli 2018

Die Belange des Staatlichen Bauamtes Passau, Servicestelle Deggendorf, sind durch die Staatsstraße 2125, Regensburg – Straubing, (Baugebiet) sowie durch die Staatsstraße 2148, Kirchrath – Wiesenfelden, (Ökokonto Ö4) betroffen.

- Das Staatliche Bauamt verweist auf die 20 m Anbauverbotszone zur St 2125. Diese ist, wie in den Planunterlagen bereits berücksichtigt, zu beachten.
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 8 m zum Fahrbahnrand der St 2148 zu verzichten. Der Sicherheitsraum gemäß RAL 2012 ist von Baumkronen freizuhalten.
- Die Mindesthaltesichtweite beträgt auf der St 2125 im betroffenen Streckenbereich 135 m und auf der St 2148 bergab 100 m und bergauf 80 m. Die entsprechenden Sichtfelder in den jeweiligen Innenkurven sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten.
- Die Anfahrtsicht beim Einfahren in die St 2125 östlich des Wohngebiets beträgt 200 m. Die Anfahrtsichtfelder von 3 m / 200 m sind zu gewährleisten und von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten.
- Eventuellen Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen der St 2125 wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf zudem den Entwässerungseinrichtungen der St 2125 nicht zugeleitet werden.
- Der Geh- und Radweg südlich der St 2125 ist gemäß den Planunterlagen mit einem Abstand von 2,75 m zum Fahrbahnrand von dieser ausreichend weit entfernt.

- *Eventuelle Beleuchtungseinrichtungen im Wohngebiet dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2125 nicht beeinträchtigen.*
- *Für die St 2125 wurde 2015 im Bereich Kirchroth eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV'15) von 3.575 Kfz/24 h mit etwa 4 % Güterverkehr ermittelt. Für den Nachweis des Lärmschutzes ist von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h auszugehen. Hinsichtlich der eventuellen Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm wird ausdrücklich festgestellt, dass eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen hat. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass das Staatliche Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf, als Straßenbaulastträger der Staatsstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigungen, die von der Gemeinde Kirchroth*
- *oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten WA-Gebiet gestellt werden, ablehnt.*
- *Maßnahmen an den Staatsstraßen und in deren Bereich bzw. mit Auswirkungen auf die Servicestelle Deggendorf zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf Ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.*

Gleiches gilt für die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 41.

Die Servicestelle Deggendorf des Staatlichen Bauamts Passau bittet, das Inkrafttreten des Bebauungsplanes mitzuteilen und eine Ausfertigung zu übersenden, ebenso wie von dem genehmigten Deckblatt des Flächennutzungsplanes.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anbauverbotszone sowie die vorgeschriebenen Mindestsichtweiten und Pflanzabstände werden eingehalten. Bezüglich der angesprochenen Pflanzabstände zur St 2148 beim Ökokonto Ö4 wird auf die Stellungnahme (E-Mail) vom 27. Januar 2016 verwiesen, welche vom Staatlichen Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf, während der Planung des Ökokontos Ö4 eingeholt wurde. Die Umsetzung der Ausgleichsfläche Ö4 ist bereits erfolgt. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße oder etwaige Anschlüsse daran sind nicht vorgesehen.

vom 6. November 2018

Bezugnehmend auf das Schreiben vom 23. Juli 2018, Az.: S4-4622-114/8 und auf den Gemeinderatsbeschluss vom 28. August 2018 besteht von Seiten des Staatlichen Bauamts Passau, Servicestelle Deggendorf, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes Einverständnis.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

vom 9. April 2019

Ergänzend zu den Stellungnahmen vom 23. Juli 2018 und 6. November 2018 wurde in der Stellungnahme vom 9. April 2019 darauf hingewiesen, dass die noch nicht näher beschriebene Lärmschutzanlage entlang der St 2125 einvernehmlich mit dem Staatlichen Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf, abzustimmen ist. Ansonsten blieben die Forderungen und Hinweise gleich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing

vom 25. Juli 2018

Von Seiten des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung bestehen keine Bedenken.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

vom 28. November 2019

Von Seiten des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung bestehen keine Bedenken.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Elektrizitätswerk Rupert Heider Wörth a. d. Donau

vom 20. August 2018

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sieht die Verlegung der vorhandenen 20 kV-Freileitung vor. Die Freileitung verläuft an der Westseite entlang dem Baugebiet und ist ca. 10 – 12 m von der geplanten Wohnbebauung entfernt. Die gemäß EN 50341 geforderten Mindestabstände sind somit um ein Vielfaches überschritten. Sollte aus sonstigen Erwägungen seitens der Gemeinde Kirchrath eine Verkabelung der Freileitung notwendig sein, bittet das E-Werk Heider um Benachrichtigung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verkabelung wird im Rahmen der Bauausführung vorgenommen.

Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Straubing

Hat keine Stellungnahme abgegeben.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass deren Belange in den vorgelegten Planungen ausreichend berücksichtigt wurden.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing

vom 31. Juli 2018

Die Belange, die das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu vertreten hat, werden in den vorgelegten Planungen grundsätzlich berücksichtigt. Der Bereich der überplanten Flächen sind aus hiesiger Sicht nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Immissionsschutzrechtlich relevante landwirtschaftliche Betriebe sind in unmittelbarer Nähe des geplanten Baugebiets nicht vorhanden.

Gegenüber der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan bestehen seitens des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten keine Einwände.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

vom 16. November 2018

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme vom 31. Juli 2018 aus ihrem Hause durch H. Wagner bei der öffentlichen Auslegung dargestellt wird.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird von einer ausreichenden Berücksichtigung derer Belange ausgegangen.

Amt für Ländliche Entwicklung

vom 15. November 2018

Von Seiten des Amts für Ländliche Entwicklung bestehen keine Bedenken gegenüber den Planungen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

vom 20. August 2018

Bau- und Kunstdenkmalersche Belange

Zwischen den beiden bis zuletzt und auch in historischer Zeit immer räumlich getrennten Siedlungen Oberzeitdorn und Weiher liegt in Alleinlage, jedoch näher bei Weiher, die kath. Filialkirche St. Johannes der Täufer. Bei der Anlage handelt es sich um ein Baudenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDschG, sie ist wie folgt in der Denkmalliste für den Landkreis Straubing-Bogen geführt: Kath. Filialkirche St. Johannes der Täufer, einheitlich romanisch; mit Ausstattung.

Bei der Anlage handelt es sich um einen der wenigen Bauten des Landkreises, der noch aus der Romanik stammt und sein entstehungszeitliches Erscheinungsbild fast unverändert erhalten hat. Der Bau ist zudem in ganz besonderer Weise durch seine Alleinlage bestimmt. Diese Alleinlage würde durch die geplante Bebauung verloren gehen. Das zwischen Oberzeitdorn und Weiher geplante Allgemeine Wohngebiet

rückt fast unmittelbar an das Gotteshaus heran und zerstört dadurch die besondere Lage und damit die herausragende städtebauliche Wirkung der Kirche.

Die Gemeinde Kirchroth wird dringend gebeten, auf eine Überarbeitung der Planung hinzuwirken. Zustimmungsfähig aus Sicht der Abteilung für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege wäre lediglich der kleine Bebauungstreifen südlich der bereits zu Weiher gehörigen Bebauung. Der restliche Bereich der Bebauung würde sich in erheblichem Maße nachteilig auf Wesen und Erscheinungsbild der kath. Filialkirche St. Johannes der Täufer auswirken und muss entschieden abgelehnt werden.

Bodendenkmalpflegerische Belange

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind bereits berücksichtigt.

Aus Sicht der Gemeinde wird das Alleinstellungsmerkmal der Kirche durch das geplante Baugebiet nicht wesentlich eingeschränkt. Das geplante Baugebiet liegt deutlich tiefer als das Kirchengebäude. Aus östlicher Richtung kommend (St2125 von Kirchroth) ist aufgrund der Tieflage das geplante Baugebiet nicht einsehbar. Vorhandene Bebauungen und die Vegetation verhindern die Sicht. Aus Westen (St2125 von Oberzeitldorn) ist das Baugebiet zwar ersichtlich, allerdings verbleibt trotzdem ein Abstand von mindestens 30 m vom Kirchenbauwerk zur nächsten entstehenden Wohnbebauung, sodass auch hier das Alleinstellungsmerkmal vorhanden bleibt. Die Sicht aus Norden bleibt ohnehin unverändert; im Süden befinden sich bereits jetzt Bebauungen.

Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken/Bauland in der Gemeinde Kirchroth ist stark gestiegen. Sämtliche erschlossenen Gebiete der letzten Jahre waren jeweils nach Verkaufsstart nach wenigen Wochen vollständig verkauft. Derzeit sind im Gemeindegebiet keine Wohnbauflächen erwerbbar. Die Schaffung von Bauland ist in der Gemeinde –wie auch im gesamten Freistaat– aufgrund der starken Nachfrage deshalb notwendiger denn je. Eine Verkleinerung des Baugebiets ist aufgrund des vorhandenen Bedarfs nicht möglich.

Daneben stehen auch wirtschaftliche Aspekte bei der Gemeinde als Vorhabens- und Erschließungsträger an wichtiger Stelle. Die vom Bodendenkmalamt vorgeschlagene Reduzierung auf den südlichen Teil der jetzigen Planfläche würde das gesamte Vorhaben aus finanzieller Sicht unrealisierbar machen. Das Ziel der Gemeinde, kostengünstige Grundstücke an Familien und künftige Familien abzugeben, könnte nicht erreicht werden.

Da das Erscheinungsbild der Filialkirche durch die künftige Bebauung höchstens marginal beeinträchtigt wird, müssen der anhaltende Wohnbedarf und die wirtschaftlichen Aspekte höherrangig gewertet werden. Dem Wunsch auf Verkleinerung des Baugebiets kann leider nicht entsprochen werden.

vom 8. November 2019

Zur Planung hat sich die Abteilung für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege mit der Stellungnahme vom 20. August 2018 geäußert, welche vollinhaltlich bestätigt wird.

Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden bereits vollumfänglich berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat Kirchroth hat die Stellungnahme vom 20. August 2018 in seiner Sitzung vom 28. August 2018 behandelt. Im Übrigen wird auf die „Abhandlung zum Bestehenbleiben des Alleinstellungsmerkmals der Kapelle „St. Johannes“ bei Weiher“ vom 17.12.2018 auf den Fortsetzungsblättern

Nr. 26 bis 32 verwiesen. Der Gemeinderat sieht das Alleinstellungsmerkmal der Kirche weiterhin als gegeben und erklärt die Abwägungsentscheidung dieser Abhandlung.

Zweckverband Abfallwirtschaft

vom 30. Juli 2018

Von Seiten des ZAW bestehen keine Einwände.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

vom 13. November 2019

Von Seiten des ZAW Straubing bestehen keine Einwände.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zweckverband zur Wasserversorgung der Buchberggruppe

vom 14. August 2018

Im öffentlichen Straßenbereich Fl.-Nr. 263 der Gemarkung Oberzeitldorn verläuft eine Versorgungsleitung VW PVC DN 125. Der Geltungsbereich „Riedmühle“ kann an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Buchberggruppe angeschlossen werden. Hierzu kann an die Versorgungsleitung VW PVC DN 125, verlegt im öffentlichen Straßenbereich, eine neue Versorgungsleitung angebunden und entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden (Ringschließung). Anschließend können die ausgewiesenen Parzellen 1 – 19 mit einem Grundstückanschluss AW PE DA 40 (Teilanschluss) an die neue Versorgungsleitung angeschlossen werden.

Die Parzellen 20 und 21 können ebenfalls aus technischer Sicht mit einem Grundstückanschluss AW PE DA 40 an die bestehende Versorgungsleitung VW PC DN 125 angeschlossen werden. Bei der Parzelle 21 kann jedoch der Abschluss einer Sondervereinbarung sowie die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erforderlich sein.

Hinweis zu Punkt C. 23 Löschwasserversorgung:

Eine Löschwasserversorgung aus dem bestehenden Trinkwassernetz kann seitens des WZV nur innerhalb der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Leitungsnetzes erfolgen und einen Löschwasserbedarf in der Regel auch nur zum Teil abdecken. Am 8. August 2018 führte das technische Personal eine Druck- und Durchflussmessung durch. Bei einem Fließdruck von 1,5 bar wies der Unterflurhydrant im öffentlichen Straßenbereich (auf Höhe der Hofeinfahrt „Weiher 3a“) einen Durchfluss von 78 m³/Std. auf. Allgemeine Hinweise bezüglich der Löschwasserversorgung: Der Zweckverband übernimmt die Aufgabe der Bereitstellung des leitungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DVGW, soweit dadurch die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird und nur innerhalb der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Wasserversorgungsanlage. Ist das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreichend hat die Gemeinde/der Erschließungsträger dem WZV die Kosten für zusätzliche Maßnahmen zu erstatten (bei Erweiterung oder Verbesserung der Wasserversorgungsanlagen). Für zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung, die in keiner Verbindung mit dem Trinkwasserrohrnetz stehen (Erstellung von Löschwasserentnahmestelle, Löschwasserteich, Löschwasserspeicher, Löschwasserzisterne usw.) ist ausschließlich die Gemeinde/der Erschließungsträger zuständig.

Hinweis zu Punkt C. 6 Regenwassernutzung:

Nach der geltenden Wasserabgabensatzung des WZV ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung und Toilettenspülung benutzt werden. Auf Antrag wird die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck oder Teilbedarf beschränkt, soweit das für die öffentliche Wasserversorgung wirtschaftlich zumutbar ist und nicht andere Rechtsvorschriften oder Gründe der Volksgesundheit entgegenstehen. Der Grundstückseigentümer stellt einen schriftlichen Antrag beim Zweckverband. Im Antrag hat der Eigentümer das Objekt, die Art der Eigengewinnungsanlage und die Verbrauchszwecke möglichst genau zu beschreiben. Der Zweckverband erteilt nach Überprüfung des Antrages einen schriftlichen Genehmigungs- oder Ablehnungsbescheid. Hierfür wird vom Zweckverband eine Gebühr erhoben, die sich nach dem Aufwand für die Prüfung des Antrages bemisst. Genehmigungsbescheide werden vom WZV in Abdruck an die jeweilige Gemeinde zur Kenntnisnahme weitergeleitet. Nach Vorlage des Genehmigungsbescheides kann der Grundstückseigentümer die Errichtung der Eigenversorgungsanlage veranlassen, wobei die Auflagen des Zweckverbandes unbedingt zu beachten sind.

Die Stellungnahme sowie die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

vom 6. und 30. November 2019

Es wird auf die Stellungnahme vom 14.08.2018 verwiesen.

Für die Parzelle 8 soll im Zuge der Baugebietserschließung ein zweiter Wasserteilanschluss erstellt werden. Die Herstellungskosten sind vom Grundstückseigentümer an den Zweckverband zu erstatten. Für den zweiten Anschluss ist eine Sondervereinbarung abzuschließen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus der Parzelle 8 soll eine weitere Parzelle gebildet werden, sodass es sich um ein eigenes Grundstück handelt, für den ein Wasseranschluss benötigt wird. Die Sondervereinbarung wird somit nicht benötigt.

Gemeinde Wiesenfelden

vom 23. August 2018

Seitens der Gemeinde Wiesenfelden werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

vom 11. Dezember 2018

Die Gemeinde Wiesenfelden hat weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Steinach

vom 30. Juli 2018

Gegen die Planungen bestehen keine Einwände.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

vom 6. November 2018

Von Seiten der Gemeinde Steinach bestehen keine Einwendungen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Parkstetten

Hat keine Stellungnahme abgegeben.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass deren Belange in den vorgelegten Planungen ausreichend berücksichtigt wurden.

Stadt Wörth a. d. Donau

Hat keine Stellungnahme abgegeben.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass deren Belange in den vorgelegten Planungen ausreichend berücksichtigt wurden.

Stadt Straubing

vom 27. Juli 2018

Aus Sicht der Verwaltung stehen dem Vorhaben keine Belange der Stadt Straubing entgegen. Es wird um nochmalige Behördenbeteiligung gebeten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Straubing wird bei der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

vom 8. November 2019

Aus Sicht der Stadtverwaltung stehen dem Vorhaben keine Belange der Stadt Straubing entgegen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bund Naturschutz Bayern, Kreisgruppe Straubing-Bogen

vom 24. Juli 2018

Laut Bund Naturschutz Bayern e.V. ist für den Erlass eines Deckblatts Nr. 41 des Flächennutzungsplans zwingende Voraussetzung, dass dadurch keine geschützten bzw. schützenswerten, natürlichen oder ökologisch wertvollen Gehölz-/Landschaftsbestandteile zerstört oder geschädigt werden. Ebenso muss dem auch die zuständige Naturschutzbehörde zustimmen. Allen planerischen und rechtlichen Erfordernissen, Möglichkeiten zur Vermeidung und zur Minimierung von Eingriffen sowie ökologisch nachteiligen Wirkungen im folgenden Bebauungsplan ist Rechnung zu tragen, insbesondere dem nachfolgend genannten.

Das Gebiet liegt laut IÜG größtenteils im wassersensiblen Bereich bzw. innerhalb der HQ100/HQhäufig Linie. Eine Überbauung dieser Bereiche müsste aus Gründen der Vorsorge vor Folgen unvorhersehbarer Hochwasserereignisse unterbleiben. Es sollen daher diese Bereiche von jeglicher Bebauung ausgenommen und vom Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgespart werden. Weiterhin soll die Gebäudegrundfläche verkleinert sowie mindestens zweigeschossige Bebauung (E + I) vorgesehen und festgelegt werden.

Mit dem Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden und die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden. Es sind demnach die planerischen Mittel, durch die die zusätzliche Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird, darzulegen. Die in den übersandten Entwurfsunterlagen enthaltenen Vorgaben einer Einschränkung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser ist demgegenüber kontraproduktiv, läuft der Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung zuwider und soll ersetzt werden durch ein verdichtetes Bauungskonzept mit zumindest aneinandergebauten Reihen- und Doppelhäusern und die verbindliche Vorgabe einer mindestens zweigeschossigen Bebauung (E + I). Zumindest soll diese vorgesehen und festgelegt werden. Es ist daher ein flächensparendes Siedlungs- und Erschließungskonzept erforderlich und soll statt der vorgelegten Planung, die diesen Erfordernissen nicht Rechnung trägt, erstellt werden. Weiterhin soll zur Flächeneinsparung die Garagenvorplätze/Stauraumlängen auf nicht wesentlich mehr als 6 m verbindlich festgesetzt werden. Ebenso soll eine versickerungsfähige Gestaltung aller Überfahrten über Grünstreifen verbindlich festgesetzt werden sowie der Ausschluss von Pestiziden, synthetischem Mineral- und Industriedünger, Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen.

Als zwingendes Ausgleichserfordernis zum Schutz des Wassers fehlt die Sicherstellung des Zubaus ausreichend dimensionierter Regenwasserzisternen für den Rückhalt und die Nutzung des anfallenden Dachflächenwassers anstelle von aufwändig aufbereitetem Trinkwasser. Für die Betreiber von Regenwasserzisternen soll eine Befreiung vom Benutzungszwang der öffentlichen Wasserversorgung erteilt werden, ohne das eine Antragstellung nötig ist.

Es soll eine Pflanzung und der dauerhafte Erhalt einer Randeingrünung aller Grundstücke festgesetzt werden. Die Pflanzen für die öffentlichen Ausgleichs- und Grünflächen sollen verbindlich aus kontrolliert biologischer Aufzucht kommen. In den Festsetzungen des Bebauungsplans soll mit aufgenommen werden, dass der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger, sowie der Einsatz von Streusalz oder anderen ätzenden Streustoffen auf privaten Flächen unzulässig ist.

Ebenso sollte in den Festsetzungen mit aufgenommen werden, dass die Neubauten den Standards für Energiegewinn, Aktiv- oder Nullenergie, Passiv-, Niedrigenergie oder zumindest KfW-Effizienzhäuser genügen. Wintergärten sollen nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integriert zugelassen werden. Die Stromversorgung der Gebäude soll vollständig durch Photovoltaik und die Warmwasserversorgung vollständig durch thermische Solaranlagen erfolgen. Der Einsatz von Strom zu Heizzwecken soll ausgeschlossen werden.

Pro Parzelle soll ein Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen eingerichtet werden. Anstelle von Kies oder Schotter soll beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, auf Grund der Einwohnermehrung das ÖPNV-Angebot zu verdichten.

Bezüglich der angesprochenen Hochwasserbereiche wird auf die Stellungnahme des WWA Deggendorf verwiesen. Die Gebäude befinden sich weitestgehend außerhalb des Überschwemmungsgebiets. Eine Aussparung im Geltungsbereich ist daher nicht nötig. Eine zweigeschossige Bebauung ist möglich, wird

jedoch nicht als zwingend festgesetzt. Um der Flächeneinsparung gerecht zu werden, werden die Festsetzungen zur GRZ und GFZ getroffen, welche als ausreichend erachtet werden. In den Hinweisen und Empfehlungen im Bebauungsplan sind die aufgeführten Punkte zu den Garagenvorplätzen/Stauraumlängen, dem Ausschluss von Pestiziden, Düngern und Streusalzen sowie die Regenwasserzisternen berücksichtigt. Von Seiten der Gemeinde wird dies als ausreichend angesehen. Photovoltaik- sowie Solaranlagen sind im Plangebiet zulässig, eine Nutzung ist den Bauherren jedoch freigestellt. Auf einen Zwang wird verzichtet. Die Untere Naturschutzbehörde wurde zu den Planungen angehört, sie hatte dazu keine Einwände.

Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Straubing-Bogen

Hat keine Stellungnahme abgegeben.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass deren Belange in den vorgelegten Planungen ausreichend berücksichtigt wurden.

Fischereiverband Niederbayern e. V.

vom 25. Juli 2018

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Westen verläuft der Breimbach und südlich der Große Perlbach (Perlbachableiter). Beide sind als Biotop ausgewiesen. Es ist unter anderem geplant, Überschusswasser aus privaten und öffentlichen Flächen in dem im Südwesten geplanten Regenrückhaltebecken zu sammeln und entsprechend gedrosselt in den Großen Perlbach (Perlbachableiter) abzuleiten. Es ist sicherzustellen, dass sich die ökologische Gewässergüte, insbesondere die chemischen Verhältnisse nicht verschlechtern.

Nach Aussage des Umweltberichts sollen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes mit geeigneten Ausgleichsmaßnahmen über Ökokontoflächen kompensiert werden. Es wird angeregt, zu prüfen, ob ein Ausgleich in Form von lebensraumverbessernder Maßnahmen an ausgewählten Abschnitten des Breimbachs und/oder des Perlbachableiters durchgeführt werden können. Zu denken ist hierbei insbesondere an strukturbessernde Maßnahmen zur Erhöhung der Fließgewässerdynamik. Zudem könnte die Durchgängigkeit des Gewässers überprüft und gegebenenfalls verbessert werden. Dabei wäre zu berücksichtigen, dass bereits kleinere Abstürze von mehr als 10 cm Wanderbarrieren für aquatische Organismen darstellen.

Bei Berücksichtigung bzw. Abwägung der Anregungen bestehen grundsätzlich keine Einwendungen gegen die vorgesehenen Planungen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der ökologische Ausgleich erfolgt über das Ökokonto Ö4, es wird jedoch darauf geachtet, dass die ökologische Gewässergüte sich nicht verschlechtert.

Landeslagdverband Bayern e. V.

Hat keine Stellungnahme abgegeben.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass deren Belange in den vorgelegten Planungen ausreichend berücksichtigt wurden.

Deutsche Post ImmobilienService GmbH

Hat keine Stellungnahme abgegeben.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass deren Belange in den vorgelegten Planungen ausreichend berücksichtigt wurden.

Anträge, Anregungen und Forderungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Bei der Bürgerbeteiligung am 2. August 2018 wurde folgendes vorgebracht:

Regina Fischer und Markus Hierl

Sie erkundigten sich, ob nach Abschluss der Erschließungsarbeiten die Ortsdurchfahrt Weiher auf 50 km/h beschränkt wird.

Des Weiteren regten sie an, die Baugrenze für ihr Grundstück Fl.-Nr. 246/1 der Gemarkung Oberzeitldom nach Osten hin auf 3 m zum Nachbargrundstück festzusetzen.

Eine Beschränkung auf 50 km/h durch die Ortsdurchfahrt Weiher wird nach Abschluss der Erschließungsarbeiten in Erwägung gezogen. Die Baugrenze für einen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 246/1 der Gemarkung Oberzeitldom muss im nächsten Entwurf noch ergänzt werden. Sie soll im Osten auf 3 m zum Nachbargrundstück festgesetzt werden.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden von der Öffentlichkeit keine Äußerungen vorgebracht.

Anträge, Anregungen und Forderungen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden von der Öffentlichkeit keine Äußerungen vorgebracht.

Kirchroth, 13. Mai 2019


Manfred Sieber
2. Bürgermeister