

Gemeinde            **Kirchroth**  
Landkreis           **Straubing-Bogen**  
Reg. Bezirk        **Niederbayern**

Änderung des genehmigten  
**Bebauungsplans** mit integrierter Grünordnung „**Thalstetten Süd**“ in  
ein Mischgebiet

#### BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

##### 1. Lage und Bestandssituation

Abs. 1 – 4, 5 und 6 unverändert

Das Gelände des Planungsgebietes ist weitgehend eben und wird derzeit gewerblich genutzt, die noch unbebauten Grundstücke sind für eine gewerbliche Nutzung mit evtl. Betriebsleiterwohnung vorgesehen.

Verkehrsmäßig wird das Mischgebiet von der Kreisstraße SR 16 her erschlossen; die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 800 m.

##### 2. Planungsrechtliche Situation

Der vom Architekturbüro Dipl.Ing. Haisch, München, gefertigte Flächennutzungsplan ist mit Bescheid vom 26. 07. 1983 und Ergänzungsbescheid vom 20. 12. 1988 von der Regierung von Niederbayern genehmigt und durch Bekanntmachung vom 11. 01. 1989 wirksam geworden.

In diesem Flächennutzungsplan geändert durch das 7. Änderungsverfahren vom 18. 03. 1993 ist der Änderungsbereich des Mischgebiets noch als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung dargestellt.

Mit Deckblatt Nr. 28 wird jedoch parallel ein Änderungsverfahren durchgeführt, in dem eine Einstufung als Mischgebiet (Mi) § 6 BauNVO erfolgte.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplan ist demzufolge aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchroth entwickelt.

##### 3. Erfordernis der Planaufstellung

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Thalstetten-Süd“ haben sich bereits zwei Gewerbebetriebe mit Betriebsleiterwohnungen angesiedelt, die ein nichtstörendes Gewerbe ausüben. Insofern hat dieses Gebiet den typischen Charakter eines Mischgebietes.

Um einem Arbeitnehmer des Betriebes von Fl.-Nr 2645 der Gemarkung Kirchroth eine Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2644/1 der Gemarkung Kirchroth (= in Betriebsnähe) zu ermöglichen, wird die Änderung des Bebauungsplanes von einem GE/NB in ein Mischgebiet vorgenommen.

#### 4. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von der im Norden tangierenden Kreisstraße SR 16 aus.

Die fußläufige Anbindung an den Ortskern Kirchroth ist durch einen weitgehend bestehenden Fußweg gewährleistet.

#### 5. Hinweise zur Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll innerhalb des Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt werden. Es hat sich herauskristallisiert, dass vermehrt Wohnhäuser mit gewerblichen Anteil gebaut werden, sowie die Beschäftigten in Betriebsnähe ein Wohnhaus errichten wollen. Daher ist es sinnvoll eine Umwandlung des Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung bei denen die Wohnbebauung die Ausnahme sein soll in ein Mischgebiet durchzuführen.

Im Baugebiet befinden sich bereits eine Installationsfirma für Heizungsbau, ein Reparaturbetrieb für Agrarkleingeräte, sowie ein kleines Wohnhaus im Eigentum der Gemeinde Kirchroth.

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

Der vorliegende Bebauungsplan bietet den Bauwerbern Flächen für kleinere nicht störende Handwerksbetriebe, sowie für Wohnbebauung an.

#### 6. Hinweise zur Grünordnung unverändert.

#### 7. Öffentliche Einrichtungen unverändert

#### 8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 und ff BauGB sind nicht mehr erforderlich, da von den beiden unbebauten Grundstücken ein Bauplatz bereits veräußert und ein Bauplatz noch im Eigentum der Gemeinde ist. Im übrigen ist das Baugebiet bereits vermessen und abgerechnet.

#### 9. Ver- und Entsorgung

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

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem, wobei das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden soll. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers ist die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) vom 01.01.2000 zu beachten. Ein Überlauf an den gemeindlichen Kanal, mit Anschluss an die vollbiologische Zentralkläranlage Kirchroth kann vorgesehen werden.

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

#### 10. Bodenverhältnisse

Genaue Bodenverhältnisse liegen derzeit noch nicht vor; es kann jedoch, wie im Gemeindegebiet vorherrschend, von sandigem Lehm bis kiesigem Boden ausgegangen werden.

#### 11. Hochwasserschutz

Die im Norden vorbeifließenden Kößnach reicht im Überschwemmungsbereich bis zur Kreisstraße hin. Die Kreisstraße liegt über dem HW 100 Bereich der Kößnach. Grundsätzlich gilt das Planungsgebiet als hochwassergeschütztes Gebiet im Sinne der Nr. 59.2.2.1 VwVBayWG. Dabei Deichbruch oder Überflutung der Deiche bei Hochwasser bis auf 322,50 m ü. NN überflutet werden kann verbleibt ein Restrisiko für den Bauherrn.

#### 12. Denkmalpflege

Auf dem Planungsgelände werden Bodendenkmäler vermutet. Es ist daher rechtzeitig vor Baubeginn die Kreisarchäologie Straubing-Bogen zu verständigen und ihr die Möglichkeit einzuräumen, eine bauvorgreifende Sondagegrabung durchzuführen.

#### 13. Immissionsschutz und Vorkehrungen

unverändert

#### 14. Rücksichtnahme auf die Landwirtschaft

Den Landwirten wird die uneingeschränkte Bewirtschaftung ihrer Flächen und ihrer Betriebe zugesichert. Der Bauwerber im ländlichen Raum muss zeitweilig von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben ausgehende Geruchs-, Staub- oder Geräuscentwicklungen tolerieren.

## 15. Größe und zukünftige Dichte des Mischgebietes

Die Fläche des Bruttobaulandes (Geltungsbereich der Erweiterungsfläche) beträgt ca. 0,81 ha, unterteilt in

- |                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| - Gemischte Baufläche              | ca. 0,74 ha (91,4 %) |
| - Erschließungsflächen<br>(Straße) | ca. 0,02 ha (2,5 %)  |
| - private Eingrünungsfläche        | ca. 0,05 ha (6,1%)   |

und umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 2644, 2644/1, 2644/2, 2644/3 und die Fl.-Nr. 2645 der Gemarkung Kirchroth.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind 5 Parzellen für gemischte Bauflächen vorgesehen. Wobei 3 Parzellen bebaut sind.

Die Grundstücksgröße beträgt mind. 940 m<sup>2</sup>

max. 2 079 m<sup>2</sup>

## 16. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

unverändert

## 17. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung und Erschließung des Baugebiets ist bereits erfolgt.

### Aufgestellt:

Kirchroth, den 14. Dezember 1999  
geä. i.d. Fassung vom 17. Mai 2000

  
Alfons Eiglsperger  
staatlich geprüfter Bautechniker



*Ausgefertigt:*

Gemeinde Kirchroth 31. Mai 2000

  
Wanninger  
1. Bürgermeister