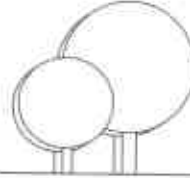




**GEMEINDE
KIRCHROTH**



**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)
"KÖSSNACH-SÜD II"**


**Gemeinde Kirchroth
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern**

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

**Aufstellungsbeschluss vom 26.01.2016
Billigungsbeschluss vom 25.10.2016
Satzungsbeschluss vom 24.01.2017**

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**


.....
**Manfred Sieber
Zweiter 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 Planungsauftrag	4
1.4 Übersichtslageplan – ohne Maßstab	5
1.5 Luftbildausschnitt – ohne Maßstab	6
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	7
2.1 Städtebauliches Konzept	7
2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept	7
2.3 Grünordnungskonzept	8
2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	8
2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen	8
3. Ver- und Entsorgung	9
3.1 Wasserversorgung	9
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	9
3.3 Energieversorgung	9
3.4 Abfallentsorgung	9
4. Flächenübersicht	10
4.1 Öffentliche Flächen	10
4.2 Private Flächen	10
5. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	11



UMWELTBERICHT.....	12
1. Einleitung.....	12
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes.....	12
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	12
2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	16
2.1 Bestandsaufnahme.....	16
2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge.....	18
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	19
2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	20
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	20
3. Zusätzliche Angaben.....	21
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	21
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	21
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	22



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.

Deshalb beabsichtigt die Gemeinde die vorhandenen Siedlungsflächen am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Kößnach durch die Ausweisung eines weiteren kleinen Wohngebietes zu vergrößern.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummer 39 und 39/1 der Gemarkung Kößnach mit ca. 0,87 ha. Mit der vorliegenden Planung können ca. 8 neue Baugrundstücke in städtebaulich angebundener Lage und an landschaftsplanerisch geeigneter Stelle für die weitere Entwicklung der Gemeinde bereitgestellt werden.

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung können gewährleistet werden, die landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche ist aus naturschutzfachlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht als unproblematisch einzustufen.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für die Gemeinde Kirchroth liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1983 bzw. 1988 (Ergänzungsbescheid) mit inzwischen 39 Deckblättern vor. Hierin ist der Geltungsbereich bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.01.2016 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan getroffen.

1.3 Planungsauftrag

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

1.4 Übersichtslageplan – ohne Maßstab





1.5 Luftbildausschnitt – ohne Maßstab





2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das geplante Allgemeine Wohngebiet stellt einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss im Süden von Kößnach an bestehende Wohngebiete dar. Das nördlich angrenzende nur ca. 17,50 m schmale Grundstück (Fl. Nr. 40) stand für eine Überplanung nicht zur Verfügung.

Der Bebauungsplan ist für ca. 8 Baugrundstücke konzipiert. Zwei Parzellen werden auf ausdrücklichen Wunsch des Grundstücksbesitzers mit deutlich größeren Zuschnitten gewählt. Es sind Einzelhäuser, bei ausreichender Grundstücksgröße auch Doppelhäuser bei weitgehend freien Gebäudestellungen zulässig.

2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept

Die Straßenanbindung erfolgt über die im Westen befindliche „Straubinger Straße“. Die innere Erschließung des Wohngebietes setzt sich mit einer Stichstraße und einem Wendehammer fort.

Der Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße ist mit 4,25 m Fahrbahnbreite mit einem 2,75 m breiten, wasserdurchlässig gepflasterten oder als Grünstreifen ausgebildeten öffentlichen Rand- bzw. Ausweichstreifen mit Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. 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. geplant (s. Regelquerschnitt 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 - weitgehend frei.

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

Die traufseitige Wandhöhe soll im Hinblick auf die benachbarte, überwiegende E+I-Bauweise und unter Berücksichtigung der Ortsrandlage mit max. 6,50 m bei einer max. Firsthöhe von 9,00 m, jeweils ab FOK fertige Erschließungsstraße festgesetzt werden; bei einfachen Pultdächern wird die Firsthöhe auf max. 7,50 m begrenzt, um keine zu starke Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke durch Verschattung herbeizuführen.



2.3 Grünordnungskonzept

2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Mit der Ausweisung des geplanten Baugebietes wird eine kleine Baulücke im südlichen Teil von Kößnach weitgehend geschlossen.

Zur Straßenraumgestaltung sowie zu einer optisch wirksamen, inneren Durchgrünung ist im Bereich des 2,75 m breiten Mehrzweckstreifens entlang der Stichstraße 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 entlang der Stichstraße nicht 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 befindet sich unter der Fahrbahn sowie unter dem gegenüberliegenden, 1m breiten Randstreifen und ist in der Schnittdarstellung im Plan gekennzeichnet.

Entlang der Ostseite des Baugebietes ist ein drei Meter breiter Grünstreifen zur Bepflanzung mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen vorgesehen.

2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Auf jeder Parzelle ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum zur inneren Durchgrünung zu pflanzen.

Nadelgehölzhecken als Grundstückseinfriedungen sind ausgeschlossen.

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



3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den festgesetzten Baumstandorten im öffentlichen Raum wird hiermit ausdrücklich hingewiesen (s. 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 soll auf den Baugrundstücken über Retentionszisternen auf jeder Bauparzelle aufgefangen, gepuffert und anschließend oberflächennah und breitflächig versickert oder ins Kanalnetz abgeleitet werden. Sickerschächte oder Rigolen sind im vor Hochwasser geschützten Polder hierfür nicht tauglich.

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. Überschüssiges Wasser darf nur oberflächennah und breitflächig - ohne Sickerschächte, Rigolen etc. - versickert werden.

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. Flächenübersicht

Alle Angaben sind ca.-Angaben, aus dem Plan M = 1 : 1.000 mittels CAD ermittelt.

4.1 Öffentliche Flächen

4.1.1 Gepl. Straßenverkehrsflächen (bituminös befestigt)	650 m ² =	7,5 %
4.1.2 Gepl. Rand- und Ausweichstreifen	430 m ² =	5,0 %
4.1.3 Gepl. öffentl. Grünstreifen im Osten	245 m ² =	2,8 %
Öffentliche Flächen, gesamt	1.325 m ² =	ca. 15,3 %

4.2 Private Flächen

Vorläufige Parzellengrößen Nr. 1 mit 8 mit Einzelgrößen von ca. 560m² bis ca. 1.750 m²;
durchschnittliche Parzellengröße: ca. 918 m².

Nr. 1: 660 m ²	Nr. 4: 905 m ²	Nr. 7: 560 m ²
Nr. 2: 1.700 m ²	Nr. 5: 1.750 m ²	Nr. 8: 565 m ²
Nr. 3: 625 m ²	Nr. 6: 580 m ²	
Nettobauland gesamt	7.345 m ² =	ca. 84,7 %

Gesamtfläche Geltungsbereich	8.670 m² =	100,00 %
-------------------------------------	------------------------------	-----------------



5. 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. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
8. Bayerischer Bauernverband, Straubing
9. Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern, Landau a.d. Isar
10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23 – Bauleitplanung, Postfach 10 02 03, 80076 München
11. Elektrizitätswerk Wörth a.d. Donau Rupert Heider & Co. KG
12. Zweckverband zur Wasserversorgung der Buchberggruppe
13. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
14. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd PTI 12
15. Benachbarte Gemeinden: Steinach, Parkstetten, Wiesenfelden, Stadt Wörth a.d. Donau, Stadt Straubing



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.

➤ Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Kößnach, östlich der „Straubinger Straße“ und in ca. 300 m Entfernung zur Staatsstraße St 2125 zwischen Straubing im Süden und der A 3 im Norden. Nach Norden und Osten hin grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an. Nördlich dieses nur ca. 17,50 m schmalen Ackerstreifens und südlich des geplanten Baugebietes schließt sich bestehende Wohnbebauung an. Nach Westen hin wird das Areal durch die „Straubinger Straße“ mit weiterer Bebauung begrenzt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummern 39 und 39/1 der Gemarkung Kößnach mit ca. 0,87 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 entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.



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

1.1.3 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 Raums
- Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend dem örtlichen Bedarf
- direkte Anbindung an bestehende Wohngebiete als geeignete Siedlungseinheiten;
- ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege, gesicherte Ver- und Entsorgung.



➤ **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, 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.*

Berücksichtigung:

Maßvolle Flächenausweisung in angebundener Lage für den örtlichen Bedarf. Die Erschließung ist gewährleistet. Das Baugebiet definiert hier einen Lückenschluss im Ortsteil Kößnach.

➤ **Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Berücksichtigung:

Umsetzung des Flächennutzungsplans mit vorliegendem Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet.

➤ **Naturschutzrecht**

Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG im Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffen.



➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befinden sich im Untersuchungsgebiet selbst und auch in der näheren Umgebung keine eingetragenen Bodendenkmäler.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass sich im Geltungsbereich bislang unbekannte Denkmäler befinden.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege grundsätzlich 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 ggf. 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.

Bau- und Kunstdenkmäler

Auch im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

➤ **Wasserrecht**

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Auf die Mitteilungen des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf hinsichtlich des Hochwasserschutzes unter Ziff. C.21 wird verwiesen.



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.

Der **Dungau** liegt als Becken zwischen dem **Donau-Isar-Hügelland** im Süden und dem **Falkensteiner Vorwald** im Norden. Als recht breites, von Nordwest nach Südost reichendes Band wird er in seiner gesamten Länge von der **Donau** durchflossen. Der Übergang zum **Donau-Isar-Hügelland** im Süden ist fließend. Zum **Falkensteiner Vorwald** ist die markant ausgebildete Trennlinie an einigen Stellen durch tiefe Tertiärbuchten aufgelöst. Im Landkreis werden zwei Untereinheiten, die **„Donauauen“ (064-A)** und die **„Gäulandschaften im Dungau“ (064-C)** unterschieden.

Das Landschaftsbild der naturräumlichen Untereinheit **„Donauauen“** wird durch die breite **Donauniederung** mit zahlreichen **Altwässern**, wertvollen **Auenresten** und **randlichen Niederterrassen** bestimmt. Aufgrund der sehr ertragreichen Böden ist die **Donauniederung** fast vollständig durch intensive **landwirtschaftliche Nutzung** geprägt. **Naturnahe Auenbiotope** wurden in der Vergangenheit stark zurückgedrängt. Dennoch kommt dem Gebiet v. a. hinsichtlich des Schutzes und der Erhaltung von **Wiesenbrütern** eine **landesweite Bedeutung** zu, da es sich um eine der letzten **funktionsfähigen Wiesenbrüter-Schwerpunktzonen** in Bayern handelt. Im Bereich der **Niederterrassen** sind im Landkreis **größere Waldgebiete** erhalten. Mit dem **Kiesabbau** sind z. T. **großflächige neue Wasserlandschaften** entstanden.

(Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen 2007).

Topographie: Das geplante Wohngebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 320 bis 322 m ü.NN. Im Baugebiet selbst sind keine größeren Höhenunterschiede vorhanden.

Wasser: Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**. Gemäß dem „**Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern**“ (IÜG) befindet sich das Plangebiet **außerhalb** von **Hochwassergefahren-, Überschwemmungsgebieten** und sog. **„wassersensiblen Bereichen“**.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die **Vegetation**, die sich nach **Aufhören** der menschlichen Nutzung **langfristig einstellen** würde, ist gemäß **FIS-NATUR (FIN-Web)** der **Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald**

Das **Klima** der **„Donauniederung“** ist ebenso wie in den **Gäulandschaften** **kontinental** getönt mit **hohen Sommertemperaturen**, **hohen Jahres- und Tagestemperaturschwan-**



kungen 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.

(Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen 2007).

Böden: In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden des Plangebietes fast ausschließlich als Braunerde aus Lehmsand bis Sandlehm (Flugsand; örtlich Lösssand) angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.bis.bayern.de>).

➤ **Arten- und Biotopschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Natura-2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. Naturdenkmale. Ebenso sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope bzw. nach Art. 23 Bay-NatSchG / § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Naturparkes NP-00012 (Bay 04) „Bayerischer Wald“.

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

➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Die überplanten Flächen werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Naturnahe Strukturen sind nicht vorhanden.

➤ **Altlasten** in Form ehemaliger Deponien sind nicht bekannt.



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. 0,87 ha nicht mehr angewandt werden.

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

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 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-Kategorie I mit Typ B ergibt sich **Feld BI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5.

Aufgrund der Festsetzung geeigneter Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird für den vorliegenden Bebauungsplan der unterste Kompensationsfaktor von **0,2** als angemessen betrachtet.



Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensations- fläche
BI	Geltungsbereich des gepl. WA: 8.670 m ²	0,2	1.734 m ²

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation wird wie folgt erbracht:

- Abbuchung von den Ökokontoflächen Ö3 und Ö4 der Gemeinde Kirchroth (vgl. Festsetzungen 3.4);
- Erforderliche Kompensationsfläche: 1.734 m²

Die Ausgleichsflächen sind mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Kirchroth an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

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 Westen von Kirchroth.

> Bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Bei fehlender Flächennachfrage nach Bauland unterläge das Gebiet weiterhin einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.



2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ Vermeidungsmaßnahmen

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,35
- Breitflächige Versickerung von öffentlichem Oberflächenwasser im seitlichen Grünstreifen
- Vorrangige Pufferung von privatem Oberflächenwasser bereits auf den jeweiligen Grundstücken, über kombinierte Rückhalte- und Speicherzisternen mit anschließender oberflächennaher und breitflächiger Versickerung.

➤ Verringerungsmaßnahmen

- Festsetzung öffentlicher grünordnerischer Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebietes und der Erschließungsstraße mit Baumpflanzungen entlang der Rand- und Ausweichstreifen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurchgrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen)
- Ausschluss von durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockeln 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. Wohngebiete
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsflächen
- gesicherte Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen

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)
- Bodeninformationssystem Bayern (BIS Bayern)
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG Bayern)
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchroth
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Eska (2016)

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 südöstlichen Ortsrand von Kößnach, östlich der „Straubinger Straße ist im Anschluss an ein vorhandenes Wohngebiet die Ausweisung von ca. 8 Bauparzellen auf einer Fläche von ca. 0,87 ha geplant.

Der Bereich wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche.

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.