

dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

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

DECKBLATT NR. 2
ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET „BACHFELD I“

Gemeinde Kirchroth
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG

1. Fassung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 28.01.2004
Fassung des Satzungsbeschlusses vom 30.03.2004

Aufgestellt:

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

94327 Bogen

Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51

Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



Vorhabensträger:

Gemeinde Kirchroth
vertreten durch Herrn
1. Bürgermeister Wanninger
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

Fon 09428/9410-0
Fax 09428/9410-15

Karl Wanninger
1. Bürgermeister

Ausgestellt:

Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22 08. Juli 2004
94356 Kirchroth

Karl Wanninger
1. Bürgermeister





INHALTSVERZEICHNIS

A BEGRÜNDUNG

	Seite
1. Einführung	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Planungsauftrag.....	3
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
2. Beschreibung des Planungsgebietes	4
2.1 Lage und Ausdehnung.....	4
2.2 Natürliche Grundlagen.....	4
2.3 Übersichtslageplan M = 1:25.000	5
2.4 Lageplan M = 1:5.000	6
3. Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen	7
3.1 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung	7
3.2 Allgemeines Wohngebiet.....	8
4. Bebauungs- und Erschließungskonzept	10
5. Grünordnungskonzept	11
5.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	11
5.2 Private grünordnerische Maßnahmen.....	11
6. Ver- und Entsorgung	12
6.1 Wasserversorgung.....	12
6.2 Abwasser- und Oberflächenwasserableitung	12
6.3 Energieversorgung.....	12
6.4 Abfallentsorgung.....	12
7. Immissionsschutz	13
8. Flächenübersicht	14
8.1 Öffentliche Flächen.....	14
8.2 Private Flächen.....	14
8.3 Gesamtfläche Geltungsbereich	14
9. Kostenschätzung öffentlicher Maßnahmen	15
9.1 Straßenerschließung im Sinne des BauGB	15
9.2 Sonstige Kosten.....	16
10. Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf	17
11. Beteiligte Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange	
nach § 4 BauGB	18



A BEGRÜNDUNG

1. EINFÜHRUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Kirchroth beabsichtigt die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes im Südosten des Hauptortes mit dem vorliegenden Deckblatt.

Damit verbunden ergibt sich eine geringfügige Veränderung der bisher in diesem Bereich ausgewiesenen Nutzungen WA, MD und GE.

Hierfür soll vorliegendes Deckblatt zum Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt werden.

1.2 Planungsauftrag

Der Planungsauftrag zur Erstellung des Deckblattes zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan wurde dem Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen erteilt.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Zur entsprechenden Anpassung der Nutzungen soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchroth - genehmigt von der Regierung von Niederbayern mit Bescheid vom 26.07.1983 und Ergänzungsbescheid vom 20.12.1988, Nr. 420-4621.941 - mit Deckblatt Nr. 31 geändert werden.



2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGBIETES

2.1 Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Kirchroth, zwischen der Staatsstraße St 2125 (Bernauer Straße) im Westen und der St 2148 im Osten.

Im Süden grenzt das vorhandene Gewerbegebiet (Bauabschnitt I) an, im Norden schließen Wohnbebauung bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 2623 (Teil), 2621, 2625 (Teil), 2640 (Teil) und 2627 (Teil) der Gemarkung Kirchroth.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,47 ha.

2.2 Natürliche Grundlagen

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Dungau“ (064) und hier in der Untereinheit „Straubinger Aue“ (064.53). Es handelt sich dabei um Niederterrassenplatten mit vorwiegend sandig-lehmigen Böden.

Das kontinental geprägte Klima besitzt große jahreszeitliche Schwankungen. Die Niederschläge betragen 600 - 850 mm im Jahr.

Das Planungsgebiet ist in sich relativ eben. Die Geländehöhe liegt bei ca. 321 m ü.NN.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden derzeit als Ackerflächen genutzt und tragen - mit Ausnahme einer kleinen, jüngeren Gehölzgruppe im Norden, an der Brücke der SR 16 über die Kößnach - keinerlei Gehölzbestand.

Die Potentielle Natürliche Vegetation, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist nach SEIBERT (1968) der reine Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum), Nordbayern-Rasse.

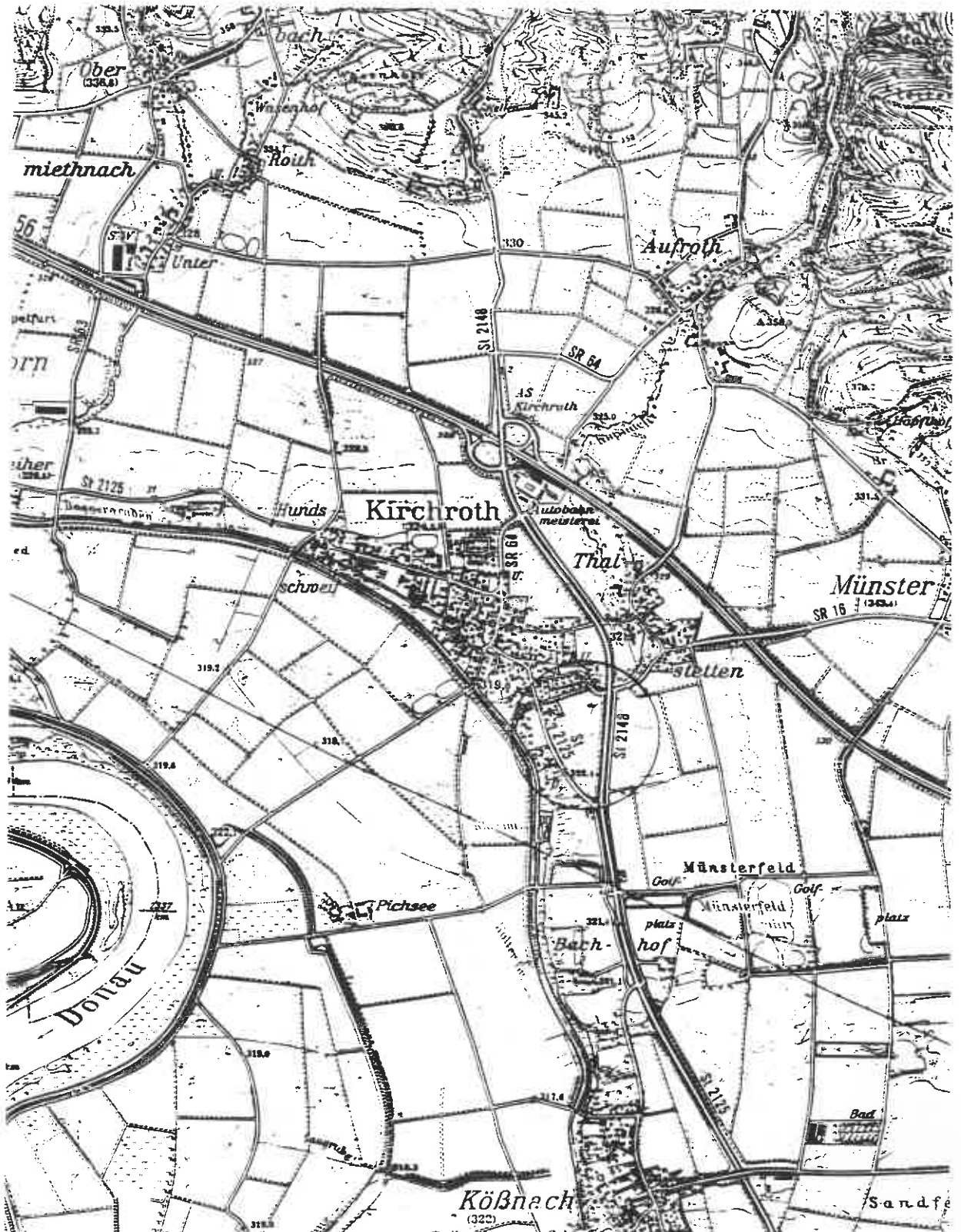
Typische Baumarten sind demnach v.a. Stiel- und Trauben-Eiche, Hainbuche, Winterlinde, Esche, Feldahorn, Vogelkirsche, Ebersche, Rot-Buche sowie Weiß-Birke.

Typische Straucharten sind Haselnuss, Roter Hartriegel, Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Liguster, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn u.a..

Altlasten in Form ehemaliger Deponien oder Ablagerungen sind nicht bekannt oder zu erwarten.



2.3 Übersichtslageplan M = 1:25.000
(Auszug aus der Topographischen Karte)



2.4 Lageplan M = 1:5.000

(Auszug aus dem Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan,
Deckblatt Nr. 31)

DECKBLATT NR. 31 GEM. FESTSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 30.03.2003





3. EINGRIFFSREGELUNG UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren bei der Abwägung zu berücksichtigen.

3.1 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung

Entsprechend dem vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ - ergänzte Fassung vom Januar 2003 - ist hier das sog. „Regelverfahren“ mit den nachfolgenden vier Arbeitsschritten anzuwenden:

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Bei den zu überplanenden Flächen im Bereich des Gewerbegebietes handelt es sich um reine Ackerflächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - **Kategorie I**.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ist das Planungsgebiet dem **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen.

Am Eingriffsort werden umfassende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt (s. nachfolgender Arbeitsschritt).

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ A ergibt sich **Feld AI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 - 0,6.

Aufgrund der Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen, z.B.

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot von tiergruppenschädigender Anlagen wie Mauern und Sockel
- Rückhaltung des Niederschlagswassers über Teiche oder Versickerungsmulden
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge und somit Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens

wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 vorgeschlagen.



Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
AI	21.575 m ² (Gesamtfläche Geltungsbereich Gewerbegebiet)	0,3	6.472,5 m ²

Als Ausgleich für den geplanten Eingriff ist demnach eine geeignete Ausgleichsfläche in einer Größe von ca. 6.500 m² bereitzustellen.

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Von der Gemeinde als Eingriffsverursacher wurde hierzu ein entsprechender Teil der Ökokontofläche Ö1 „Wiesen am Breimbach nördlich Obermiethnach“ ausgewählt und verbindlich in Plan und Text festgesetzt.

Mit der Umsetzung der im Ökokonto beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen wurde bereits im Frühjahr 2004 von der Gemeinde begonnen.

3.2 Allgemeines Wohngebiet

Hier kann das sog. „**Vereinfachte Vorgehen**“ entsprechend dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ angewandt werden, da es sich um ein integriertes Baugebiet mit Grünordnungsplan-Verfahren handelt und alle erforderlichen Planungsvoraussetzungen erfüllt sind:

1. Vorhabenstyp

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und die festgesetzte GRZ liegt bei 0,30.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (reine Ackerflächen).

Geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung sind vorgesehen.

3. Schutzgut Bogen

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

4. Schutzgut Wasser

Der überbaubare Bereich liegt im eingedeichten und hochwassergeschützten Gebiet der Donau und damit außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Talauen. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung werden festgesetzt.



5. Schutzgut Luft / Klima

Durch die Planung sind weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an, beeinträchtigt keine Höhenrücken, Hanglagen oder maßgebliche Erholungsgebiete; für eine landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.



4. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt unter Weiterführung der Otto-Hiendl-Straße im Süden (vorhandene Gewerbegebietsstraße im Bauabschnitt I) mit Anbindung an die Erlenstraße (SR 16) im Norden.

Das Allgemeine Wohngebiet wird über eine Stichstraße von der Bernauer Straße aus (St 2125) erschlossen.

Sollte die dargestellte Parzelle Nr. 2 weiter unterteilt werden, ist die Anbindung über eine Privatstraße zu gewährleisten.

Durch die Nutzungsverteilung innerhalb des Baugebietes sollen die maßgeblichen Vorgaben des Immissionsschutzes gewährleistet werden.

Im Nordwesten des Planungsgebietes, im Anschluss an das vorhandene Allgemeine Wohngebiet, ist eine Wohnbebauung mit zwei Vollgeschoßen zulässig (traufseitige Wandhöhe max. 6,60 m).

Abgestuft schließt hier das Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung 1 (GE-NB 1) an. Hier sind ausnahmsweise Betriebsleiterwohnungen zulässig.

Im weiter südlich anschließenden GE-NB 2 sind dagegen Betriebsleiterwohnungen nicht zulässig. Dies gilt auch für das GE-NB 3 im Osten des Geltungsbereiches.

Die zulässigen Gebäudeabmessungen für das Gewerbegebiet orientieren sich am vorhandenen Bauabschnitt I. Die traufseitige Wandhöhe ist mit max. 9,30 m, die Firsthöhe mit max. 12 m ab OK Urgelände festgesetzt.



5. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

5.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur Begrünung der Erschließungsstraßen innerhalb des Baugebietes ist im Bereich der 2,0 m bzw. 2,5 m breiten Mehrzweckstreifen (Rand- und Ausweichstreifen) die Pflanzung großkroniger Einzelbäume als Hochstämme (ohne weitere Unterpflanzung) geplant, um die Sichtverhältnisse v.a. bei Ein- und Ausfahrten sowie Einmündungen nicht zu beeinträchtigen.

Die Freihaltung der bepflanzten Seitenstreifen/festgesetzten Baumstandorte von Leitungstrassen wird ausdrücklich festgesetzt, um spätere Beschädigungen der Bäume durch evtl. notwendige Reparaturarbeiten auszuschließen.

5.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Vorgaben für den privaten Bereich legen Mindestanforderungen für den Grünflächenanteil sowie die Bepflanzungsdichte fest und sollen eine ökologisch und räumlich wirksame Eingrünung sicherstellen.

Um die Umsetzung dieser Vorgaben zu gewährleisten, ist zu jedem Bauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gefordert.

Zu den Straßen/Geh- und Radwegen hin sind im GE private Grünflächen, die nicht eingezäunt werden dürfen, lagemäßig festgelegt, um breitere Grünzonen zu schaffen und die Wirksamkeit der angrenzenden öffentlichen Grünflächen zu erhöhen.

Die hier erforderlichen Gehölzpflanzungen werden von der Gemeinde Kirchroth im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Hinblick auf weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind Aussagen in Kap. 2.3.1 (Wasserdurchlässige Beläge), Kap. 2.4 (Einfriedungen), Kap. 2.5 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 3.2 bzw. 3.3 (Private Grünflächen) enthalten.

Die Gemeinde Kirchroth hat zudem bereits vor einiger Zeit beschlossen, jedem Bauwerber im WA die vom Landkreis Straubing-Bogen erstellte Broschüre „Mein Garten“ sowie das Buch „Das ökologische Haus im naturnahen Garten“ auszuhändigen, um über ökologisch orientierte Hausgartengestaltung zu informieren und um hierzu entsprechende Anregungen zu geben.

Die Anregungen dieser Unterlagen, sowie das Kapitel C „Hinweise und Empfehlungen“ geben jedem Bauwerber die Möglichkeit, sein Grundstück über die tatsächlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes hinaus umweltgerecht zu gestalten.



6. VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschlussmöglichkeit an die Wasserversorgung des Zweckverbandes der Buchberggruppe sichergestellt.

Die im Nordwesten des Geltungsbereiches verlaufende Wasserleitung DN 125 soll im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auf öffentliche Flächen verlegt werden.

6.2 Abwasser- und Oberflächenwasserableitung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem, mit Schmutzwasserableitung zur mechanisch-biologischen Kläranlage Kirchroth vorgesehen.

Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und versiegelten Flächen soll auf dem jeweiligen Baugrundstück aufgefangen und versickert werden.

Als Sicherheit soll durch Überlaufvorrichtungen die Einleitung in die gemeindliche Oberflächenentwässerung ermöglicht werden.

Die straßenbegleitenden Randstreifen sind als mit der Straße höhengleiche Wiesen-, Schotter- oder weitfugige Pflasterflächen vorgesehen, die eine breitflächige Versickerung eines großen Anteils des im Straßenraum anfallenden Oberflächenwassers am Ort des Entstehens ermöglichen.

6.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes Heider, Wörth/Donau gewährleistet (Erdkabel).

Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzenabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten in Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

6.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW).

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind vom Bauherrn zu beachten.

Wieder verwertbare Abfälle und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht entsorgt.



7. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Ostgrenze des Allgemeinen Wohngebietes (Fl.Nr. 2623) wurde in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen in einer Entfernung von ca. 130 m westlich der Staatsstraße St 2148 festgelegt.

Das Gewerbegebiet (GE) wird mit unterschiedlichen Nutzungsbeschränkungen (NB) ausgewiesen.

Beim südlich an das Allgemeine Wohngebiet angrenzenden GE-NB 1 sind Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise zulässig. Der flächenbezogene Schall-Leistungspegel tagsüber ist hier mit ≤ 55 dB(A) festgesetzt.

Dieser Schall-Leistungspegel gilt auch beim GE-NB 2. Betriebsleiterwohnungen sind hier aber unzulässig.

Beim GE-NB 3 ist der flächenbezogene Schall-Leistungspegel tagsüber mit ≤ 60 dB(A) festgesetzt (entsprechend den schalltechnischen Orientierungswerten, DIN 18005 - Teil 1). Betriebsleiterwohnungen sind auch hier unzulässig.

Nachtarbeit (zwischen 22 und 6 Uhr) ist jeweils ausgeschlossen.



8. FLÄCHENÜBERSICHT

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

8.1 Öffentliche Flächen

8.1.1	Gepl. Straßenverkehrsflächen (bituminös befestigt, incl. Pflastergliederungen)	0,1480 ha =	6,0 %
8.1.2	Gepl. Rand- u. Ausweichstreifen	0,1375 ha =	5,6 %
8.1.3	Gepl. Geh- und Radweg (Pflasterbelag)	0,0605 ha =	2,4 %
8.1.4	Gepl. Grünflächen	0,0255 ha =	1,0 %
		<u>0,3715 ha =</u>	<u>15,0 %</u>

8.2 Private Flächen

8.2.1	Allgemeines Wohngebiet	0,3125 ha =	12,7 %
	Vorläufige Parzellengrößen (ca.-Angaben):		
	Nr. 1 1.040 m ²		
	Nr. 2 2.085 m ²		
8.2.2	Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung	1,7845 ha =	72,3 %
	Vorläufige Parzellengrößen (ca.-Angaben):		
	Nr. 1 2.235 m ²	Nr. 4 2.315 m ²	
	Nr. 2 2.645 m ²	Nr. 5 4.160 m ²	
	Nr. 3 2.600 m ²	Nr. 6 3.890 m ²	

8.3	Gesamtfläche Geltungsbereich:	2,4685 ha =	100,0 %
-----	--------------------------------------	--------------------	----------------



9. KOSTENSCHÄTZUNG ÖFFENTLICHER MASSNAHMEN

Alle Angaben sind ca.-Werte, Preisstand 2004.

9.1 Straßenerschließung im Sinne des BauGB

<u>Straßenbau</u>			
9.1.1	Grunderwerb	2.855 qm á ca. 18,-	51.390,- €
9.1.2	Vermessung und Vermarkung	8 Grundstücke á 500,-	4.000,- €
9.1.3	Erstellen der Fahrbahnen (bituminös befestigt, sowie Pflasterungen, incl. Wasserführung, Straßeneinläufe etc.)	1.480 qm á 80,-	118.400,- €
9.1.4	Herstellen der Rand- u. Ausweich- streifen (ohne Bepflanzung)	1.375 qm á 45,-	61.875,- €
<u>Oberflächenwasserableitung</u>			
9.1.5	Regenwasser-Hauptkanal davon 50 % Erschließungskosten	ca. 265 lfdm á 255,-	33.787,50 €
<u>Straßenbeleuchtung</u>			
9.1.6	Straßenbeleuchtung incl. Mast u. Verkabelung	10 Stck. á 1.500,-	15.000,- €
<u>Straßenbegleitende Begrünung</u>			
9.1.7	Bäume incl. Pflanzarbeit und 2-jähr. Pflege	ca. 46 Stck. á 300,-	13.800,- €
9.1.8	Planung und Bauleitung (10 % aus 9.1.3 mit 9.1.7= 242.862,50)		24.286,25 €
9.1.9	Umsatzsteuer (z.Zt. 16 % aus 9.1.3 mit 9.1.8= 267.148,75)		ca. 42.743,80 €
Zwischensumme Erschließungsmaßnahmen			ca. 365.282,55 €
			<u>gerundet: ca. 365.300,- €</u>

Bei einer als Nettobauland zu veräußernden Fläche von insgesamt ca. 20.970 m² ergeben sich nach Abzug des 10 %-igen Gemeindeanteils durchschnittliche vorläufige Erschließungskosten im Sinne des BauGB von ca. 15,70 €/m².



9.2 Sonstige Kosten

9.2.1	Grunderwerb öffentl. Grünflächen	255 qm á 18,-	4.590,- €
9.2.2	Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern	ca. 560 qm á 12,50	7.000,- €
9.2.3	Wasserversorgung		
	Hauptzuleitung	265 lfdm á 90,-	23.850,- €
	Parzellenanschlüsse	8 Stck. á 400,-	3.200,- €
9.2.4	Schmutzwasser-Hauptkanal	ca. 265 lfdm á 335,-	88.775,- €
	- Revisionsschächte	6 Stck. á 1.280,-	7.680,- €
	- Parzellenanschlüsse	8 Stck. á 1.000,-	8.000,- €
9.2.5	Regenwasser-Hauptkanal	ca. 265 lfdm á 255,-	33.787,50 €
	davon 50 % Kanalanteil		
	- Parzellenanschlüsse	8 Stck. á 1.000,-	8.000,- €
9.2.6	Sonstiges, Hydranten u.ä.	pauschal	5.000,- €
9.2.7	Planung und Bauleitung (10% aus 9.2.2 mit 9.2.6 = 185.292,50)		18.529,25 €
9.2.8	Umsatzsteuer (z.Zt. 16% aus 9.2.2 mit 9.2.7 = 203.821,75)		ca. 32.611,48 €
	Summe Sonstige Kosten		241.023,23 €
		gerundet: ca.	<u>241.000,- €</u>

Nicht berücksichtigt sind die für eine Verkabelung des Gebietes, die für die Verlegung der vorhandenen Wasserleitung sowie die für die erforderlichen Ausgleichsflächen/Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Ziff. 3.1) anfallenden Kosten.



10. HINWEISE DES WASSERWIRTSCHAFTSAMTES DEGGENDORF

- Hochwasserschutz

Der südliche Teil des Ortes Kirchroth liegt noch im eingedeichten Gebiet der Donau (Geländehöhe des Planungsumgriffs laut Bebauungsplan: ca. 321 m ü.NN). Deren Deiche sind nach den Regeln der Technik für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (bei Kirchroth: 322,50 m ü.NN) mit ausreichender Sicherheit ausgebaut, so dass von einem hochwassergeschützten Gebiet entsprechend Nr. 59.2.2.1 VwVBayWG vom 01.09.1999 gesprochen werden kann. Höhere Wasserstände als beim Bemessungshochwasser sind jedoch bei entsprechend seltenen Katastrophenereignissen möglich und können zu einer Überflutung dieses eingedeichten Gebietes führen.

Zum Schutz von Leben in Katastrophenfällen sollte die Fußbodenoberkante der Schlafräume mindestens auf Höhe von $HW_{100} + 0,5m = 323,00$ m ü.NN gelegt werden. Fluchtwege in hochwasserfreie Räume sollen stets bereit- und freigehalten werden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass wegen dem möglichen Rückstau im Perlbach-/Kößnachableiter bis auf 319,90 m ü.NN (Lastfall $HW_{100 \text{ Donau}} + HQ_{1 \text{ Kößnachableiter}}$) bezüglich der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in Kellerräumen (z.B: Lagerung von Heizöl) das Landratsamt Straubing-Bogen - fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft - bei der Genehmigung von Bauanträgen zu beteiligen ist.

- Grundwasserstände

Da die Donaudämme im Staubereich Straubing bis auf ein kleines Fenster mittels einer Innendichtung abgedichtet sind, korrespondieren die Grundwasserstände in Kirchroth in erster Linie mit den Wasserständen des Kößnachableiters. Stärkere Schwankungen und Fließrichtungswechsel sind festzustellen und natürlich bedingt. Bei entsprechenden Hochwasserereignissen kann der GW-Stand bis nahe der Geländeoberkante ansteigen.

Bauliche Vorkehrungen wie eine dichte Kellerwanne und Lichtschächte sind zu treffen.

**11. BETEILIGTE BEHÖRDEN UND STELLEN ALS TRÄGER
ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) NACH § 4 BAUGB**

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsstelle, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen (5-fach)
3. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
4. Straßenbauamt Deggendorf
5. Deutsche Telekom AG
6. Deutsche Post AG
7. Vermessungsamt Straubing
8. Energieversorgungsunternehmen Rupert Heider, Wörth/Donau
9. Amt für Landwirtschaft, Straubing
10. Direktion für ländliche Entwicklung, Landau a.d. Isar
11. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, Straubing
12. Zweckverband zur Wasserversorgung der Buchberggruppe, Straubing
13. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für Vor- und Frühgeschichte,
Zweigstelle Landshut
14. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
15. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-
Bogen, Straubing
16. Industrie- und Handelskammer, Passau
17. Gewerbeaufsichtsamt Landshut
18. Kreisbrandrat



Ausgefertigt:
Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22 08. Juli 2004
94356 Kirchroth
[Handwritten Signature]
Wanninger
1. Bürgermeister