

## BEGRÜNDUNG

### **Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 21.11.2017 hat der Gemeinderat Kirchroth die Aufstellung einer 2. Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortschaft Pondorf beschlossen.

2. Anlass der Planung

Ein privater Grundstückseigentümer beabsichtigt für den Bereich der Einbeziehungssatzung eine Wohnbebauung. Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich weshalb die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erforderlich ist.

3. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchroth weist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche aus.

### **Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebiets**

1. Lage und Größe

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Pondorf. Unmittelbar südlich verläuft die Staatsstraße Straubing - Regensburg. Westlich und nördlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Osten und Nordosten ist eine vorhandene Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst den östlichen Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 20/4, der Gemarkung Pondorf und hat eine Größe von ca. 2880 qm.

2. Beschaffenheit

Das Plangebiet wird derzeit als Landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Gesetzlich geschützte oder schützenswerte Bestandteile von Natur und Landschaft sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden.

Das Gelände ist leicht nach Süden geneigt.

## Geplante bauliche Nutzung

### 1. Zweckbestimmung

Zweckbestimmung ist die Schaffung von Wohnbauplätzen im Geltungsbereich der Satzung.

### 2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche hat eine Größe von ca. 2880 qm. Davon entfallen auf

Flächen innerhalb der Baugrenzen: ca. 2 180 qm

Privatstraße ca. 200 qm

abschirmende Grünflächen ca. 500 qm

### 3. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebiets erfolgt für die Baugrundstücke über das im Plan aufgezeigte private Wegegrundstück (Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 20/4 der Gemarkung Pondorf), sowie über die GVS „Pondorf-St 2125/Wasserleitungsweg“ auf Fl.-Nr. 27 der Gemarkung Pondorf).

Der Ausbau-/Erschließungsumfang, wie auch die Unterhaltung und der Winterdienst des privaten Wegegrundstücks auf Fl.-Nr. 20/4 obliegt dem Vorhabensträger, bzw. dessen Rechtsnachfolger. Es muss gewährleistet sein, dass auf dem privaten Straßenzug anfallendes Niederschlagswasser nicht auf die öffentliche GVS abgeleitet wird.

Hinsichtlich der GVS „Pondorf-St 2125/Wasserleitungsweg“ ist für das im Geltungsbereich der Satzung befindliche Teilstück zur Erreichung der Anbaufunktion eine ordnungsgemäße technische Herstellung erforderlich. Dies bedeutet insbesondere, dass für das überplante Teilstück eine Straßenentwässerung gebaut werden muss. Weiterhin ist eine Ergänzung der Beleuchtungseinrichtung erforderlich. Im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit dem Vorhabensträger sind die Maßnahmen zu konkretisieren. Der Vorhabensträger ist zur Kostenübernahme zu verpflichten. Das überplante Teilstück muss abschließend zur Ortsstraße abgestuft werden.

### 4. Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist erforderlich. Bezüglich der Anschlüsse ist seitens des Grundstückseigentümers mit dem Wasserzweckverband Buchberggruppe Kontakt aufzunehmen.

Der Anschluss an die gemeindliche Entwässerungsanlage wird wie folgt umgesetzt:  
In der privaten Erschließungsstraße soll ein Hauptkanal mindestens DN 200 verbaut werden, welcher beim Endschacht Nr. 36039 – Pondorf – St 2125 an die gemeindliche Kanalisation (Mischwasserkanal) anzuschließen ist. Aufgrund der Länge der Kanalleitung von etwa 90 m sind zwei Revisionsschächte in der Hauptleitung vorzusehen.

Bei der Kanalleitung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 20/4 der Gemarkung Pondorf handelt es sich um eine private Leitung. Für die Wartung und Unterhaltung ist der Vorhabensträger, bzw. der jeweilige Rechtsnachfolger verantwortlich. Insbesondere wird hier auf die satzungsgemäße Prüfungspflicht von Kanalleitungen (wiederkehrende Dichtigkeitsprüfung) verwiesen.

Für jede Parzelle ist ein separater Hausanschluss abzweigend vom Hauptkanal vorzusehen. Für jeden Hausanschluss ist zudem ein Kontrollschacht erforderlich. Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und versiegelten Flächen ist auf den Parzellen zu versickern. Alternativ kann das Oberflächenwasser pro Parzelle in einer Zisterne gesammelt und genutzt werden. Der Notüberlauf der Zisterne kann hierbei der Kanalisation zugeführt werden.

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz obliegt der Telekom AG.

Die Stromversorgung erfolgt über das E-Werk Heider, Wörth a.d. Donau.

Die Müllentsorgung ist mit dem Zweckverband Abfallwirtschaft Stadt und Land, Straubing abzustimmen.

5. Eingriffsregelung

Bezüglich der Eingriffsregelung wird auf die Anlage Nr. 1 (naturschutzfachliche Eingriffsregelung) verwiesen.

AUSGEFERTIGT:



Kirchroth, \_\_\_\_\_  
Gemeinde Kirchroth:

Josef Wallner  
1. Bürgermeister