



**GEMEINDE
KIRCHROTH**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA) „REHBERG“ ROITH

Gemeinde Kirchroth
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 28.01.2021
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 29.04.2021
Satzungsbeschluss vom 28.09.2021

Vorhabensträger:

Gemeinde Kirchroth
vertreten durch Herrn
Ersten Bürgermeister Matthias Fischer

Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

Fon: 09428 / 9410 - 0
Fax: 09428 / 9410 - 15
Mail: poststelle@kirchroth.de

.....
Matthias Fischer
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....

Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG	4
1. Allgemeines	4
1.1 Übersichtslageplan	4
1.2 Anlass und Ziel	5
1.3 Gewähltes Verfahren	5
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.5 Planungsauftrag	6
1.6 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	7
1.7 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung	8
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	13
2.1 Städtebauliches Konzept	13
2.2 Erschließungs- und Bauungskonzept	13
2.3 Grünordnungskonzept	14
3. Ver- und Entsorgung	15
3.1 Wasserversorgung	15
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	15
3.3 Energieversorgung	15
3.4 Telekommunikation	15
3.5 Abfallentsorgung	16
4. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	16

UMWELTBERICHT	17
1. Allgemeines	17
1.1 Lage und Ausdehnung	17
1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	18
1.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	18
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	24
2.1 Natürliche Grundlagen	24
2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung	25
2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	26
2.3.1 Schutzgut Boden	26
2.3.2 Schutzgut Wasser	28
2.3.3 Schutzgut Klima/Luft	28
2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume	29
2.3.5 Schutzgut Landschaft	29
2.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung)	30
2.3.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)	30
2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	31
2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	31
2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes	31
2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	32
2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	33
2.7 Eingriffsregelung	34
2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten	35
3. Zusätzliche Angaben	36
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	36
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	36
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	37

Anlagen:

Anlage 1: Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 15.09.2021 (Flora+Fauna Partnerschaft)

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Übersichtslageplan

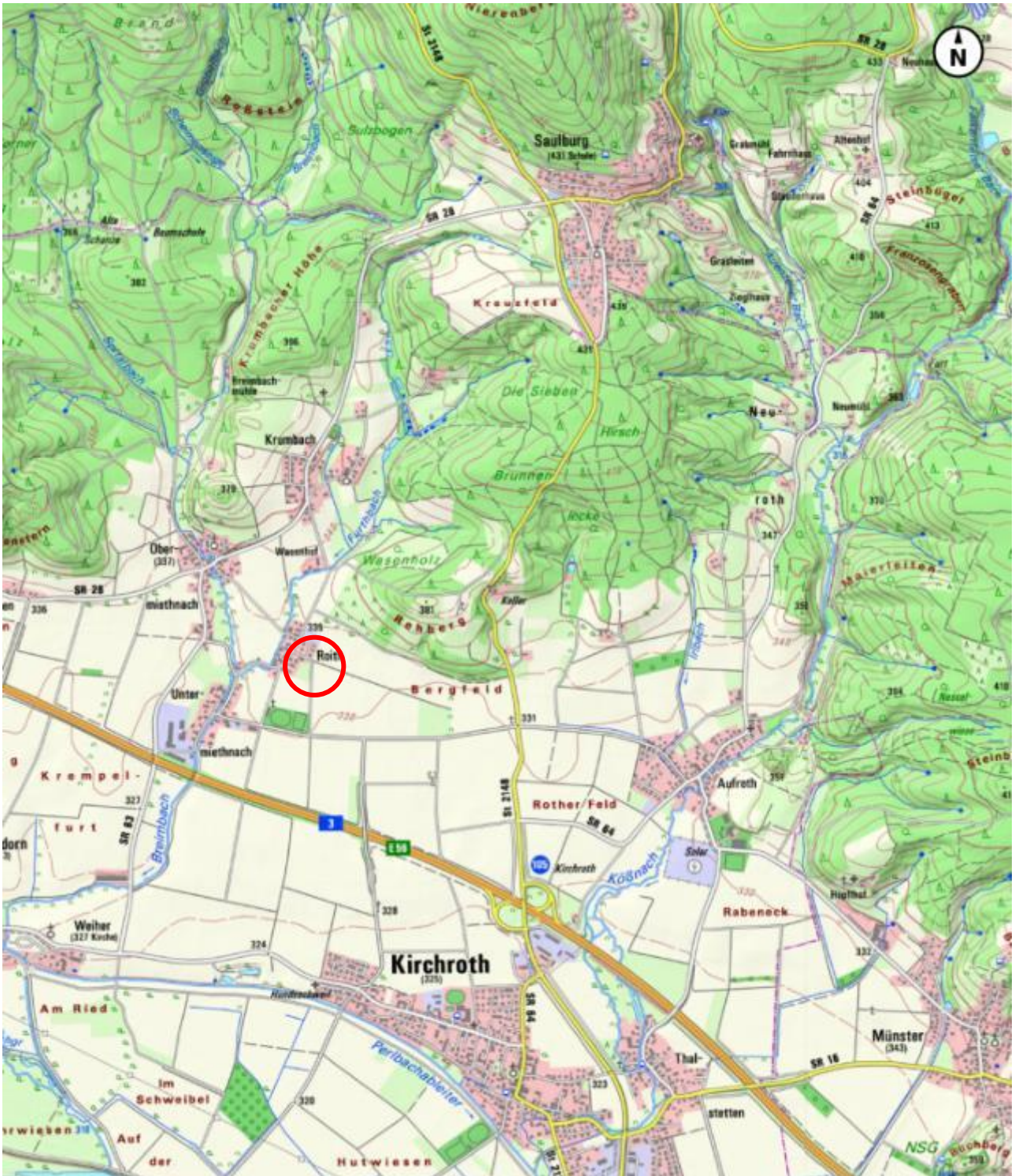


Abbildung 1: Übersichtslageplan M 1:25.000 aus dem BayernAtlas vom 08.03.2021

1.2 Anlass und Ziel

Die Gemeinde Kirchroth beabsichtigt, im Ortsteil Roith ein kleines allgemeines Wohngebiet umzusetzen, um weiterhin der laufenden Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken begegnen zu können. Aufgrund einer positiven gewerblichen Entwicklung in der Umgebung, der günstigen Lage an den Staatstraßen 2148 und 2125 sowie der Nähe zur Bundesautobahn A 3 und zu Straubing eine hohe Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken besteht.

Damit soll die Funktion des Ortes als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

1.3 Gewähltes Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.01.2021 beschlossen, den vorliegenden qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) im förmlichen Verfahren aufzustellen und somit verbindliches Baurecht an dieser Stelle der Gemeinde Kirchroth zu schaffen.

In der Regel läuft das förmliche Verfahren eines Bebauungsplanes nach einem standardisierten Schema mit einer Umweltprüfung ab, dabei sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

Zudem ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln, der die Nutzungen für die gesamte Gemeindefläche darstellt. In vorliegendem Fall entwickelt sich der vorliegende Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes mit ca. 13.155 m² umfasst die Flurnummer 168 sowie Teilflächen der Flurnummern 166, 166/2 und 167 (Wirtschaftsweg), jeweils der Gemarkung Obermiethnach.

1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.01.2020) liegt die Gemeinde Kirchroth im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Laut der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes Region „Donau-Wald (RP 12; Stand 13.04.2019) liegt Kirchroth als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Straubing.

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche am Ortsrand für ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf. Es besteht eine Anbindung an weitere bestehende Wohngebiete als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage).

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchroth stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft mit einem Grüngürtel dar. Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Dieser wird im Parallelverfahren angepasst.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchroth- ohne Maßstab

1.5 Planungsauftrag

Das Landschaftsarchitektur- und Stadtplanungsbüro Heigl wurde von der Gemeinde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

1.6 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt als derzeitige landwirtschaftliche Fläche mit einem von Süd nach Nord verlaufenden, asphaltierten Wirtschaftsweg im Ortsteil Roith der Gemeinde Kirchroth am südöstlichen Ortsrand. Naturnahe Strukturen sind nicht vorhanden.



Abbildung 3: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 08.03.2021- ohne Maßstab

Das Relief des geplanten Baugebietes stellt sich als relativ flach dar, mit Höhen von 331 m ü. NN im Süden und 333 m ü. NN im Norden bzw. Westen.

Innerhalb des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind keine amtlich kartierten Biotope oder nach Art. 23 BayBatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden. Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG bzw. § 39 Abs. 5 BNatSchG befinden sich nicht im Plangebiet.

Die Gemeinde liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“.

Altasten in Form ehemaliger Deponien sind in der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Allerdings sind in der näheren Umgebung Denkmäler bekannt.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“. Außerdem sind keine Oberflächengewässer innerhalb des geplanten Wohngebiets vorhanden.

1.7 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Dabei soll die Siedlungsentwicklung soweit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden (vgl. RP 12 B II 1.1. G).

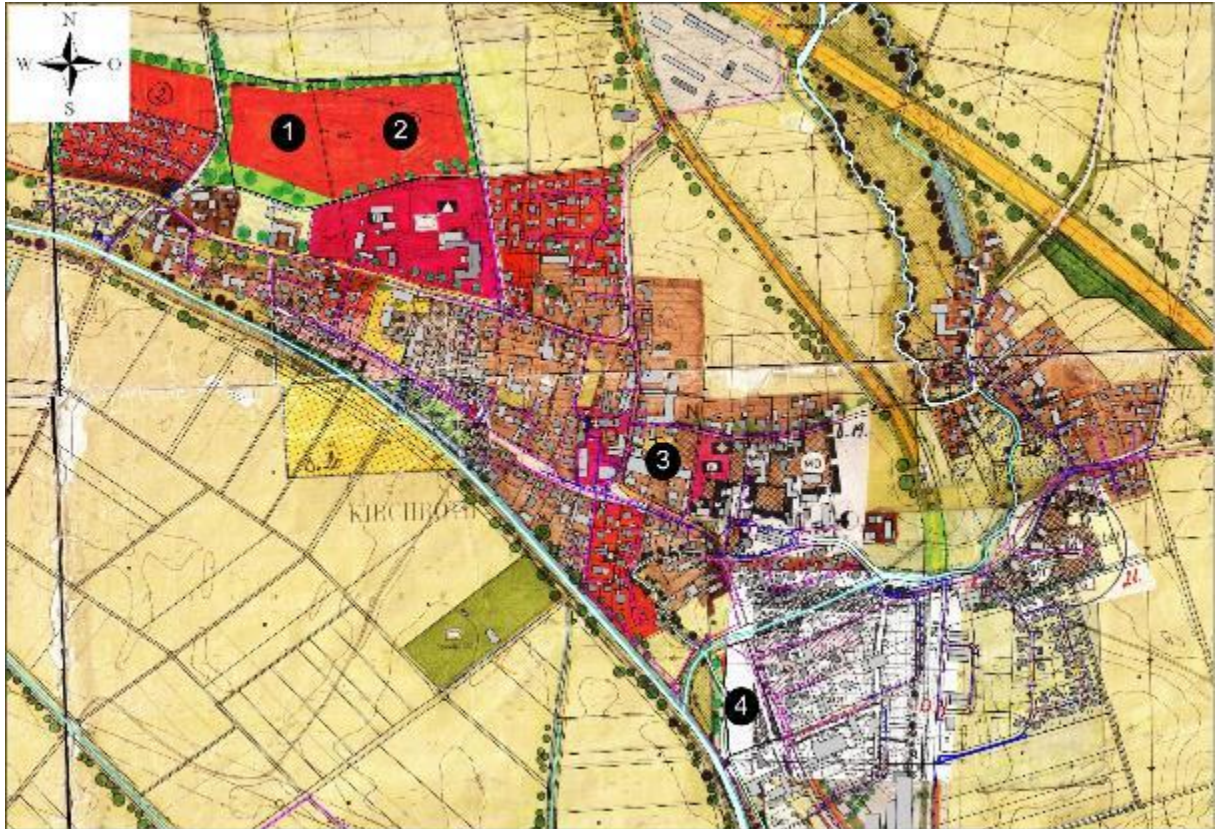
Die Gemeinde soll dabei bei Planungsentscheidungen frühzeitig prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und die Altersstruktur in der Gemeinde berücksichtigen.

2018 hatte die Gemeinde 3.762 Einwohner und konnte damit seit 2015 einen Anstieg um 102 Einwohner (entspricht 2,8 Prozent) verzeichnen. Damit ist nun, nach einem negativen Trend zwischen 2008 und 2015, wieder eine positive Bevölkerungsentwicklung zu beobachten.

Auch für die Zukunft wird laut der Bevölkerungsvorberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik eine leicht positive Entwicklung mit einem Anstieg der Einwohnerzahl um 3,1 % zwischen 2017 und 2031 erwartet.

Im Gemeindegebiet Kirchroth stehen demgegenüber aktuell weder im Innenraum noch in den gesamten Ortsteilen öffentliche Flächen für eine Baugebietsentwicklung zur Verfügung. Private, leerstehende Gebäude mit Wohnraumpotential in sämtlichen Ortsteilen stehen derzeit nicht zum Verkauf.

Nachfolgend eine Darstellung und Begründung der Gemeindeflächen lt. Flächennutzungsplan:



Kirchroth und Thalstetten

zu Fläche 1, „Kapellenfeld II“

Es fanden bereits Verhandlungsgespräche mit dem Eigentümer statt. Es konnte keine Einigung erzielt werden. Das Grundstück steht nicht zum Verkauf.

zu Fläche 2, „Kapellenfeld II, Bauabschnitt II“

Die bereits geführten Verhandlungen sind gescheitert, da der Eigentümer keinen Verkaufsbedarf sieht.

zu Fläche 3, „Südlich der Lindenstraße“

Auf dieser Fläche entstehen eine Tageseinrichtung sowie eine Wohnanlage für Senioren. Das Bauantragsverfahren sowie die das Änderungsverfahren (Deckblatt Nr. 1 zur Änderung des Bebauungsplans) laufen bereits.

zu Fläche 4, „Bachfeld II“

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie steht nicht zum Verkauf.

Alle weiteren Baugebiete (Im Sand, Bachfeld-Bauabschnitt II, An der Feuerhausstraße, Kapellenfeld I, Kapellenfeld III, Kapellenfeld IV, Hahn-Grundstück, Am Fischmarkt) sind bereits verkauft und größtenteils bebaut.



Weiher und Oberzeitldorn

zu Fläche 5, „Riedmühle“

Das Baugebiet „Riedmühle“ wurde im Jahr 2019 erschlossen. Die Grundstücke stehen derzeit zum Verkauf. Auf Grund der großen Nachfrage könnten die Grundstücke mehrfach vergeben werden. Der Verkaufsvorgang läuft bereits.

Alle weiteren Baugebiete (Am Perlbach, Am Raschberg, Kellerfeld, Krempelfurt) sind bereits verkauft und größtenteils bebaut.

Pondorf

Das Baugebiet „Ammerbreite“ ist bereits verkauft und größtenteils bebaut. Weitere Grundstücke stehen derzeit nicht zum Verkauf.

Niederachdorf

Die Grundstücke im Innerortsbereich befinden sich allesamt in Privatbesitz und sind nicht erwerbbar.

Staddorf

Die Grundstücke im Innerortsbereich befinden sich allesamt in Privatbesitz und sind nicht erwerbbar.

Pillnach

Die Baugebiete „Hofer Feld und Eichenhügel“ sind bereits verkauft und bebaut. Weitere Grundstücke stehen derzeit nicht zum Verkauf.

Obermiethnach, Untermiethnach, Krumbach, Roith

Das Baugebiet „Trathfeld“ in Krumbach ist bereits verkauft und bebaut. Weitere Grundstücke stehen in den genannten Ortsteilen, auch nach Verhandlungsversuchen, derzeit nicht zum Verkauf.

Aufroth, Neuroth, Neumühl

Die Baugebiete „Rother Feld und An der Bayerwaldstraße, Bauabschnitt I und II“ im Ortsteil Aufroth sind bereits verkauft und größtenteils bebaut. Weitere Grundstücke stehen derzeit nicht zum Verkauf. Die Ortsteile Neuroth und Neumühl befinden sich im Außenbereich.



Kößnach

zu Fläche 6

Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Kirchenstiftung. Sie steht nicht zum Verkauf.

zu Fläche 7

Der gesamte Grund gehört zur Hofstelle des Anwesens „Kirchgasse 6“.

zu Fläche 8

Das Baugrundstück gehört zur Hofstelle „Straubinger Straße 44“. Das Grundstück wird derzeit mit einem weiteren Wohnhaus bebaut.

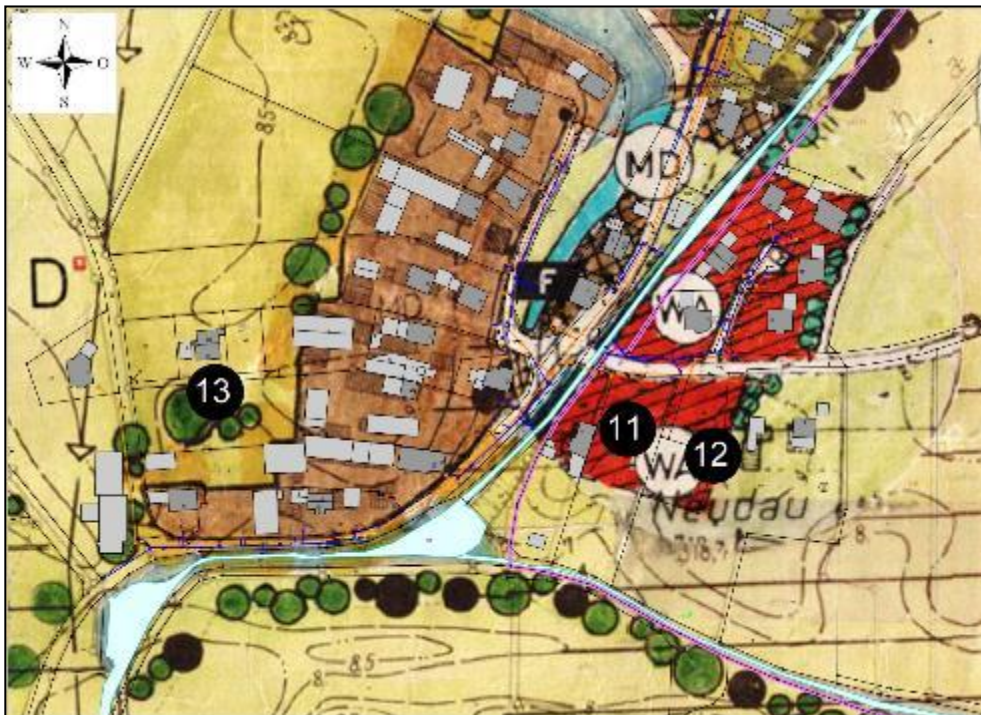
zu Fläche 9

Das Grundstück gehört zum Anwesen „Siedlerweg 2“ und ist in Privatbesitz.

zu Fläche 10

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf. Derzeit wird es als kleine Viehweide genutzt.

Die Baugebiete „Mülleracker, Kößnach-Ost, Kößnach Süd, Kößnach Süd II und Asperweg“ sind bereits alle verkauft und bebaut. Weitere Grundstücke stehen nicht zum Verkauf.



Neudau und Pittrich

zu Fläche 11

Das Baugrundstück wurde zwischenzeitlich mit einem Doppelhaus bebaut.

zu Fläche 12

Die Bauparzellen befinden sich in Privatbesitz und stehen nicht zum Verkauf.

zu Fläche 13

Die Parzellen befinden sich allesamt in Privatbesitz. Teilweise wurden sie bereits mit Wohnhäusern bebaut.

Das Baugebiet „Neudau“ ist bereits vollständig verkauft und bebaut.

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.

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.

Aufgrund dieser Ausgangslage, das Anbindegebot, die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung gewährleistet sind, hat der Gemeinderat - um der unverminderten Wohnraum-Nachfrage zu begegnen - die entsprechenden Schritte unternommen und das Bauleitplanverfahren in die Wege geleitet, nicht zuletzt auch um die Abwanderung, insbesondere junger Familien, zu verhindern.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das geplante allgemeine Wohngebiet stellt eine Erweiterung der Wohnbebauung in Roith in südöstliche Richtung Fußballplatz dar. Im südlichen Bereich entsteht eine öffentliche Grünfläche mit baurechtlicher Ausgleichsfläche.

Die Planung ist für neun Einzel- und Doppelhäuser sowie ein Doppelhaus konzipiert. Die attraktive, ruhige Wohnlage profitiert von einer günstigen Verkehrsanbindung über die vorhandenen Straßen mit Anbindungen an die nördlich bzw. südlich verlaufenden Straßen zur Staatsstraße 2148 im Osten.

2.2 Erschließungs- und Bauungskonzept

Die Straßenanbindung erfolgt grundsätzlich ausgehend von einem bestehenden Wirtschaftsweg mit zwei neuen Stichstraßen in Richtung Osten.

Der Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße ist mit einer 4,75 m breiten asphaltierten Fahrbahn und mit einem 1,00 m breiten, wasserdurchlässig gepflasterten öffentlichen Rand- bzw. Ausweichstreifen für Versorgungstrassen, Straßenbeleuchtung, Schneeablagung etc. vorgesehen. Auf der anderen Straßenseite ist ein mindestens 2,50 m breiter Grünstreifen mit Einzelbaumpflanzungen sowie Parkplätzen geplant. Dieser ist als Mulde auszubilden und dient der Oberflächenwasserpufferung und -versickerung. Damit wird insgesamt ein flächensparender, aber funktionaler Verkehrsraum geschaffen.

Die Festsetzung von durchlaufenden Baugrenzen über die entstehenden Baufelder bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,35 (Geschossflächenzahl max. 0,6) sowie einer offenen Bauweise ermöglicht grundsätzlich flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen.

Grundsätzlich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auf Parzelle 7 ist ein Doppelhaus zu errichten.

Entsprechend der angrenzenden Bebauung und der Lage am Ortsrand wird die traufseitige Wandhöhe mit max. 6,50 m bei einer max. Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt; dies ermöglicht eine Bebauung mit Erdgeschoss + Obergeschoss. Bei einfachen Pultdächern wird die max. Firsthöhe auf 6,50 m an der der Traufseite gegenüberliegenden Außenwand begrenzt, um die Verschattung auf benachbarte Grundstücke einzuschränken.

Höhenbezugspunkt ist jeweils die FOK der angrenzenden fertigen Erschließungsstraße.

Als zulässige Dachformen werden Sattel-, Walmdächer, einfache und versetzte Pultdächer sowie Zeltdächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 40°, wobei die Neigung durch die max. zulässige Firsthöhe begrenzt wird. Einfache und versetzte Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 15° bis 40° vorgesehen.

Als Dacheindeckung sind kleinformatische Dachplatten aus Ziegel oder Beton in nichtglänzenden, roten, braunen oder grauen Farbtönen zu verwenden. Metaldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer sind nicht zulässig.

2.3 Grünordnungskonzept

Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur Straßenraumgestaltung für eine optisch wirksame, innere Durchgrünung sowie zur Versickerung von Oberflächenwasser ist ein 2,50 m breiter Wiesenstreifen mit Pflanzung von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt.

Großkronige Bäume haben sich in der Vergangenheit aufgrund des nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wurzelraumes nicht bewährt. Weitere (höhere) Strauchunterpflanzungen sind hier nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v.a. bei den Grundstücksein- und -ausfahrten sowie bei Straßeneinmündungen nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können aus gestalterischen Gründen jedoch mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen etc.) gestaltet werden.

Eine Freihaltung dieses 2,50 m breiten Seitenstreifens mit den darin festgesetzten Baumstandorten von jeglichen längsverlaufenden Leitungstrassen ist notwendig, um Verletzungen der Baumwurzeln durch evtl. spätere unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen. Der für sämtliche Sparten zulässige Bereich ist in der Schnittdarstellung im Plan gekennzeichnet.

Im Hinblick auf diese grünordnerischen Maßnahmen auf öffentlichem Grund sind Aussagen in den textlichen Festsetzungen Kap. 3.1 (öffentliche Grünflächen) enthalten.

Private grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Vorgaben für den privaten Bereich legen Mindestanforderungen für den Grünflächenanteil sowie für weitere (Obst-) Baumpflanzungen fest und sollen die öffentliche, ökologisch und räumlich wirksame Eingrünung ergänzen.

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

Zudem ist auf den randlichen Parzellen, gemäß Planeintrag, eine private Randeingrünung umzusetzen.

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. Ziff. 1.5 der Festsetzungen durch Text).

3.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung „Buchberggruppe“ erfolgen.

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

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

Unverschmutztes Niederschlagswasser von *privaten* Dach- und versiegelten Flächen sollte auf den einzelnen Baugrundstücken einer kombinierten Puffer- und Speicherzisterne zugeleitet werden. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

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

3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerkes Wörth/Donau, Rupert Heider & Co. KG gewährleistet.

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

3.4 Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

3.5 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 von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt.

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

1. Regierung von Niederbayern, Sg. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Landshut
2. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen
3. Landratsamt Straubing-Bogen, (7-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie, Brandschutzbehörde)
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
6. Energieversorgungsunternehmen Rupert Heider & Co. KG, Wörth / Donau
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Straubing
8. Bayerischer Bauernverband, Straubing
9. Amt für ländliche Entwicklung, Landau a.d. Isar
10. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, Straubing
11. Zweckverband Wasserversorgung der Buchberggruppe
12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23 - Bauleitplanung 80076 München
13. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd PTI 12
14. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
15. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
16. Bayerischer Bauernverband, Straubing
17. Benachbarte Gemeinden (Steinach, Parkstetten, Wiesenfelden, Stadt Wörth a.d. Donau)

UMWELTBERICHT

1. Allgemeines

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 Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt als derzeitige landwirtschaftliche Fläche mit einem von Süd nach Nord verlaufenden Wirtschaftsweg im Ortsteil Roith der Gemeinde Kirchroth am südöstlichen Ortsrand. Naturnahe Strukturen sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich mit ca. 13.150 m² des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummern 168, 166 TF, 166/2 TF und 167 TF, jeweils der Gmkg. Obermiethnach.



Abbildung 4: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 08.03.2021- ohne Maßstab

1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Der vorliegende Bebauungs- mit Grünordnungsplan regelt die zukünftige städtebauliche Ordnung des allgemeinen Wohngebietes, die landschaftsgerechte Einbindung in seine Umgebung, berücksichtigt dabei ortstypische Bauweisen und Bepflanzungen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

Dadurch soll eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Ortes erreicht werden, wodurch auch die Funktion von Roith als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden kann (demographischer Wandel).

1.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020

Die Gemeinde Kirchroth liegt im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

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

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

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.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

(Z) *Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*

(G) *Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

1.1.3 Ressourcen schonen

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

1.2 Demografischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

1.2.2 Abwanderung vermindern

- (G) *Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*
- (G) *Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*
- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
 - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, -zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

- (G) *Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

- (G) *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*
- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,*
 - die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie*
 - den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.*

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

- (G) *Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.*
- (G) *In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden*

3 Siedlungsstruktur

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:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche am Ortsrand für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Wohnbebauung als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung (Anbindung an vorhandene Straßen).

Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)** Stand 13. April 2019

Laut der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes Region „Donau-Wald (RP 12; Stand 13.04.2019) liegt Kirchroth als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Straubing sowie im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

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

A I - Leitbild

1

- (Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Do-

nauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.

2

(G) *Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.*

A II – Raumstruktur

1 *Ökonomische Erfordernisse*

1.2

(G) *Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf/Plattling, Passau und Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln.*

Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden und die Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen Beziehungen von besonderer Bedeutung.

B II – Siedlungswesen

1 *Siedlungsentwicklung*

1.1

(G) *Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.*

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.*

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 nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Wohnbebauung als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung (Anbindung an vorhandene Straßen).

Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Für eine Ein- und Durchgrünung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

➤ **Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit einem Grünstreifen mit naturnahen Strukturen entlang des Nord-Südgerichteten Wirtschaftsweges dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchroth wird zur Zeit neu aufgestellt, ein Landschaftsplan wird integriert. Der Entwurf gem. Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 26.05.2009 befindet sich zur Zeit im Verfahrensstand der öffentlichen Auslegung mit Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB.

Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB soll zu vorliegendem B- und GOP auch der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 42 entsprechend fortgeschrieben werden. Die Fortschreibung erfolgt unter Berücksichtigung des in der Neuaufstellung befindlichen FNP mit LP-Entwurfes.

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches kein Bodendenkmal. Allerdings sind in der näheren Umgebung Bodendenkmäler bekannt. In nördlicher Nachbarschaft befindet sich das Bodendenkmal D-2-7041-0021 („Siedlung der späten Latènezeit“).

Berücksichtigung:

Der ungestörte Erhalt dieser 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.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Bau- und Kunstdenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler/Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

Berücksichtigung:

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen 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).

➤ **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind keine amtlich kartierten Biotope oder nach Art. 23 BayBatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden. Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG bzw. § 39 Abs. 5 BNatSchG befinden sich nicht im Plangebiet.

Die Gemeinde liegt innerhalb des Naturparks „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 vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen (Private und öffentliche Randeingrünung, straßengbegleitende Einzelbaumpflanzungen, Pflanzung von Einzelbäumen auf den jeweiligen Bauparzellen).

➤ **Wasserschutz /-recht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist nicht erforderlich, da u.a. weder Grundwasser angeschnitten noch ein Gewässer hergestellt wird.

Für die geplante Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten, s. Ziff. C.21 der Hinweise.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Natürliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), und hier der 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 die zwei Untereinheiten „Donauauen“ und „Gäulandschaften im Dungau“ unterschieden.

Das Landschaftsbild der naturräumlichen Untereinheit 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 überprägt. Naturnahe Auenbiotope wurden in der Vergangenheit stark zurückgedrängt. Dennoch kommt dem Naturraum 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. Die naturräumliche Untereinheit setzt sich in den angrenzenden Landkreisen Regensburg und Deggendorf fort.

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. (ABSP Straubing-Bogen 2007).

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. (ABSP Straubing-Bogen 2007).

Der Straubinger Gäu ist bedingt durch die guten landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen 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. Hohe Flächenanteile nehmen Au-, Bruch- und Feuchtwälder ein, die zusammen 26 % der Biotopfläche des Naturraumes ausmachen. Ebenfalls hohe Flächenanteile besitzen Gewässerbegleitgehölze (weisen hin auf die hohe Anzahl an Fließgewässern im Naturraum), Nasswiesen, Extensivwiesen (Schwerpunkt an den Donaudämmen), Röhrichte, Großseggenriede sowie mesophile Laubwälder und Feldgehölze. Sehr geringe Flächenanteile besitzen dagegen Flachmoore, Magerrasen und unverbauete Fließgewässer, wobei fast 40 % der basenreichen Magerrasen im Naturraum liegen (v. a. an den Donaudämmen).

Die **Potenziell natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde nicht bekannt.

2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) wurde durch das Büro Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (15.09.2021) erstellt. Das Gutachten ist Anlage 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan.

Ergebnis:

Pflanzenarten nach Anhang IV b) Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

Folgende Tierarten des Anhang IV a) der FH-RL können aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden: Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter, Schnecken und Muscheln.

Bzgl. Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie wurden Erhebungen durchgeführt:

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich mit Umfeld.

Laut Gutachten vom 15.09.2021 wurden bei 5 Begehungen zwischen 29.03.2021 und 24.05.2021 im Untersuchungsgebiet zwei Arten von Feldbrütern festgestellt: die Feldlerche mit zwei Brutrevieren und die Wiesenschafstelze mit einem Brutrevier.

Ein Brutrevier der Feldlerche, welches in unmittelbarer Nähe zur Baumaßnahme liegt (35 m), wird beeinträchtigt.

Ein weiteres Brutrevier befindet sich ca. 85 m vom Eingriffsort entfernt. Da das Baugebiet in einem spitzen Winkel Richtung Südosten ausgerichtet ist, welches nicht wie eine geradlinig hohe Barriere wahrgenommen wird, wird die Barrierewirkung an dieser Stelle abgeschwächt. Zudem beginnt die Bebauung erst weiter nördlich innerhalb des Eingriffsbereichs. In der Literatur wird für die Feldlerche ein Abstandsbereich von 50-150 m angegeben. Im vorliegenden Fall wird ein Abstand von 85 m aus den genannten Gründen als ausreichend angesehen. Der Eingriff ist nicht erheblich und muss nicht ausgeglichen werden.

Für das nahe liegende Brutrevier der Feldlerche sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Das Brutrevier der nicht gefährdeten Wiesenschafstelze wird mit einer Entfernung von ca. 110 Metern vom Baugebiet nicht beeinträchtigt. Gem. Gutachten zur saP sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Da die Vögel im Jahr 2021 in der Nähe des Eingriffsortes brüteten, sollten sie durch Vergrämung daran gehindert werden, in der nächsten Brutsaison in unmittelbarer Nachbarschaft des Baugebiets ein Revier zu gründen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) können nach derzeitigem Kenntnisstand bei Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ausgeschlossen werden.

(s. Gutachten Anlage 1).

2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

2.3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden des Plangebietes überwiegend als Pseudogley und verbreitet Braunerde-Pseudogley aus Schluff bis Lehm über Lehm bis Schluffton (Lösslehm oder Lösslehm mit lehmiger Beimengung angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.bis.bayern.de>).

In der Bodenschätzungskarte wird die Bodenart für Grünland als Lehm mit einer schlechten Zustandsstufe und einem guten Wasserverhältnis angegeben (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

Im Bestand handelt es sich um anthropogen überprägte Flächen, die unter Dauerbewuchs stehen bzw. um eine bestehende, asphaltierte Straße.

Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Parzellen und der Erschließungsstraßen verändert, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird.

Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden weitgehend wieder angedeckt. Somit wird zu mindestens teilweise der Eingriff minimiert. Zu einem Großteil werden im Bereich der Baufenster und der öffentlichen Erschließungsstraßen die Flächen versiegelt.

Ergebnis:

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Bodenschätzungskarte http://www.umweltatlas.bayern.de Moorbodenkarte: kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de iüG: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, sowie von wassersensiblen Bereichen Entwurf FNP mit LP	Lebensräume, die weitgehend standortunabhängig überall etabliert sein können und dabei eigene standörtliche Gegebenheiten ausbilden; Bewertung gem. Entwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungs- mit Landschaftsplans: „Defizitbereich bzgl. naturnaher Strukturen: starke Winderosionsgefahr, fehlende Raumgliederung“	2 (gering)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de iüG: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, sowie von wassersensiblen Bereichen	Lehm, Durchlässigkeit gering; potentiell starker Stauwassereinfluss mittleres Rückhaltevermögen	3 (mittel)
Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe	Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper (1_G086 Quartär – Straubing) http://www.umweltatlas.bayern.de	Zustand Komponente Nitrat: schlecht	3 (mittel)
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper (1_G086 Quartär – Straubing) http://www.umweltatlas.bayern.de	Chemischer Zustand des Grundwasserkörpers: ohne Überschreitung des Schwellenwerts für Schwermetalle mittleres Bindungsvermögen	3 (mittel)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: LIII2 (Grünland-Wertzahlen laut Angaben des BayLfU 49-42)	mittlere natürliche Ertragsfähigkeit	3 (mittel)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturge-schichte	Geotope: Kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de	/	/

Gesamtwert			3 (mittel)
-------------------	--	--	-------------------

Der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen ist im Planungsgebiet arithmetisch als Mittel zu bewerten (mittlere Funktionserfüllung). Es wird eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden festgestellt.

Gemäß dem Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.

2.3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten oder wassersensiblen Bereichen.

Auswirkungen:

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Ergebnis:

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in der Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst, da es sich bei diesen Flächen um ein Gebiet mit Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt.

2.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Es ist aufgrund der direkt angrenzenden bestehenden Bebauung davon auszugehen, dass es sich bei den Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Auswirkungen:

Von der Bebauung sind voraussichtlich keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehend. Ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes ist nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung in geringer Erheblichkeit zu erwarten. Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand als Ackerflächen bzw. Grünland sowie als Wirtschaftsweg dar. Es befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen.

Von der Planung sind keine Schutzgebiete von europäischem Rang (FFH-, SPA-Gebiete) bzw. Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ beginnt ab einer nördlichen Entfernung von ca. 200 m.

Auswirkungen:

Die bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wege haben nur eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten wurde das Vorkommen von Bodenbrütern untersucht (vgl. Kapitel 2.2). Es werden Vergrämuungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Durch die Anlage von Gartenflächen mit Gehölzpflanzungen im neuen Baugebiet werden Teilflächen im Vergleich zur vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgewertet.

Ergebnis:

Gemäß Leitfaden wird das Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

2.3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

An das geplante Wohngebiet am Ortsrand schließt im Nordwesten Wohnbebauung an. Im Norden verläuft eine Erschließungsstraße mit angrenzender Wohnbebauung im Nordwesten. Im Süden und Osten schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Naturnahe Strukturen sind nicht vorhanden. Das geplante Wohngebiet weist ein relatives flaches Geländere Relief auf. Die Höhen liegen bei 331 m ü. NN bis 333 m ü. NN. Die bestehende Bebauung mit Erschließungsflächen stellt bereits eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds dar.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die bestehende Wohnbebauung stellt bereits eine Beeinträchtigung und damit Vorbelastung des Landschaftsbildes dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Die Auswirkungen werden durch eine Eingrünung und Durchgrünung minimiert.

Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die „betriebsbedingten“ Auswirkungen können durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert werden.

Gemäß Leitfaden ist das Baugebiet in Liste 1a mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

2.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Durch die direkt angrenzende Bebauung sowie die Verkehrsanlagen ist eine Erholungswirkung durch eine unbebaute freie Landschaft nicht gegeben. Das Gebiet weist somit einen geringen Wert für die Erholung auf.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb gegeben. Die neue Bebauung schließt an bestehende Bebauung an, so dass die ausgehenden dauerhaften Veränderungen keine wesentliche Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen darstellen.

Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) Umweltauswirkungen in geringem Umfang zu erwarten.

2.3.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

Beschreibung:

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen der bestehenden Wohnbebauung und der Verkehrsanlagen im üblichen Umfang bereits vorbelastet.

Auswirkungen:

Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung der Gebäude und der Erschließungsstraßen vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind diese Auswirkungen als gering erheblich einzustufen.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter sind voraussichtlich auf der Fläche nicht vorhanden. Durch die Lage in der unmittelbaren Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist die Kreisarchäologie einzuschalten.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes

Schutzgut	Einstufung des Bestands
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs, ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen → Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II, unterer Wert)
Wasser	Eintragsrisiko von Nähr- und Schafstoffen / Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II, unterer Wert)
Klima / Luft	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I, oberer Wert)
Arten und Lebensräume	Intensivacker, Intensivgrünland → Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I, oberer Wert) Wirtschaftsweg (Asphalt) → kein Eingriff
Mensch (Erholung)	Ackerfläche in Wohngebiet → Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I, oberer Wert)

Mensch (Lärm)	Vorübergehende, geringfügige, baubedingte Belastungserhöhung. → Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I, unterer Wert)
Landschaft	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft am Ortsrand ohne eingewachsene Grünstrukturen → Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I, oberer Wert)
Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen
Gesamtbewertung	Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild (oberer Wert)

2.5 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 landwirtschaftlichen Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen am Rand des Baugebietes kompensiert.

Durch die Umsetzung des Baugebietes erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung im Ortsteil Roith der Gemeinde Kirchroth.

➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

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

Zudem würde sich bei einer Nichtdurchführung der Planung die Verfügbarkeit von wohnbaulich nutzbaren Grundstücken in Kirchroth weiter verschärfen. Wohnbauflächen in ausreichendem Umfang können mit den derzeitigen Voraussetzungen kurzfristig nicht angeboten werden (s. Begründung des Bauflächenbedarfs). Kirchroth ist in seinen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Menschen, die sich in Kirchroth niederlassen möchten, sind gezwungen in andere Ortsteile oder sogar andere Orte/Städte ausweichen.

2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B: Sockelmauern bei Zäunen
- Öffentliche Durchgrünung des Baugebietes durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen und Randeingrünung)

➤ **Schutzgut Wasser**

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

➤ **Schutzgut Boden**

- Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggs. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

➤ **Schutzgut Landschaftsbild**

- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Neupflanzung von Bäumen
- Straßenbegleitende Baumpflanzung

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

2.7 Eingriffsregelung

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 Planung von Wohnbauflächen, 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“ aufgrund der geplanten Größe des Baugebietes von ca. 1,3 ha sowie aufgrund der max. GRZ von 0,35 nicht 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, wird ausschließlich als Acker bzw. Grünland genutzt und weist eine bereits versiegelte Straße auf.

Der Geltungsbereich wird aufgrund der Schutzgutbeschreibung und -bewertung (s. 2.3 und 2.4) als Gebiet mit geringer Bedeutung (Kategorie I) für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist das Planungsgebiet folgendermaßen zuzuordnen:

- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von max. 0,35
→ **Typ B** - Flächen mit mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad –

Als Eingriffsfläche angesetzt wird der Geltungsbereich abzgl. der bereits asphaltierten Straßenfläche sowie der geplanten öffentlichen Grünfläche.

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.

Nachfolgender Kompensationsfaktor wird als angemessen betrachtet, da Vermeidungsmaßnahmen (s. 2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen) festgesetzt werden.

Bestands- typ	Bemessungsfläche	Fläche	Faktor	erforderliche Kompensations- fläche
BI	Gesamter Geltungsbereich	13.155 m ²		
	abzgl. öffentliche Grünfläche	3.684 m ²		
	abzgl. asphaltierte Straße	485 m ²		
	= Eingriffsfläche	8.986 m ²	0,3	2.696 m ²

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der benötigte Kompensationsbedarf von 2.696 m² kann innerhalb des Geltungsbereiches auf einer Teilfläche von Grundstück Fl.Nr. 168, Gmkg. Obermiethnach erbracht werden.

Die Ausgleichsfläche ist mit Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandenes Wohngebiet
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche
- erschließungstechnisch optimales Grundstück im Hinblick auf Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung.

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

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Anordnung der Bauparzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind kaum gegeben. Auf Grund der gewünschten Parzellengrößen und der sparsamen Erschließung ist die vorgesehene Aufteilung die einzige sinnvolle Möglichkeit. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

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 Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchroth
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Heigl (2021)

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

Das Planungsgebiet liegt als derzeitige landwirtschaftliche Fläche mit asphaltiertem, von Nord nach Süd verlaufenden Wirtschaftsweg, am südöstlichen Ortsrand von Roith, einem Ortsteil der Gemeinde Kirchroth, sowie nördlich des Fußballplatzes Untermiethnach.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes mit ca. 13.155 m² umfasst die Flurnummer 168 sowie Teilflächen der Flurnummern 166, 166/2 und 167 (Wirtschaftsweg), jeweils der Gmkg. Obermiethnach.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen.

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.

Artenschutzrechtlich erforderliche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt.

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.