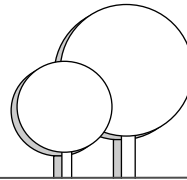




**GEMEINDE  
KIRCHROTH**



**dipl.-ing. gerald eska  
landschaftsarchitekt**

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

**DECKBLATT NR. 37  
ZUM  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE KIRCHROTH  
SONDERGEBIET „FERIENHÄUSER GOLFPLATZ, BACHHOF“**

Gemeinde Kirchroth  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Aufstellungsbeschluss vom 22.02.2011  
Fassung gemäß Billigungsbeschluss vom .....  
Feststellungsbeschluss vom .....

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Kirchroth  
vertreten durch Herrn  
Ersten BGM Josef Wallner  
Regensburger Straße 22

94356 Kirchroth

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

.....  
Josef Wallner  
Erster Bürgermeister

**Aufgestellt:**

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

94327 Bogen

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

.....  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt



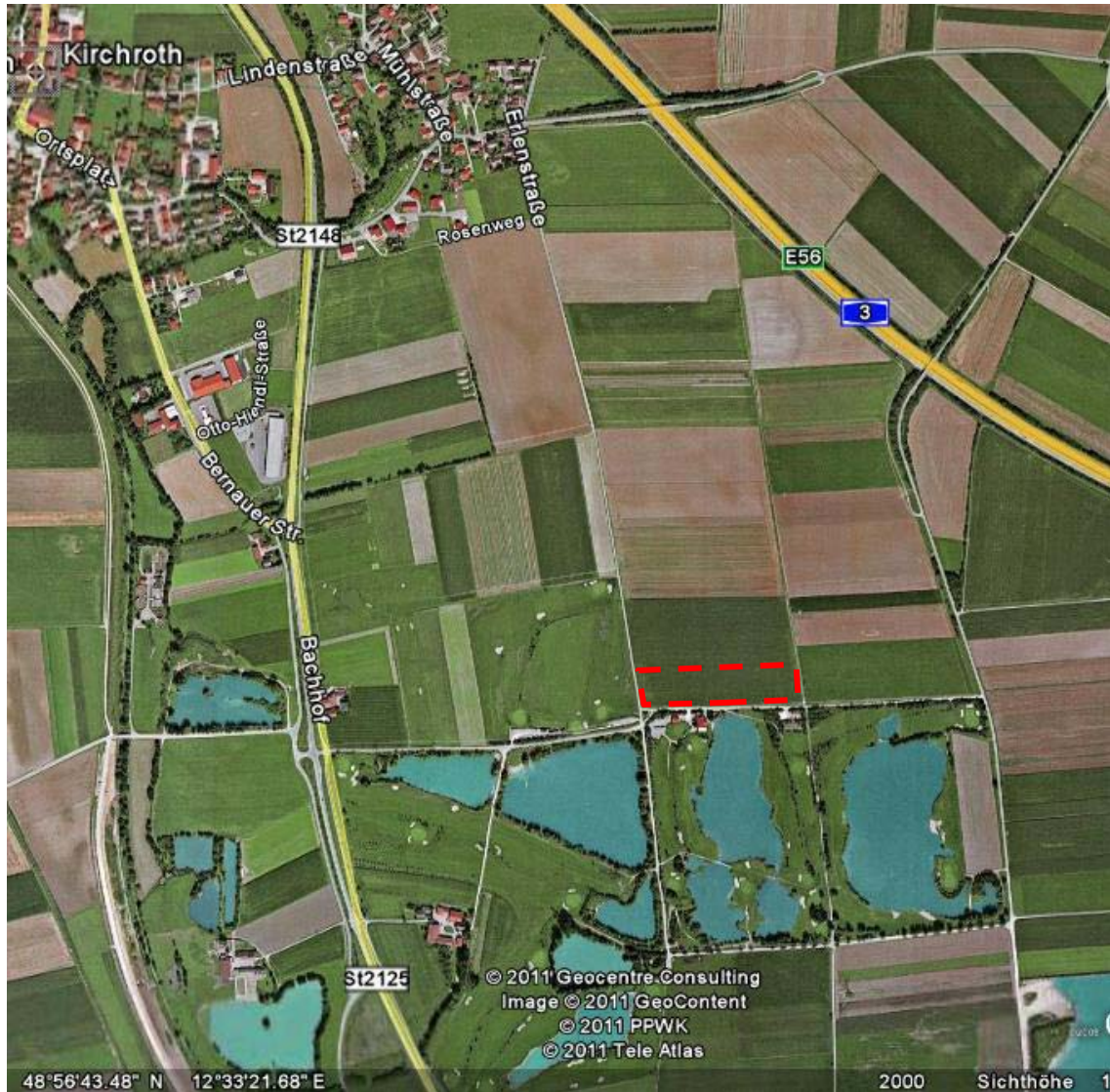


# 1. Übersichtslageplan M ca. 1:25.000





## 2. Luftbildausschnitt





### **3. Anlass und Planungsziel**

Die Gemeinde Kirchroth beabsichtigt eine geringfügige Erweiterung des „der Erholung dienenden Sondergebietes“ gemäß § 10 BauNVO im Bereich Bachhof.

Nördlich des Clubhauses des Golfclubs Straubing Stadt und Land e.V. sollen auf einer ca. 2,5 ha großen Fläche die bauleitplanerischen Voraussetzungen zum Bau von Ferienhäusern und für eine Erweiterung des Golfplatzes geschaffen werden.

Der Gemeinderat hat dazu in der Sitzung vom 22.02.2011 für die Fl.Nr. 2676/2 Gmkg. Kirchroth die Aufstellungsbeschlüsse ein FNP-Deckblatt und für einen vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplan getroffen. Eine beschlussmäßige Ergänzung um die ebenfalls überplante Fl.Nr. 2676/3 - ein nördlich angrenzender, ca. 6 m breiter Wiesenstreifen - wäre vorzunehmen.

Dem Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen wurde vom Betreiber des Golfplatzes der Auftrag zur Erstellung der entsprechenden Unterlagen erteilt.

### **4. Planungsrechtliche Ausgangsvoraussetzungen**

Mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 26.07.1983 und Ergänzungsbescheid vom 20.12.1988 (420-4621.941) wurde für die Gemeinde Kirchroth ein Flächennutzungsplan genehmigt. Ein kommunaler Landschaftsplan liegt nicht vor. Eine Neubearbeitung des Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplanes befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Erweiterungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Vorrangfläche für den Kies- und Sandabbau dargestellt.

Im Süden grenzt der bestehende Golfplatz mit einem „Sondergebiet Golf“ sowie einem „Sondergebiet Ferienhäuser“ an, den Ostrand bildet die Gemeindegrenze zu Steinach (mit weiteren Golfplatz-Flächen).

Durch die vorgesehene Nutzungsänderung in zwei Sondergebiete wird die Aufstellung des vorliegenden Deckblattes Nr. 37 zum derzeit gültigen Flächennutzungsplan erforderlich.

Mit Datum vom 01.08.2002, AZ: 41-602-B-2002-463, liegt ein Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Straubing-Bogen zur Erweiterung der Golfspielfläche sowie zur Errichtung eines Parkplatzes mit 33 Stellplätzen auf der Fl.Nr. 2676/2 vor.



## 5. Kurze Gebietsbeschreibung, derzeitige und zukünftige Nutzung

Das in der Donauebene gelegene Planungsgebiet (Abstand zur Donau sowie zur Öberauer Schleife südwestlich von Kößnach jeweils ca. 2,7 km) ist leicht nach Südwesten geneigt und erscheint nahezu eben. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 321 m ü. NN im Südwesten und ca. 322 m ü. NN im Nordosten.

Die ca. 280 m x 90 m große, rechteckige Erweiterungsfläche ist als Rasenfläche angelegt und wird überwiegend bereits zum Golfspiel genutzt. Die unmittelbaren Grenzen im Westen, Süden und Osten werden durch vorhandene Feldwege in unterschiedlichem Ausbauzustand gebildet.

Der im Westen genehmigte Pkw-Stellplatz wurde bislang noch nicht gebaut, hier erfolgt auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplanes eine Neukonzeption in Zusammenhang mit den zukünftig dort vorgesehenen ca. 10 Ferienhäusern sowie einem Funktionsgebäude.

## 6. Umweltbericht auf der Ebene der Bauleitplanung

Laut § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung von 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

Gemäß dem Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Grundstück außerhalb eines „Überschwemmungsgebietes“ und auch außerhalb des „Wassersensiblen Bereiches“ (Auen und Niedermoore).

Der rechtskräftige **Flächennutzungsplan** aus dem Jahr 1983 enthält für das fragliche Grundstück und seine westlich und nördlich angrenzenden Flächen folgende Darstellungen:

- Fläche für die Landwirtschaft sowie
- Vorrangfläche für den Kies und Sandabbau

Für den südlich angrenzenden Bereich:

- Sondergebiete Ferienhäuser und Golf

Die Fläche (und auch ihre Umgebung) liegt gemäß der Karte „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“ (Anlage zur vierten Verordnung zur Änderung des Regionalplanes Donau-Wald - Beitrittsbeschluss des Planungsausschusses des Regionalen Planungsverbandes Donau-Wald am 03.03.2011) mittlerweile außerhalb der zeichnerisch verbindlichen Darstellung des Vorranggebietes für Kies und Sand KS1 Parkstetten-Nord. Insofern ist die im FNP noch enthaltene Darstellung überholt und es besteht somit kein Interessen- oder Nutzungskonflikt zwischen Kiesabbau und den geplanten Sondergebieten mehr.



Im Entwurf des in den Flächennutzungsplan **integrierten Landschaftsplanes** finden sich für das betroffene Grundstück bereits die beiden Darstellungen „Sondergebiet Ferienhäuser“ und „Sondergebiet Golf“. Auf dem nördlich befindlichen Grundstück ist ein vermutetes Bodendenkmal eingetragen.

Diesen Vorgaben wird mit der parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplanes entsprochen.

Die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sowie die Konkretisierung der vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ebenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Auf den detaillierten Umweltbericht in der Begründung des parallel aufgestellten Bebauungs- mit Grünordnungsplanes wird verwiesen. Einer teilweisen Bebauung der bisherigen Wiesenflächen stehen aus hiesiger Sicht keine überwiegenden Gründe des Naturschutzes, des Städtebaus, des Immissionsschutzes oder anderer öffentlicher Belange entgegen.

## **7. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die **straßenmäßige Erschließung** ist von Westen her über die Staatsstraße St 2125 und weiter auf der bestehenden Zufahrt zum Golfplatz sichergestellt.

Die **Stromversorgung** ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz Rupert Heider & Co. KG / Wörth gewährleistet.

Die **Trink- und Brauchwasserversorgung** soll durch Anschluss an die Wasserversorgung des Zweckverbandes der „Buchberggruppe“ erfolgen.

Zur **Schmutz- und Oberflächenwasserableitung** wird das vorhandene Trennsystem fortgesetzt. Das anfallende Abwasser wird über die vorh. Pumpstation beim Clubhaus des Golfplatzes der nahe gelegenen mechanisch-biologischen Kläranlage Kirchroth zugeführt.

Für die **Oberflächenwasserbehandlung** sollen ausreichend Versickerungsflächen auf dem Grundstück bereit gestellt werden.

Die **Entsorgung anfallender fester Abfallstoffe** ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land - ZAW gewährleistet.

## **8. Denkmalschutz**

Der Entwurf des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes stellt auf der geplanten Sondergebietsfläche keine Bodendenkmäler dar, allerdings im nördlichen und nordwestlichen Anschluss.

Aufgrund der Nähe zu vermuteten Bodendenkmälern können auch auf der überplanten Fläche archäologische Sondierungen und ggf. nachfolgend auch Ausgrabungen erforderlich werden. Aus diesem Grund sollte der Vorhabensträger zur Ab-



stimmung evtl. Maßnahmen möglichst frühzeitig mit der zuständigen Kreisarchäologie oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Regensburg, Kontakt aufnehmen.

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind grundsätzlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der zuständigen Kreisarchäologie oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

## **9. Landwirtschaftliche Hinweise**

Bei der Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass die Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB eingehalten werden.

## **10. Beteiligte Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB**

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsstelle, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
4. Vermessungsamt Straubing
5. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf
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, Straubing
12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, Dienststelle Regensburg
13. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Regensburg
14. Benachbarte Gemeinden (Gemeinde Steinach, Gemeinde Parkstetten)