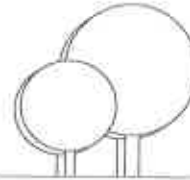




**GEMEINDE
KIRCHROTH**



**dipl.-Ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805460, FAX -/805451
E-MAIL: info@eska-bogen.de
INTERNET: www.eska-bogen.de

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGBIET „HOFER FELD“, PILLNACH

Gemeinde Kirchroth
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

A. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. Fassung gemäß Aufstellungsbeschluss vom 22.09.2009
2. Fassung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 23.02.2010
3. Fassung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 27.04.2010
Satzungsbeschluss vom 29.06.2010

Vorhabensträger:

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

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

.....
Josef Wallner
1. 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





INHALTSVERZEICHNIS

A BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

	Seite
1. EINFÜHRUNG	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Planungsauftrag.....	3
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
1.4 Übersichtslageplan M = 1:25.000	4
1.5 Luftbildausschnitt.....	5
2. UMWELTBERICHT	6
2.1 Einleitung	6
2.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	6
2.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung.....	6
2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	8
2.2.1 Bestandsaufnahme.....	8
2.2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen anhand des „Leitfadens“	9
2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	10
2.2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichmaßnahmen	12
2.2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	12
2.2.6 Zusätzliche Angaben	12
3. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	14
4. GRÜNORDNUNGSKONZEPT	15
4.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen.....	15
4.2 Private grünordnerische Maßnahmen.....	15
5. VER- UND ENTSORGUNG	16
5.1 Wasserversorgung.....	16
5.2 Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung	16
5.3 Energieversorgung	16
5.4 Abfallentsorgung.....	17
6. FLÄCHENÜBERSICHT	18
6.1 Öffentliche Flächen.....	18
6.2 Private Flächen.....	18
7. BETEILIGTE BEHÖRDEN UND STELLEN ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) NACH § 4 BAUGB	19



1. EINFÜHRUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Kirchroth beabsichtigt die Ausweisung eines neuen Allgemeinen Wohngebietes (WA) am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Pillnach.

Dazu soll vorliegender Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt werden.

1.2 Planungsauftrag

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

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für die Gemeinde Kirchroth liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 26.07.1983 und Ergänzungsbescheid vom 20.12.1988 (420-4621.941).

Ein kommunaler Landschaftsplan liegt bislang nicht vor, befindet sich jedoch mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Aufstellungsverfahren (Verfahrensstand: frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung).

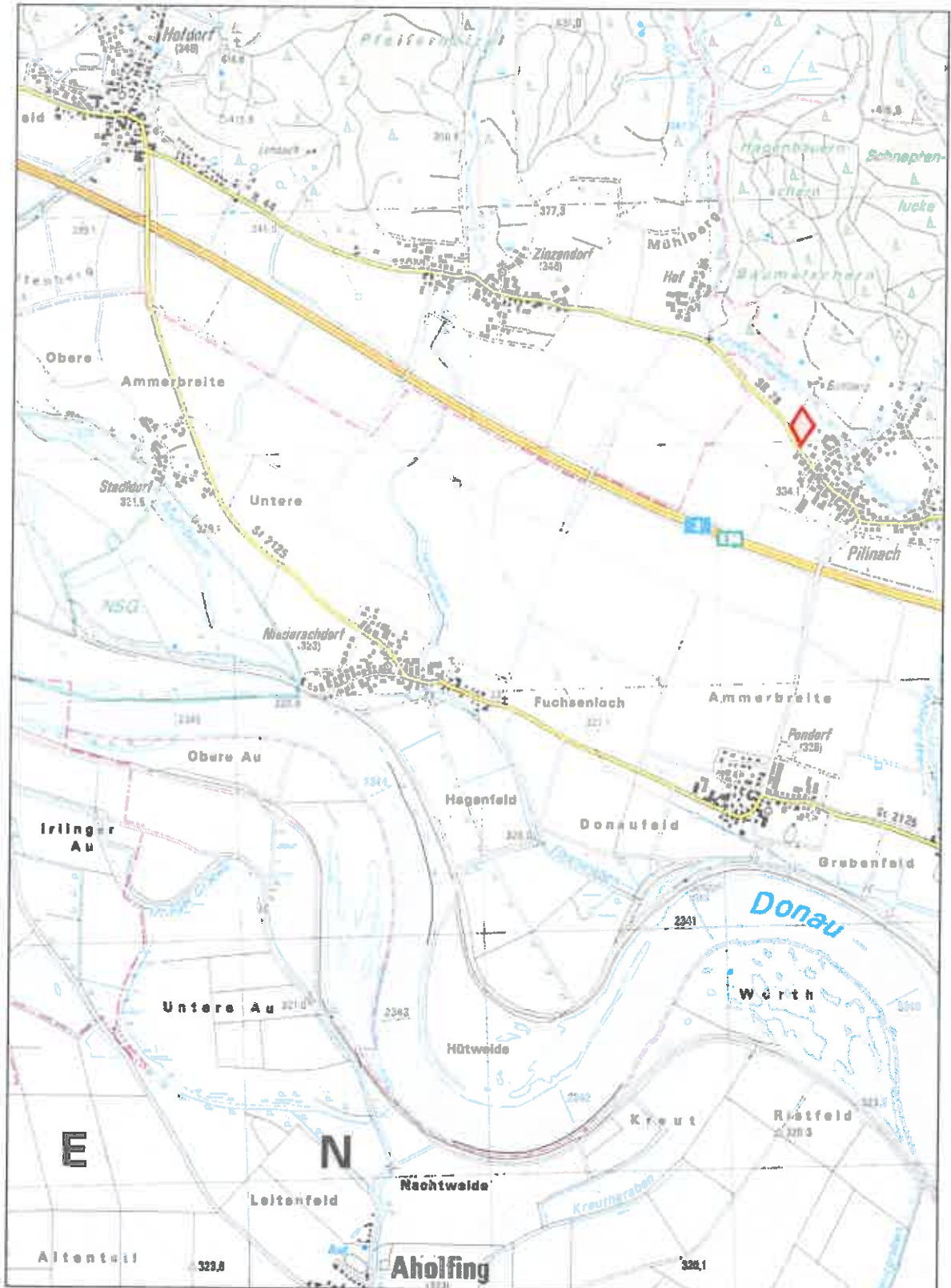
Das geplante Baugebiet ist in der Entwurfsfassung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes vom Juni 2007 überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche, ein südlicher Teilbereich als geplantes Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im Südwesten grenzt das Dorfgebiet (MD) der Ortschaft Pillnach an.

Zur entsprechenden Anpassung der Nutzungen soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchroth mit Deckblatt Nr. 34 geändert werden.



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





2. UMWELTBERICHT

2.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben.

2.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Der vorliegende Bebauungs- mit Grünordnungsplan regelt die zukünftige Nutzung als Bauland, berücksichtigt dabei eine ortstypische Gestaltung und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und –vermeidung nach Art. 6 Abs. 1 Bay NatSchG.

➤ Lage und Ausdehnung

Auf bislang unbebauten Flächen am nordwestlichen Ortsrand von Pillnach sollen neue Wohnbaugrundstücke ausgewiesen werden. Im Südosten grenzen als Dorfgebiet (MD nach § 5 BauNVO) ausgewiesene bebaute Flächen mit abschnittsweise naturnahen Heckenbeständen als derzeitigem Ortsrand an. Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Kreisstraße SR 28, entlang der nordwestlichen Grenze ein privater Kiesweg.

Die übrigen umliegenden Bereiche im Westen und Norden werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. In einer Entfernung von ca. 20 bis 40 m von der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der große Perlbach, ein Gewässer 3. Ordnung, welcher über den Kößnach-Perlbach-Ableiter in südöstliche Richtung entwässert.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Großen Perlbaches (HW 100, nicht amtlich festgesetzt) (Wasserwirtschaftsamt Deggendorf 1996). Es umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 121/3, 121/4, 121/T und 121/2/T.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,91 ha.

2.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006)

Als fachliche Ziele und Grundsätze gem. Teil B I des LEP's - nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft - können für das geplante Baugebiet u.a. angeführt werden:



- Dauerhafte Sicherung und Wiederherstellung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und in ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen
- Erhalt des Bodens als Träger der natürlichen Bodenfunktionen, Minimierung von Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung
- Intakthaltung des Wasserhaushaltes für Menschen, Tiere und Pflanzen
- Sicherung der Lebens- und Teillebensräume für Pflanzen und Tiere, Weiterentwicklung zu Biotopverbundsystemen
- Nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter erhalten
- Entwicklung von Siedlungsgebieten mit Grünzügen/Verbindungen zur freien Landschaft
- Erhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durch Beschränkung der Bodenversiegelung
- Möglichst dezentrale Entsorgung und vorzugsweise Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Fachliche Ziele und Grundsätze gem. Teil B VI - Nachhaltige Siedlungsentwicklung - sind u.a.:

- Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur... entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung
- Achtung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes
- Möglichst geringe Versiegelung von Freiflächen
- Organische Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden
- Möglichst schonende Einbindung von Siedlungsgebieten in die Landschaft

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12), Stand 15.08.2008**

Als fachliches Ziel und Grundsatz gem. Teil B II – Siedlungswesen – ist die organische Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region genannt.

➤ **Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungs- mit Landschaftsplan)**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als verbindliche Planungsvorgabe für diesen Bebauungs- mit Grünordnungsplan finden sich für das Planungsgebiet Aussagen zur derzeitigen Nutzung (Flächen für die Landwirtschaft); der Umgriff um den Großen Perlbach ist als „wertvolle Bachaue“ gekennzeichnet.



Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (Entwurfsstand vom Juni 2007) hat diese Darstellung weitgehend übernommen. Etwa zwei Parzellen am derzeitigen Ortsrand sind als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

➤ **Naturschutz und Landschaftspflege**

Festsetzungen zur Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 3 Abs. 2 ff. BayNatSchG im vorliegenden Grünordnungsplan getroffen.

➤ **Denkmalschutz**

Obwohl im Bereich des Planungsgebietes nach Angabe des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Bodendenkmal vermutet wird, können archäologische Sondierungen und ggf. nachfolgend auch Ausgrabungen erforderlich werden.

Sollten auch bei privaten Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, so ist gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Dienststelle - Regensburg zu informieren.

2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.2.1 Bestandsaufnahme

➤ **Natürliche Gegebenheiten, derzeitige Nutzung**

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich naturräumlich im Übergangsbereich zwischen der Niederterrasse „Parkstettener Feld“ und dem „Falkensteiner Vorwald“. Es liegt außerhalb und am Rande der Talniederung des Großen Perlbaches und außerhalb des Überschwemmungsgebietes „Großer Perlbach“ (HW 100, nicht amtlich festgesetzt).

Der gesamte zur Bebauung vorgesehene Bereich wird derzeit ackerbaulich genutzt. Das Gebiet ist weitgehend eben, die Geländehöhen liegen zwischen ca. 333 m im Südwesten und 332 m ü NN im Nordosten, was einem Gefälle von etwa 1 % entspricht.

Als Bodenart herrschen Lößlehmböden über quartären Niederterrassenschottern vor. Es entwickelten sich Braunerden bzw. Parabraunerden mittlerer bis hoher Basensättigung.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme innerhalb der Landschaftsschutzgebietsgrenze „Bayerischer Wald“, welche entlang



der Kreisstraße 28 und dem aktuellen Ortsrand verläuft. Eine Herausnahme der geplanten Baugebietsfläche vom Landschaftsschutzgebiet wird beantragt.

Als ökologisch sensible Bereiche im Umfeld der Ortschaft Pillnach sind die beiden Bäche „Großer Perlbach“ und „Leithenbach“ mit ihren Talniederungen, der Donaurandbruch und (ehemalige) Moorstandorte westlich des Allgemeinen Wohngebietes Eichenhügel zu nennen. Die beiden genannten Bachtäler sind Teil des Projektes BayernNetz Natur „Donauseitentäler“. Es handelt sich dabei um ein landesweites Biotopverbundprojekt.

Im Planungsgebiet, das ausschließlich ackerbaulich genutzt wird, befinden sich keine naturschutzfachlich wertvollen Strukturen.

2.2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen anhand des „Leitfadens“

Zur Überprüfung evtl. Beeinträchtigungen bei Baugebietsausweisungen wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen der Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ – ergänzte Fassung vom Januar 2003 – herausgegeben.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste.

§ 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.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da sich das Planungsgebiet zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ (Art. 10 BayNatSchG) befindet. Eine Herausnahme der geplanten Baugebietsfläche vom Landschaftsschutzgebiet wird beantragt.

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

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (2007) sowie Entwurf des Landschaftsplanes der Gemeinde Kirchroth (Stand Juni 2007) befindet sich das geplante Baugebiet außerhalb der landschaftsökologischen Schwerpunktgebiete



im Umfeld der Ortschaft Pillnach (Donaurandbruch, naturnahe Bachsysteme), welche sich auf die unbebauten Bereiche nördlich der Talau des Großen Perlbaches konzentrieren.

Die zu überplanenden Ackerflächen am Rand der Talau des Großen Perlbaches werden als Flächen mit nur geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - **Kategorie I** - eingestuft.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ist das Planungsgebiet dem **Typ B** - Flächen mit niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen.

Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt (s. entsprechende Festsetzungen).

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 - 0,5.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird ein Kompensationsfaktor von **0,4** angesetzt.

Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
BI	Gesamtfläche WA mit zugehörigen Erschließungsstraßen ca. 9.140 m ²	0,4	3.656 m ²

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Von der Gemeinde als Eingriffsverursacher wird hierzu eine Teilfläche von Fl.Nr 24 Gmkg. Obermiethnach der Ökokontofläche Ö1 „Wiesen am Breimbach nördlich Obermiethnach“ als Kompensationsfläche vorgeschlagen und unter Ziff. 3 der Festsetzungen durch Text verbindlich aufgenommen.

Die Fläche ist zur Eintragung in das Ökoflächen-Kataster mit Übersichtslageplan und detaillierter Lageskizze an das Bayer. Landesamt für Umwelt zu melden.

2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes



➤ **Bei Durchführung der Planung**

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von Wohngebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile der Grundstücke bis max. GRZ 0,3 werden zukünftig überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur derzeitigen intensiven ackerbaulichen Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Zukünftig extensivere Nutzungen finden auch auf dem neuen begrünten Ortsrand im Westen und Süden und durch die Pflanzung von straßenbegleitenden Einzelbäumen statt.

Angrenzende Gebiete, insbesondere der Große Perlbach mit seinem Überschwemmungsbereich werden durch das geplante Baugebiet in ihrer ökologischen Wertigkeit nicht beeinträchtigt.

➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Der Fläche ist im derzeit gültigen FNP eine landwirtschaftliche Nutzung zugeschrieben.

Bei fehlender Flächennachfrage unterliegt das Gebiet auch weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung.



2.2.4 Geplante Vermeldungs-, Verringerungs- und Ausgleichmaßnahmen

➤ Vermeldungsmaßnahmen

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,3
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhen
- Maßnahmen zur umweltverträglichen Regenwasserbehandlung
- Auffüllungseinschränkungen auf dem gesamten Gebiet zur weitgehenden Beibehaltung der ursprünglichen Geländehöhen.
- Auflagen hinsichtlich des Ausmaßes an Oberflächenversiegelung im privaten und öffentlichen Bereich

➤ Verringerungsmaßnahmen

- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksein- und -durchgrünung
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung öffentlicher Flächen.

2.2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

- Beibehaltung als landwirtschaftliche Nutzfläche

2.2.6 Zusätzliche Angaben

➤ Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

- Für das Baugebiet liegt ein gültiger Flächennutzungsplan vor, parallel zum vorliegenden B- mit GOP erfolgt eine Anpassung mit Deckblatt Nr. 35.
- Für aktuelle Aussagen über das betroffene Gebiet und über die unmittelbare Umgebung wurde eine örtliche Begehung mit Bestandsaufnahme durchgeführt.
- Zur Bewertung von Umweltauswirkungen wurde der bayerische „Leitfaden“ verwendet.
- Zur Bodenbeschaffenheit und zu den Grundwasserverhältnissen wurden keine gesonderten Untersuchungen vergeben.
- Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten nicht auf, mit geeigneten Ausgleichsmaßnahmen kann der Kompensationsbedarf auf geeigneten, externen Ausgleichsflächen gedeckt werden.



➤ **Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren**

- Überwachung der Umsetzung der Bauleitplanung einschließlich der Kompensationsmaßnahmen durch das Landratsamt
- Einschaltung der Kreisarchäologie am Landratsamt Straubing-Bogen für Sondierungen und ggf. archäologische Ausgrabungen von Bodendenkmalen.
- Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten
- Zusätzliche Überwachung und Abnahme der Bautätigkeiten durch örtliche Fachbauleitungen

➤ **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Am nordwestlichen Ortsrand von Pillnach ist die Ausweisung eines neuen, ca. 0,91 ha großen Wohngebietes auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen geplant.

Eingriffsvermeidende und -minimierende grünordnerische Maßnahmen werden festgesetzt, verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand nachhaltige oder erhebliche Auswirkungen auf Mensch (Erholung, Lärm), Tiere und Pflanzen, Boden, (Grund-) Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild oder Kultur- und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten.



3. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Das geplante Allgemeine Wohngebiet stellt eine Erweiterung der vorhandenen, freistehenden Einzel- und Doppelhausbebauung am nordwestlichen Ortsrand von Pillnach dar.

Die Parzellierung und Gebäudeanordnung erfolgt entlang einer Stichstraße mit Wendehammer, von der Kreisstraße ausgehend.

Von der Stichstraße setzt sich ein Fußweg an den vorhandenen Kiesweg am westlichen Ortsrand fort.

Die Ausweisung von großzügigen „Baufenstern“ innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ermöglicht flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen, wobei aus energetischen Gründen (Nutzung der Sonnenenergie) im Plan hauptsächlich eine West-Ost-Orientierung vorgeschlagen wurde. Der gewünschten aufgelockerten Bebauung trägt die relativ niedrige Grundflächenzahl von 0,3 Rechnung.

4. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

4.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur Straßenraumgestaltung sowie zu einer optisch wirksamen, inneren Durchgrünung ist im Bereich der unterschiedlich breiten Mehrzweckstreifen (Rand- und Ausweichstreifen) die Pflanzung von Einzelbäumen als Hochstämme geplant. Weitere Strauchunterpflanzungen sind hier nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v.a. bei Ein- und Ausfahrten sowie bei Einmündungen nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können zur Erhöhung des Erlebniswertes mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen etc.) gestaltet werden.

Die Freihaltung der bepflanzten Seitenstreifen/festgesetzten Baumstandorte von Leitungstrassen ist notwendig, um spätere Verletzungen der Bäume durch evtl. notwendige unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen (s. Schnittdarstellung im Plan!).

Der geplante Fußweg zwischen den Parzellen 6 und 7 stellt eine fußläufige Verbindung in die angrenzende freie Landschaft dar.

4.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Zur Eingrünung des neuen Ortsrandes sind im Westen und Süden private Gehölzpflanzungen auf mind. 70% der Grundstückslängen sowie weitere (Obst-) Baumpflanzungen auf sämtlichen Parzellen vorgegeben.

Die Ortsrandeingrünung ist erst bei einer Wohnnutzung anzulegen.

Im Hinblick auf weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind Aussagen 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.



5. VER- UND ENTSORGUNG

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den verbindlich festgesetzten Baumstandorten im Straßenbereich wird hiermit ausdrücklich hingewiesen (s. Festsetzungen durch Text).

5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschlussmöglichkeit an die gemeindliche Wasserversorgung / Zweckverband Wasserversorgung „Buchberggruppe“ sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband „Buchberggruppe“ sichergestellt, soweit das Trinkwasserrohrnetz hierfür ausreichend ist. Sollte dieses zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreichen, werden dem Zweckverband die Kosten für zusätzliche Maßnahmen durch die Gemeinde erstattet.

5.2 Abwasser- und Oberflächenwasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist im Mischsystem vorgesehen mit Ableitung zur gemeindlichen Kläranlage südlich von Kirchroth.

Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und versiegelten Flächen wird auf den Grundstücken weitgehend versickert oder über Zisternen genutzt.

Die geplanten Rand- und Ausweichstreifen (wasserdurchlässige Befestigung mit Rasenfugenpflaster / Schotterrassen bzw. Wiesenstreifen) sowie die öffentliche Grünfläche können bei der Straßenentwässerung durch entsprechende Gefälle-Ausbildung zusätzlich für eine mögliche Versickerung mit herangezogen werden, um den Oberflächenwasserabfluss zu verringern und die Grundwasser-Neubildung zu fördern.

Die Notüberläufe der Regenwasserzisternen sowie der Straßenentwässerung werden dem vorhandenen, derzeit landkreiseigenen Regenüberlaufbecken mit Zufluss zum Großen Perlbach zugeführt. Der Regenwasserkanal verläuft unter dem geplanten Geh- und Radweg zwischen den Parzellen 6 und 7.

5.3 Energieversorgung

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



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

5.4 Abfallentsorgung

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

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

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



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

1. Regierung von Niederbayern, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Landshut
2. Regionaler Planungsverband Donau-Wald (am LRA Straubing-Bogen)
3. Landratsamt Straubing-Bogen (6-fach, einschließlich Kreisarchäologie)
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Autobahndirektion Südbayern – Dienststelle Regensburg
6. Dt. Telekom Netzproduktion GmbH, Regensburg
7. Dt. Post AG
8. Vermessungsamt Straubing
9. Energieversorgung Rupert Heider, Wörth a.d. Donau
10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), Straubing
11. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Bodendenkmalpflege, Dienststelle Regensburg
12. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, Straubing
13. Gemeindliche Wasserversorgung / Zweckverband Wasserversorgung „Buchberggruppe“, Straubing
14. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
15. Benachbarte Gemeinden Wörth a.d. Donau und Wiesenfelden.

ausgefertigt:

Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth

18. Okt. 2010



Waller

1. Bürgermeister