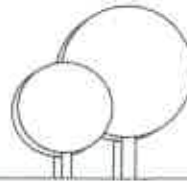




Gemeinde
Kirchroth



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

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
SONDERGEBIET
„FERIENHÄUSER GOLFPLATZ, BACHHOF“**

Gemeinde Kirchroth
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

Aufstellungsbeschluss vom 22.02.2011
Fassung gemäß Billigungsbeschluss vom 24.04.2012
Satzungsbeschluss vom 26.02.2013

Vorhabensträger:

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

94356 Kirchroth

Fon 09428/9410-0
Fax 09428/9410-15
10. Feb. 2014

.....
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





INHALTSVERZEICHNIS

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Seite

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	3
1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO).....	3
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)	3
1.5	Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	4
2	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)	5
2.1	Gestaltung der Hauptgebäude	5
2.2	Stellplätze, Zufahrten und Fußwege	5
2.3	Einfriedungen	6
2.4	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	6
2.5	Niederschlagswasserbehandlung	6
3	FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG	7
3.1	Private Grünflächen	7
3.2	Freiflächengestaltungsplanung.....	9
3.3	Geplante Ausgleichsflächen	10

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

11



B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet „Ferienhäuser“ (SO F) nach § 10 Ziff. 4 BauNVO

Zulässig sind Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

1.1.2 Zulässig ist weiterhin ein Funktionsgebäude mit folgenden Nutzungen:

- Anlagen für den Empfang der Gäste und Büros für die Verwaltung
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören wie z.B. Wellnessbereiche mit Bade-, Sauna- und Fitnessangeboten
- weitere Ferienwohnungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,3 einschl. Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ): max. 0,6 bei reinen Ferienhäusern
max. 0,75 beim Funktionsgebäude

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.3.2 Es sind insgesamt bis zu 10 Einzelhäuser mit je bis zu 4 Wohnungen sowie zusätzlich ein zentrales Funktionsgebäude zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

1.4.2 Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der Art. 6 und 7 der BayBO.



1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise im Bereich von Straßen und Wegen zu verlegen, jedoch stets außerhalb festgesetzter Pflanzflächen.
Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.
- 1.5.2 Es wird eine insektenschonende und energiesparende Beleuchtung - Leuchtentyp beispielsweise Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenen Leuchtkörpern und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe - errichtet, damit die nächtliche Anlockwirkung auf Falter minimiert wird.

1.6 Belange des Immissionsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.6.1 Die nach Norden gerichteten Schlaf- bzw. Wohnzimmerfenster der Ferienhäuser haben mindestens der Schallschutzklasse 3 zu entsprechen.
- 1.6.2 Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) dürfen nur an der Südseite der Ferienhäuser angeordnet werden.



2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Wandhöhen:** Reine Ferienhäuser: max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 4,30 m (E+D).
Funktionsgebäude:
max. zulässige, traufseitige Wandhöhen:
zu 50 % 6,50 m (E+I), zu 50 % 9,50 m (E+II).
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des jeweiligen ursprünglichen Geländes zzgl. bis zu max. 100 cm zulässige Geländeaufschüttungen (in Teilbereichen zur möglichen Höhenzonierung von Gebäuden und Parkplätzen) bis zum Schnittpunkt der Außenwand der einzelnen Gebäude mit der Dachhaut.
- 2.1.2 Dachform:** Zulässig bei reinen Ferienhäusern sind Satteldächer, beim Funktionsgebäude Sattel- und Zeltdächer
- 2.1.3 Dachneigung:** Bei Satteldächern: 25-42°, bei Zeltdächern 15-25°
- 2.1.4 Dachdeckung:** Dachplatten aus Ziegel oder Beton in ziegelroten Farbtönen; verglaste Teilbereiche sind zulässig.
- 2.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen:** Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1.6 Gebäudesockel:** Sind im Farbton der Fassade zu erstellen und dürfen optisch nicht in Erscheinung treten.
- 2.1.7 Fassadengestaltung:** Für die Farbgestaltung sind helle Farbtöne zu wählen. Kräftige, grelle Farben dürfen nur punktuell eingesetzt werden (Eingangsbetonung, Fensterrahmen, o.ä.).

2.2 Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

- 2.2.1 Stellplatzflächen für Pkw und Fußwege** sind zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrassen, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine o.ä.) auszubilden; Abflussbeiwert max. 0,6.
- 2.2.2** Für die Verbreiterung des entlang der Westgrenze verlaufenden, bereits asphaltierten Feldweges sowie für die Zufahrtswege zu den Carports bzw.



Stellplätzen ist die Verwendung von Asphalt zulässig.

- 2.2.3 Der entlang der Westgrenze vorhandene Weg ist auf 5,5 m (+ je 0,75 m Bankett) zu verbreitern. Der Ausbaubereich erstreckt sich von der zur St 2125 führenden Straße bis zum nördlichen Ende der Fl.Nr. 2676/3 der Gemarkung Kirchroth. Nach Herstellung durch den Golfclub ist die Mehrfläche als öffentlicher Feld- und Waldweg zu widmen und kostenlos der Gemeinde Kirchroth zu überlassen.

2.3 Einfriedungen

- 2.3.1 Im gesamten Sondergebiet sind keine Einfriedungen oder Zäune zulässig.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 2.4.1 Kleinflächige Aufschüttungen und Abgrabungen als Bemessungsbasis für die festgesetzten Traufhöhen der Gebäude sind bis zu +/- 100 cm ab jeweiligem Gelände zulässig.
- 2.4.2 Kleinflächige Aufschüttungen als Geländemodellierungen zu gestalterischen Zwecken und unter zukünftigen Pflanzflächen sind bis zu 2,00 m ab derzeitigem Gelände zulässig. Auf flache Übergänge zum jeweils angrenzenden Gelände sowie auf „weiche“, abgerundete Oberflächenformen ist zu achten.

2.5 Niederschlagswasserbehandlung

- 2.5.1 Dach- und Oberflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln.
- 2.5.2 Soweit sie nicht als Brauchwasser verwendet werden, müssen sie auf dem Grundstück versickert werden. Teiche, Versickerungsmulden und / oder -rigolen sind zulässig, punktförmige Sickereinrichtungen, wie z.B. Schächte sind unzulässig. Bei Planung und Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.
- Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist auszuschließen.



3 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

3.1 Private Grünflächen

3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Gebäude bzw. von evtl. Bauabschnitten fertig zu stellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt,

STU = Stammumfang, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Molassehügelland“ - Herkunftsregion 9 - abstammende Gehölze) zu verwenden.

3.1.2 Erhalt vorhandener Gehölze

- entfällt/keine vorhanden/keine zur Entfernung vorgesehen -

3.1.3 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Gem. Esche
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Winter-Linde
Ulmus minor	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Feld-Ulme

3.1.4 Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	H, 3xv, STU 14-16	- Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche



3.1.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm;
mind. 5% Flächenanteil

<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	-	Weiß-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris</i>	-	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	-	Wild-Birne
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde

Sträucher, max. 95% Flächenanteil

verpflanzte Sträucher; Mindestpflanzgröße 60-100,
mind. 3 Triebe

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
Salix-Arten	-	Diverse Weidenarten
<i>Sambucus nigra</i>	-	Gemeiner Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	-	Wasser-Schneeball

Fremdländische Arten und Nadelgehölze sind nicht zulässig.

3.1.6 Zu pflanzende Bäume

Zu pflanzende Einzelbäume sind im Plan festgesetzt; mind. 50% sind als großkronige Bäume entsprechend Auswahlliste 3.1.3 zu pflanzen.



3.1.7 Zu pflanzende Gehölzgruppen

Zu pflanzende Gehölzgruppen sind im Plan festgesetzt. Der Heisteranteil muss mind. 5% betragen.

3.1.8 Wiesenflächen

Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil anzusäen.

Eine Verwendung dieser Flächen zur Retention und Versickerung von Oberflächenwasser ist zulässig.

3.1.9 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist unzulässig.

3.1.10 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Wiesenflächen sind extensiv ohne Düngemaßnahmen zu pflegen.

3.2 Freiflächengestaltungsplanung

Als Bestandteil der Bauantragsunterlagen ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab mind. 1.200/1:250 einzureichen.

Darzustellen sind insbesondere Umfang, Art und Qualität der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen, die beabsichtigte Geländemodellierung anhand von Schnitten, sowie Umfang und Art der geplanten befestigten Flächen.

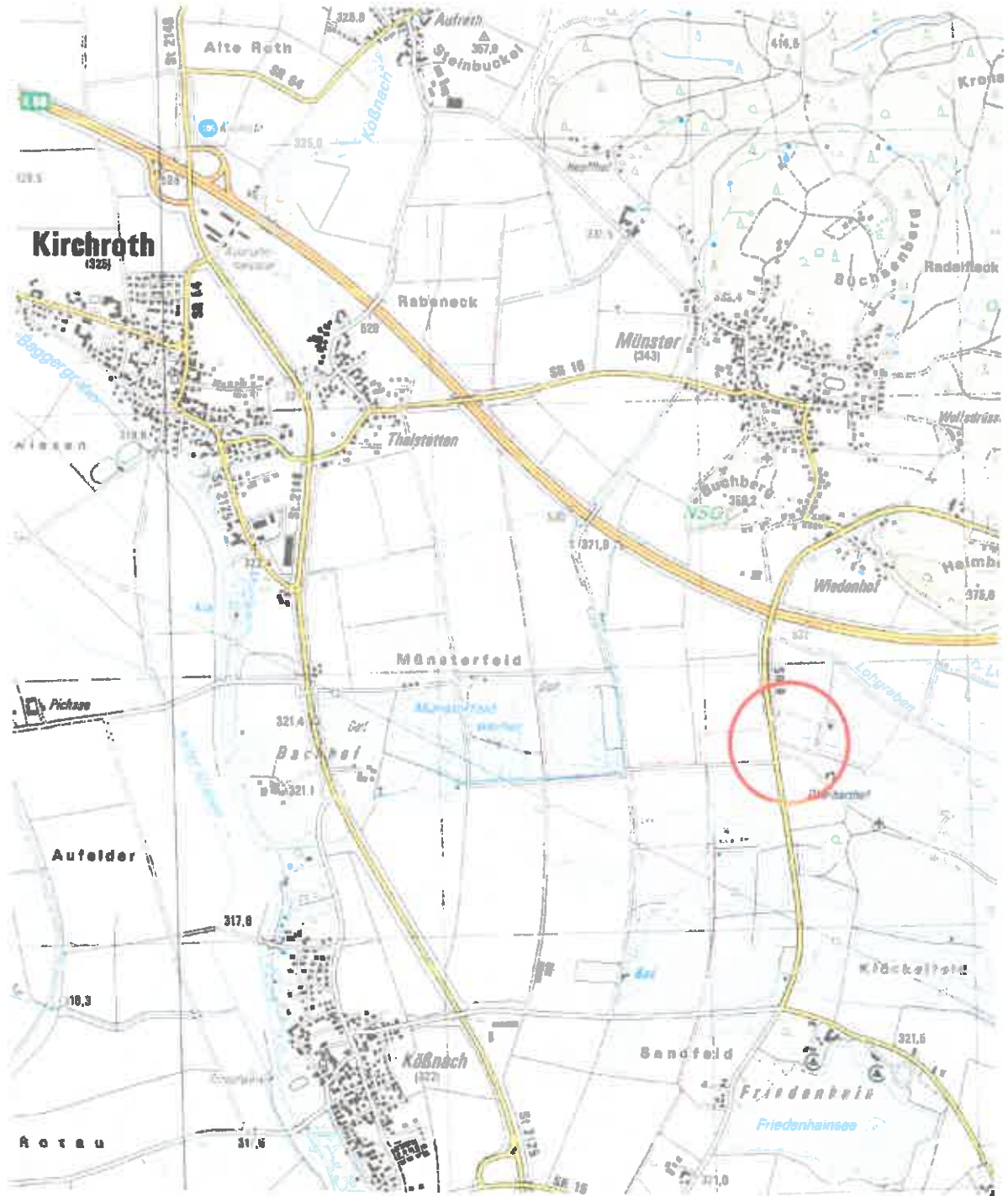


3.3 Geplante Ausgleichsfläche

- 3.3.1** Der Golfclub Straubing Stadt und Land e.V. stellt für den in der Begründung ermittelten Kompensationsbedarf von **1.874 m²** in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Hr. Straub) eine Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche von Grundstück Fl. Nr. 2524 Gmkg. Parkstetten zur Verfügung:
- reale Flächengröße: 1.610 m²
 - Anerkennungsfaktor: 1,1638 (in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, Hr. Straub)
 - Anerkennung als Kompensation: 1.874 m²
- 3.3.2** Die im Lageplan M 1:1.000 (s. 3.3.5) dargestellten Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden hiermit festgesetzt.
- 3.3.3** Die nachfolgenden Lagepläne werden Bestandteil des vorliegenden Bauungs- mit Grünordnungsplanes.

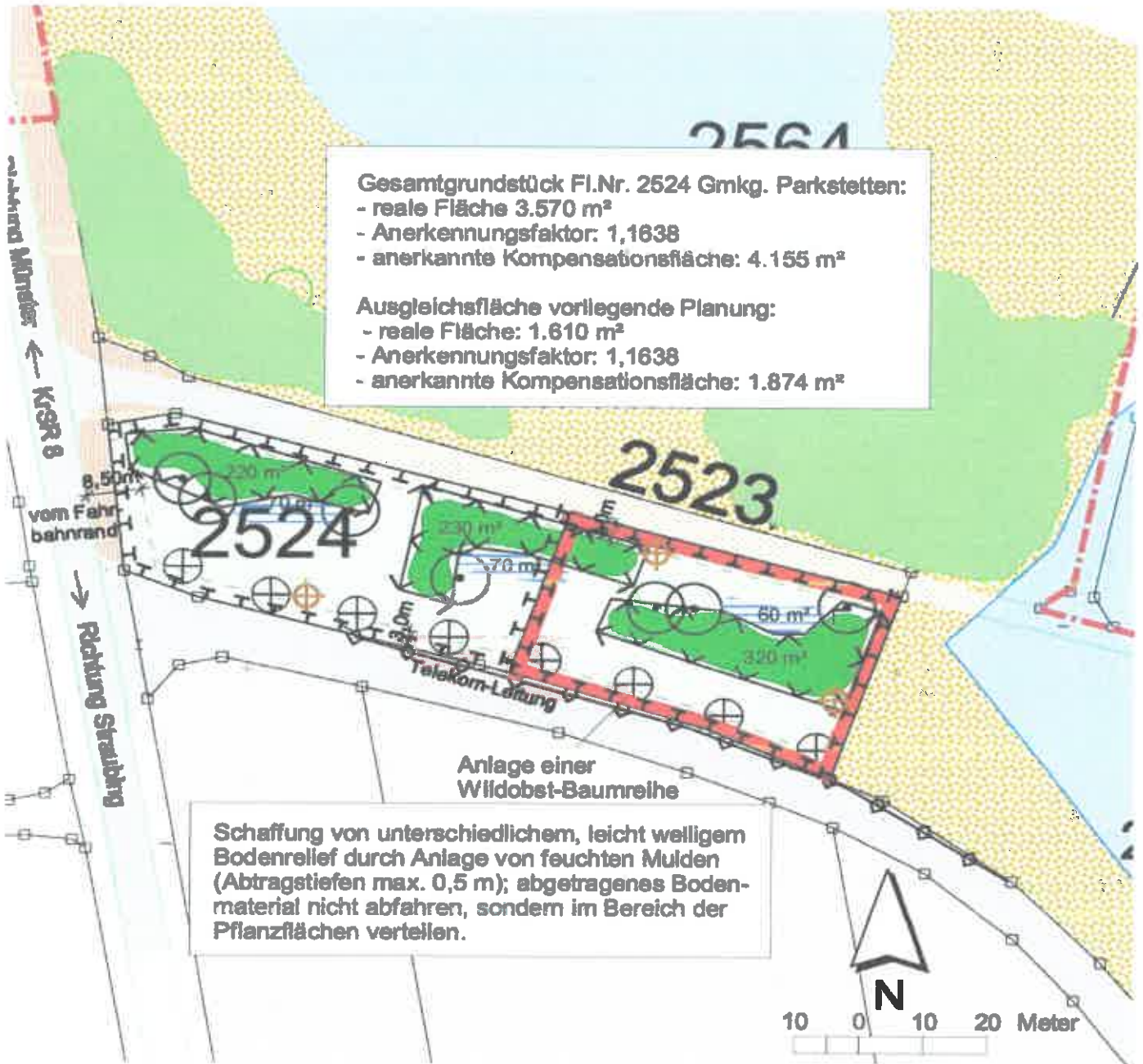


3.3.4 Übersichtslageplan (Auszug TK 7041, M ca. 1:25.000)





3.3.5 Lageplan Ausgleichsfläche M 1:1.000





Legende

Planung:



Anlage von flachen Geländemulden:

- Tiefe bis ca. 0,5 m unter Geländeoberkante
- kein Grundwasseranschnitt, mind. 0,5 m Überdeckung
- keine Ansaat, keine Pflege, natürliche Sukzession

Entwicklungsziel: Hochstaudenflur, Röhricht, Feuchtgebüsch
Fläche: ca. 200 m² gesamt; innerhalb Ausgleichsfläche: ca. 70 m²



Pflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern und Heistern

- Anteil der Heister ca. 10%, Anteil der Sträucher ca. 90%
- Gehölzarten s. Text
- Mindestpflanzqualität Heister: 2 x verpflanzt, 150-200 cm
- Mindestpflanzqualität Sträucher: verpflanzt, 60-100 cm, mind. 3 Triebe
- ausschließlich autochthones Pflanzgut mit Nachweis der regionalen Herkunft (Herkunftsregion: Tertiärhügelland)
- Pflanzabstand: ca. 1,50 x 1m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art

Fläche: 770 m² gesamt; innerhalb Ausgleichsfläche: ca. 380 m²

Pflanzung von Einzelbäumen

- Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 2 x verpflanzt, STU 8-10 cm
- ausschließlich autochthones Pflanzgut mit Nachweis der regionalen Herkunft
- Baumstützen, Wildverbiss- und Fegeschutz anbringen



Gehölzarten:

Stiel-Eiche, Hainbuche, Flatter-Ulme, Feld-Ulme (7 Stck. gesamt; innerhalb Ausgleichsfläche 3 Stck.)



Gehölzarten: Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus pyrastris*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
(8 Stck. gesamt; innerhalb Ausgleichsfläche 4 Stck.)



Anlage eines Wildschutzaumes auf die Dauer von ca. 5 Jahren



Sitzkrücke für Greifvögel, Aufstellhöhe 4 bis 5 m



- Ansaat mit autochthoner Raglo-Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland, RSM 8.1.1; Standorttyp: mittlerer Standort ohne extreme Ausprägung (Herkunftsregion: Unterbayer. Hügel- und Plattenregion), zur Vermeidung von gehäuftem Aufkommen unerwünschter Pflanzenarten ist die Herbstansaats zu bevorzugen; Ansetzen des Saatgutes
- nach Ansaat Pflege durch abschnittsweise, alternierende Mahd alle 2 bis 3 Jahre unter Abfuhr des Mähgutes

Entwicklungsziel: Gehölzräume / Brache, gehölzfrei

Kein Einsatz von organischen oder mineralischen Düngemitteln sowie Bioziden, keine Kalkung, keine Beweidung.

Bestand:



Stilgewässer



Acker



Sukzessionsfläche



Hecke / Feldgehölz



nährstoffreiche Gras- und Krautflur



Schotterweg



Asphalt



Telekommunikation

Sonstiges:



Gemeindegrenze



Abgrenzung Ausgleichsfläche:
1.610 m² reale Fläche
Anerkennungsfaktor: 1,1638
anerkannte Kompensationsfläche: 1.874 m²



Abgrenzung Ökotothfläche:
1.980 m² reale Fläche
Anerkennungsfaktor: 1,1638
anerkannte Kompensationsfläche: 2.281 m²
(Gesamtfläche Fl.Nr. 2524 Gmkg. Parkstellen: 3.570 m²)



C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C. 1 Wasserwirtschaft

Vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird generell empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen.

Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

C. 2 Bodenfunde

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Regensburg - zu melden.

Der Kreisarchäologie oder dem Landesamt ist die Möglichkeit einzuräumen, auf Kosten des Golfclubs Straubing Stadt und Land e.V. so frühzeitig wie möglich vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit Bagger und Humusschaufel und ggf. Rettungsgrabungen vorzunehmen.

Sollten hierbei Bodendenkmäler größerer Bedeutung entdeckt und durch die geplanten Baumaßnahmen zerstört werden, kann eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn der Antragsteller es ermöglicht, das Bodendenkmal auf seine Kosten bauvorgreifend freizulegen und zu dokumentieren.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Weitere Hinweise:

A) Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.



B) Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.

C) Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und ggf. eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

D) Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrages und der Ausgrabungen zu tragen.

E) Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen werden.

F) Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

C. 3 Fassadengestaltung

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.

C. 4 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z. B. Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

C. 5 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 AGBGB von 4 m bei Einzelbäumen und Heistern und 2 m bei Sträuchern sind entlang bepflanzter Grenzabschnitte des Geltungsbereiches einzuhalten.



C. 6 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die direkt an das Sondergebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Der Vorhabensträger wird darauf hingewiesen, dass zeitweilig trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.

C. 7 Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, hierfür sollten entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

C. 8 Ökologisches Bauen

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und -ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen.

C. 9 Alternative Energieversorgung

Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Für die Energieversorgung sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte in Erwägung gezogen werden; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.



C. 10 Unterbau von Straßen und Wegen

Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden.

Das zu verwendende Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Güte Merkmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 - entsprechen.

Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 - Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

C. 11 Schutz des belebten Oberbodens

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

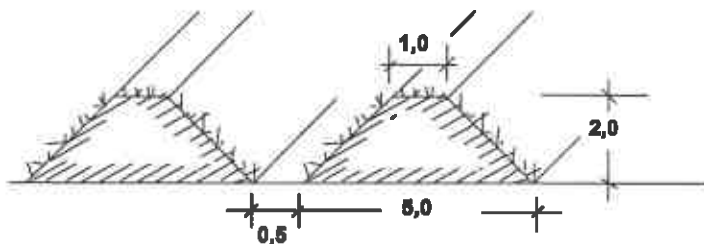


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Höhe: max. 2,00 m Länge: unbegrenzt
Breite: max. 5,00 m Querschnitt: trapezförmig

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklée oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.



C. 12 Kellergeschoße

Aufgrund wechselnder und oberflächennaher Grundwasserstände wird bei evtl. Kellern eine wasserdichte Ausführung empfohlen.

Beim Bau evtl. Kellergeschoße wird von der Gemeinde zudem grundsätzlich eine Hebeanlage empfohlen.

Auf eine entsprechende Entwässerungs-Satzung der Gemeinde wird hingewiesen.

C. 13 Hinweise zur Abfallentsorgung

Vorhabensträger und Baufirmen werden dazu angehalten, auch schon während der Bauphase anfallende Abfallprodukte zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

Abfälle, zur Beseitigung, die aufgrund ihrer Art und Menge mit Hausmüllfahrzeugen aufgenommen und transportiert werden können, werden vom ZAW-SR eingesammelt. Die Abfallbehältnisse sind ab Abfuhrtag zur Entleerung bereitzustellen.

Die Abfallbehältnisse aus den entstehenden Ferienhäusern sind am derzeitigen Sammelpunkt an der Wegekreuzung westlich des Clubhaus-Parkplatzes bereitzustellen.

Sofern seitens des Golfclubs Straubing Stadt und Land e.V. ein nördlicherer Sammelpunkt für die Abfallbehälter gewünscht wird, ist eine entsprechende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge zu schaffen. Die Kosten hierfür wären vom Golfclub zu tragen.



DURCHFÜHRUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSVERTRAG



**zum Vorhaben bezogenen Bebauungs-
und Grünordnungsplan Sondergebiet**

„Ferienhäuser Golfplatz, Bachhof“

Die Gemeinde Kirchroth,
94356 Kirchroth, Regensburger Straße 22
vertreten durch den 1. Bürgermeister Josef Wallner
nachfolgend kurz „Gemeinde“ genannt

und

Firma Hans Wolf GmbH & CoKG
94315 Straubing, Ittlinger Straße 175
nachfolgend „Vorhabensträger“ genannt

schließen folgenden Vertrag:

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung von zehn Ferienhäusern mit zusätzlichem Funktionsgebäude, Grünanlagen und Parkplätzen auf der nordwestlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 2676/2 der Gemarkung Kirchroth in der Gemeinde Kirchroth.
2. Das Vertragsgebiet ist in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan dargestellt. Dieser Plan ist jedoch noch nicht rechtskräftig.
3. Bestandteile dieses Vertrages sind:
 - a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets gemäß § 1 Abs. 2 (Anlage 1),
 - b) ein Lageplan zur Verdeutlichung der künftigen (geplanten) straßenmäßigen Erschließung des gesamten Golfplatzgebiets (Anlage 2),
 - c) das Deckblatt Nr. 37 zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kirchroth (Anlage 3)
 - d) Unterlagen betreffend den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Sondergebiet „Ferienhäuser Golfplatz, Bachhof“ in der Gemeinde Kirchroth (Anlage 4)
4. Die Durchführung sämtlicher Verfahrensschritte nach den Bestimmungen des BauGB veranlasst die Gemeinde. Die Kostenübernahme für die Planung wurde durch direkte Beauftragung des Büros Eska, Bogen durch den Vorhabensträger geregelt.
5. Der Vorhabensträger übernimmt sämtliche Kosten, die durch die Errichtung dieses Bauvorhabens entstehen, insbesondere die Planungs-, Erschließungs-, Flächensicherungs- und Durchführungskosten. Er hat die notwendigen Bau-, sowie sonstigen Genehmigungen und Befreiungen einzuholen.

§ 2 Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabensträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Bestimmungen dieses Vertrages.
2. Die Planreife für den Bebauungsplan SO „Ferienhäuser Golfplatz, Bachhof“ soll spätestens bis zum 31.12.2013 erreicht werden. Die Gemeinde hat eine Beschlussfassung über die Flächennutzungsplanänderung, sowie über die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans bereits herbeigeführt.
3. Der Vorhabensträger verpflichtet sich, spätestens zwei Jahre nach dem Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben (zehn Ferienhäuser mit zusätzlichem Funktionsgebäude) einzureichen. Er wird spätestens vier Jahre nach Rechtskraft der jeweiligen Baugenehmigung,

bzw. Genehmigungsfreistellung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von weiteren zwei Jahren fertig stellen.

4. Die Fristen nach Abs. 3 können mit Zustimmung der Gemeinde verlängert werden.
5. Nach Ablauf der Fristen nach Abs. 3 und ggf. Abs. 4 kann die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 6 BauGB den Bebauungsplan aufheben. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

§ 3 Erschließung

1. Straßenerschließung:

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Anschlussnahme zum gesamten Gelände des Golfplatzes aus Richtung Westen (Anschluss über den öffentlichen Feld- und Waldweg auf dem Grundstück Fl.-Nr. 969 der Gemarkung Kößnach an die Staatsstraße 2125) seitens des Straßenbauamts kritisiert wird. Im Rahmen der seinerzeitigen Ausweisung des Golfplatzgebiets wurde die verkehrstechnische Anschlussnahme aus Richtung Parkstetten (Kreisverkehr Friedenrain) kommend vereinbart, welche jedoch aufgrund fehlenden Ausbaus nur bedingt genutzt werden kann. Die Problematik der unzulässigerweise genutzten und verkehrstechnisch als kritisch zu beurteilenden Zufahrt im Westen über den öffentlichen Feld- und Waldweg wird durch die Errichtung der Ferienhäuser und damit einhergehender Verkehrszunahme verstärkt.

Mit der Ausweisung des neuen Bau- und Gewerbegebiets „Im Sand“ südlich von Thalstetten und der Erstellung eines verkehrssicheren Anschlusses an die St 2125 im dortigen Planungsbereich bietet sich die Möglichkeit, auch den Golfplatz über diesen neuen Anschluss zu erschließen. Der Vorhabensträger hat bereits seine Bereitschaft zur Schaffung einer einvernehmlichen Lösung signalisiert. Genaue Regelungen bezüglich dieser neu zu schaffenden Zufahrt werden in einer gesonderten Vereinbarung getroffen (zur besseren Veranschaulichung obigen Sachverhalts siehe Anlage 2).

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gemeindeverbindungsstraße „Thalstetten-Bachhof“ (Fl.-Nr. 2675 Gem. Kirchroth) unmittelbar westlich des Planungsbereichs ist nur bedingt für den Begegnungsverkehr ausgelegt. Eine Verbreiterung der Straße aufgrund des vorhabensbedingt steigenden Verkehrsaufkommens ist daher zweckmäßig. Der Vorhabensträger verpflichtet sich, auf einer Länge von etwa 140 m die bestehende Gemeindeverbindungsstraße im Bereich unmittelbar westlich von Fl.-Nr. 2676/2 der Gemarkung Kirchroth selbst und auf eigene Kosten auf 5,50 m zu verbreitern (siehe hierzu auch die Festsetzungen im Bebauungsplan in Anlage 4). Die gängigen Regeln der Technik für den Straßenbau (ausreichender Unterbau, Asphalttrag- und Asphaltfeinschicht, ausreichendes Bankett) sind einzuhalten. Die Frist für die Fertigstellung bestimmt sich analog zu § 2 dieser Vereinbarung. Für die Verbreiterung müssen geringfügige Flächen aus dem Grundstück Fl.-Nr. 2676/2 der Gemarkung Kirchroth (= Planungsbereich) in Anspruch genommen werden. Diese Grundflächen stellt der Vorhabensträger auf seine Kosten für den Ausbau zur Verfügung und überträgt diese nach Abschluss der Bauarbeiten ohne Gegenleistung ins Eigentum der Gemeinde. Vermessungs- und Grunderwerbsnebenkosten (Notariat, Grundbucheintrag, usw.) werden hierbei von der Gemeinde übernommen.

2. Entwässerungseinrichtungen:

Der Vorhabensträger betreibt eine private Kanaldruckleitung PE 80 mit Pumpstation auf dem Grundstück Fl.-Nr. 181 der Gemarkung Kößnach (Bereich Clubhaus), welche das derzeit anfallende Schmutzwasser an die gemeindliche Kanalisation westlich der Staatsstraße 2125 (bei km 1+640) übergibt. Die neu entstehenden Ferienhäuser sowie das Betriebsgebäude sind über diese private Kanalleitung an die gemeindliche Entwässerungsanlage anzuschließen. Hierbei darf nur anfallendes Schmutzwasser eingeleitet werden. Niederschlagswasser ist in geeigneter Weise auf dem Grundstück zu entsorgen (Absetzteich, Versickerung, Zisterne u.ä.).

In Anbetracht dessen, dass nur Schmutzwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage eingeleitet wird, braucht der Vorhabensträger lediglich die satzungsgemäßen Beiträge für die beitragspflichtige Geschossfläche (7,16 € pro qm Geschossfläche) entrichten. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 sowie § 5 Abs. 4 der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Kirchroth wird als beitragspflichtige Geschossfläche ein Viertel der überplanten Grundstücksfläche angesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 10.370 m²; somit ergibt sich ein Geschossflächenbeitrag in Höhe von 18.562,30 € (10.370 m² x 0,25 x 7,16 €/m²). Dieser wird unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mittels Beitragsbescheid festgesetzt. Nach der vollständigen Bebauung des Planungsbereichs erfolgt eine Gegenüberstellung zur tatsächlich entstandenen Geschossfläche; ein Unterschiedsbetrag ist nach zu entrichten, bzw. bei Überzahlung von der Gemeinde zu erstatten. Ein Beitrag für die Grundstücksfläche (derzeit 2,05 € pro m² Grundstücksfläche) wird nicht erhoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Sondervereinbarung vom 25.2.1991 geleistete Beiträge für das jetzige Vorhaben nicht angerechnet werden können. Die geschlossene Sondervereinbarung erstreckt sich ausdrücklich nur auf das Grundstück Fl.-Nr. 181 der Gemarkung Kößnach (Bereich Clubhaus). Der jetzige Planungsbereich stellt eine zusätzliche Fläche im Sinne der §§ 14 und 15 der genannten Sondervereinbarung dar.

Aus der Tatsache, dass keine Niederschlagswasser-Einleitung erfolgt, wird auf die satzungsgemäßen Gebühren (einschließlich Grundgebühr) kein Abschlag gewährt. Für die Einleitung des Schmutzwassers zahlt der Vorhabensträger die vollen Grund- und Einleitungsgebühren. Der Vorhabensträger verzichtet hiermit unwiderruflich auf die Einlegung jeglicher Rechtsmittel und Rechtsbehelfe gegen die vorstehenden Festsetzungen.

3. Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Buchberggruppe, 94315 Straubing, Leutnerstraße 26. Der Zweckverband hat darauf hingewiesen, dass die Wasserversorgung für den Planungsbereich derzeit nicht sichergestellt ist. Ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung kann jedoch unproblematisch hergestellt werden. Die Anschlussnahme ist in einer gesonderten noch abzuschließenden Sondervereinbarung zwischen Zweckverband und Vorhabensträger zu regeln. Bezüglich entstehender Kosten, bzw. anfallender Beitragszahlungen ist der Zweckverband Buchberggruppe der zuständige Ansprechpartner.

4. Energieversorgung:

Der Fa. E-Werk Heider, 93086 Wörth a.d. Donau, Regensburger Straße 21 obliegt die Erschließung des Planungsbereichs mit elektrischen Anlagen. Das E-Werk teilte mit, dass sich im Bereich des Golfplatzes derzeit nur eine provisorische Wellblechstation (diese stammt noch aus Zeiten des Kiesabbaubetriebs) befindet, die nicht als öffentliche Stromversorgungsanlage gewertet werden kann, da sie sicherheitsrelevanten Vorschriften widerspricht. Die Errichtung einer ordnungsgemäßen Trafostation, sowie der Ausbau eines 0,4kV-Kabelnetzes werden erforderlich. Eine etwaige vertragliche Absicherung hat direkt zwischen Vorhabensträger und dem E-Werk zu erfolgen. Bezüglich entstehender Kosten, bzw. anfallender Beitragszahlungen ist ebenso das E-Werk Ansprechpartner.

§ 4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Der Vorhabensträger schafft den notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleich in Eigenregie auf dem in Privateigentum befindlichen Grundstück Fl.-Nr. 2524 der Gemarkung Parkstetten.

§ 5 Rechtsnachfolge

1. Im Falle der gesamten oder teilweisen Veräußerung des Geschäftsbetriebs an einen Dritten ist vertraglich sicherzustellen, dass der Rechtsnachfolger in die Rechte und Pflichten dieses Vertrages eintritt.
2. Der Wechsel des Vorhabensträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens- und Erschließungsplanes innerhalb der Fristen nach § 2 gefährdet ist.
3. Bei Übernahme aller Rechte und Pflichten aus dem Vertrag durch eine oder mehrere Errichter- oder Betreibergesellschaften wird der Vorhabensträger von der Gemeinde von den Verpflichtungen aus diesem Vertrag freigestellt.

§ 6 Kündigung

Haben die Verhältnisse, die für die Festsetzung des Vertragsinhalts maßgebend sind, sich seit Abschluss des Vertrages so wesentlich geändert, dass einer Vertragspartei das Festhalten an der ursprünglichen vertraglichen Regelung nicht zuzumuten ist, so kann diese Vertragspartei eine Anpassung des Vertragsinhaltes an die geänderten Verhältnisse verlangen oder, sofern eine Anpassung nicht möglich oder einer Vertragspartei nicht zuzumuten ist, den Vertrag kündigen. Die Gemeinde kann den Vertrag auch kündigen, um schwere Nachteile für das Gemeinwohl zu verhüten oder zu beseitigen.

§ 7 Rücktritt

Der Vorhabensträger kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn der Bebauungsplan für das SO „Sondergebiet Ferienhäuser, Bachhof“ nicht bis zum 31.12.2013 in Kraft getreten ist.

§ 8 Wirksamkeitsvoraussetzung

Der Vertrag ist mit der Vertragsunterzeichnung durch den zuletzt Unterzeichnenden rechtswirksam.

§ 9 Schriftform

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform und der Zustimmung beider Vertragsparteien. Dies gilt auch für die Änderung dieses Schriftformerfordernisses. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen.

§ 10 Salvatorische Klausel

1. Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam oder nichtig sein oder werden, so berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht.
2. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame oder nichtige Bestimmungen dieses Vertrages durch neue Bestimmungen zu ersetzen, die dem in den unwirksamen oder nichtigen Bestimmungen enthaltenen Regelungsgehalt in rechtlich zulässiger Weise entsprechen. Entsprechendes gilt, wenn sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen sollte. Zur Ausfüllung der Vertragslücke verpflichten sich die Vertragsparteien, auf die Ergänzung einer angemessenen Regelung, die nach ihrem Regelungsgehalt dem entspricht, was die Vertragsschließenden nach dem Sinn und Zweck des Vertrages bestimmt hätten, wenn der Punkt von ihnen bedacht worden wäre.

Kirchroth, 31.1.2013


Josef Wallner
1. Bürgermeister



Vorhabensträger

Anlage 1



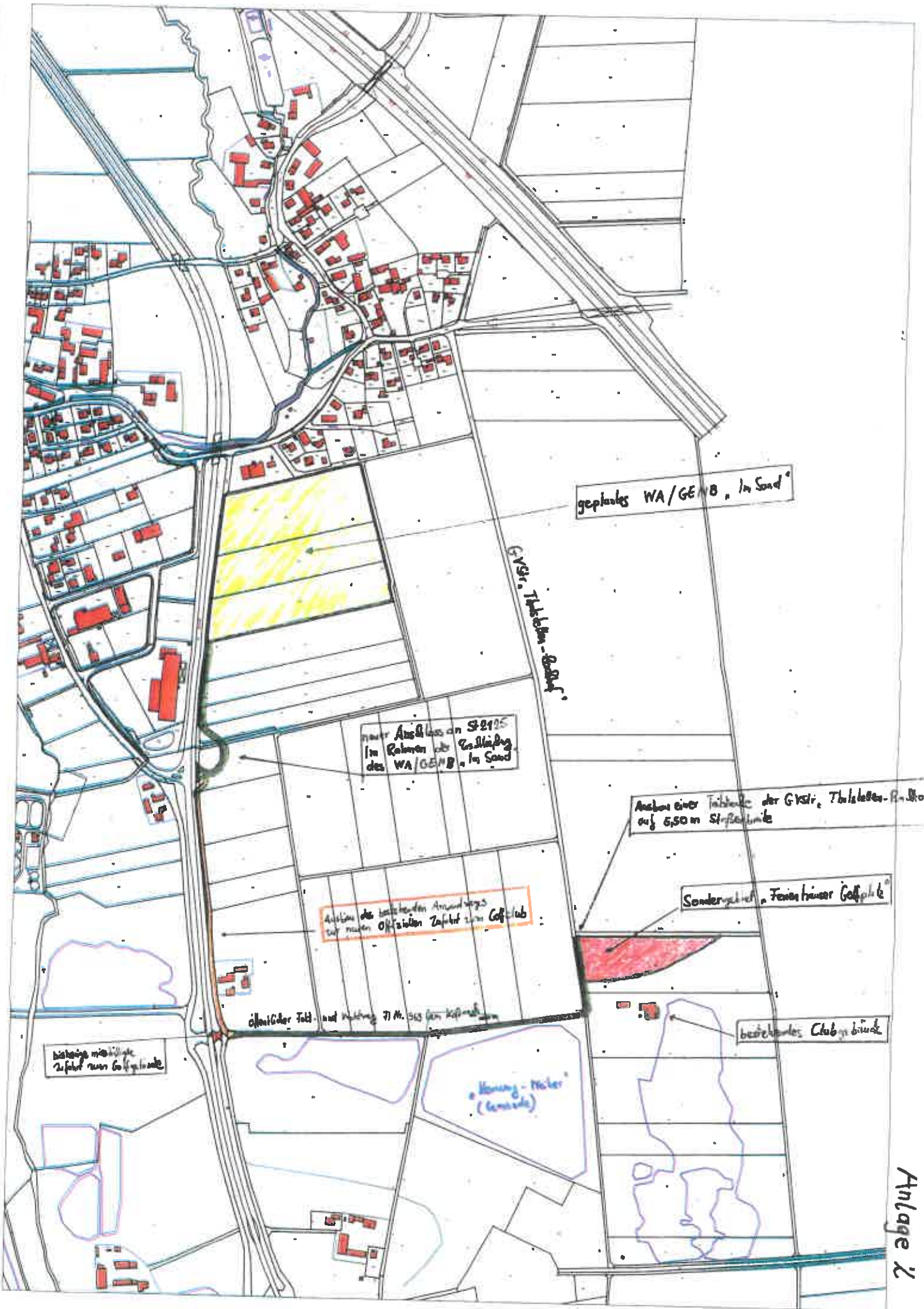
SO F

50% : II
50% : III

0.3 0.75

SD, 25-42'
ZD, 12-25'

7.00
0.75



geplantes WA/GE NB „In Sand“

GVSt. Thalesen-Baum

neuer Anschluss an SF 2105
im Rahmen der Erschließung
des WA/GE NB „In Sand“

Anbau einer Tribüne der GVSt. Thalesen-Baum
auf 5,50 m Straßenbreite

Ausbau des bestehenden Anlaufwegs
zur neuen Offiziellen Zufahrt zum Golfplatz

Sondergelände „Ferienhäuser Golfplatz“

öffentlicher Feld- und Mähweg 71 Nr. 1343 Gen. Käfersch.

bisherige meistläufige
Zufahrt zum Golfplatz

bestehendes Club-Haus

Höning-Meer
(Kunstm.)

Anlage 2

Zusammenfassende Erklärung

zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für Sondergebiet „Ferienhäuser Golfplatz, Bachhof“

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Stellungnahmen der Bürger und Behörden, welche in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgetragen wurden, sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt in die planerischen Überlegungen einbezogen worden:

➤ Regierung von Ndb., Höhere Landesplanungsbehörde vom 2.3.2012

Seitens der Regierung von Niederbayern wurden Bedenken gegenüber den Bauleitplanungen erhoben. Gemäß dem Ziel B VI 1.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Dieses LEP gilt auch bei der Planung von Freizeitwohneinheiten. Die vorgelegte Bauleitplanung steht im Widerspruch zu diesem Ziel, da das bestehende SO Golf keine zur Anbindung geeignete Siedlungseinheit darstellen kann.

Der Gemeinderat wies darauf hin, dass die Ausweisung eines SO „Ferienhäuser“ im gültigen Flächennutzungsplan bereits mit Deckblatt Nr. 6 erfolgte; das Deckblatt ist mit seiner Bekanntmachung am 8.6.1995 in Kraft getreten. Das dort ausgewiesene SO für Ferienhäuser befindet sich unmittelbar südlich des jetzigen Planungsgebiets. Eine Neuausweisung im Sinne des LEP-Ziels wird durch minimale örtliche Abweichung des Vorhabens nicht gesehen. Zur besseren Verdeutlichung ist im Deckblatt-Entwurf Nr. 37 das bestehende SO „Ferienhäuser“ kenntlich zu machen und auf die neue, nördliche Fläche zu verlegen. Das bisherige SO „Ferienhäuser“ soll sodann als SO „Golf“ ausgewiesen werden. Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte bittet der Gemeinderat Kirchroth die Regierung um eine erneute Stellungnahme.

➤ Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 23.3.2012

Auch aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die Bauleitplanungen Bedenken, weil diese dem Ziel B VI 1.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) widersprechen (siehe auch Stellungnahme der Regierung unter Ziffer 1.1).

Der Gemeinderat verwies auf die Ausführungen unter Ziffer 1.1 dieser Stellungnahmenbehandlung. Analog wird der Regionale Planungsverband gebeten, unter Berücksichtigung der genannten Aspekte eine erneute Stellungnahme abzugeben.

➤ Landratsamt Straubing-Bogen vom 7.2.2012

Belange des Immissionsschutzes:

Für Ferienhäuser ist ein erhöhter Schallschutz von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts anzusetzen. Im Hinblick auf den Abstand zur BAB A3 sind folgende Auflagen zu berücksichtigen:

- Die nach Norden gerichteten Schlaf- und Wohnzimmerfenster der Ferienhäuser haben mindestens der Schallschutzklasse 3 zu entsprechen.

- Außenwohnbereich (Terrassen, Balkone) dürfen nur an der Südseite der Ferienhäuser angeordnet werden.

Auf die Auflagen ist im Bebauungsplan-Entwurf hinzuweisen (Aufnahme unter Abschnitt C). Die Umsetzung der Auflagen kann in den später ergehenden Baugenehmigungsbeschleiden kontrolliert werden.

Belange der Bodendenkmalpflege

Im Planungsgebiet ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel durchgeführt werden. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümer und Vorhabensträger = Wolf/Golfclub) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen. Seitens der Kreisarchäologie wird eine Übernahme des Punktes C.2 (Hinweise) in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für erforderlich gehalten.

Einer Aufnahme der Hinweise unter Punkt C.2 des Bebauungsplan-Entwurfs in die textlichen Festsetzungen wird nicht entsprochen. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen nur nachrichtlich in das Bauleitplanverfahren übernommen werden (vgl. § 9 Abs. 6 BauGB). -siehe zusätzlich Ziffer 1.10 dieser Stellungnahmenbehandlung-

➤ Energieversorgungsunternehmen Helder vom 16.2.2012

Das E-Werk wies darauf hin, dass gegenwärtig die Stromversorgung des Golfplatzgebäudes nur über eine provisorische Wellblechstation, welche sich im Eigentum der Fa. Kies Wolf, Straubing befindet, sichergestellt ist. Es gibt also derzeit keine öffentliche Stromversorgungsanlage. Damit die Stromversorgung gewährleistet werden kann, sind zur Erschließung des geplanten SO „Ferienhäuser“ eine Trafostation, sowie ein 0,4 kV-Kabelnetz zu errichten. Diese Anlagenteile gehören dann zur öffentlichen Stromversorgung. In diesem Zusammenhang hat dann auch die Demontage des Baustellenprovisoriums zu erfolgen, weil diese Anlage nicht mehr den heutigen Anforderungen gerecht wird und nicht mehr den einschlägigen Vorschriften entspricht.

Der Gemeinderat teilte die Auffassung des E-Werks zur Errichtung einer den heutigen Anforderungen entsprechenden Stromversorgungsanlage. Eine etwaige vertragliche Absicherung hat direkt zwischen dem E-Werk und dem Vorhabensträger (Wolf/Golfclub) zu erfolgen. Zusätzlich wird die Gemeinde auf die oben aufgeführten Gegebenheiten im noch abzuschließenden Erschließungs- und Durchführungsvertrag hinweisen.

➤ Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 28.2.2012

Belange, die das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu vertreten hat, werden durch die vorgelegten Planungen grundsätzlich berücksichtigt. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen muss weiterhin gesichert bleiben. Die geplante Bepflanzung und das Anlegen von Parkplätzen entlang des westlich angrenzenden Felderschließungsweges muss so gestaltet werden, dass dieser auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden kann.

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht eine Verbreiterung der westlich angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße auf ca. 5,50 m vor. Die Befahrbarkeit der Straße wird sich somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich verbessern. Der GR geht davon aus, dass dieser Straßenausbau gegenüber den aufgezeigten Bedenken (Befahrbarkeit mit Großmaschinen) ausreichend ist.

➤ Bayer. Landesamt für Denkmalpflege vom 20.1.2012

Das Bayer. Denkmalpflegeamt hat darauf hingewiesen, dass in der Nähe des Planungsbereichs Bodendenkmäler des Neolithikums, der Hallstattzeit und der späten Latènezeit liegen. Bodendenkmäler sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen; dies ist jedoch im vorliegenden F-Plan-Entwurf bereits ausreichend umgesetzt. Ansonsten ist die Stellungnahme inhaltlich analog zu den Ausführungen der Kreisarchäologie Straubing-Bogen gehalten (Sondagegrabung, archäologische Untersuchung). Alle beachtlichen Aspekte sind nach Meinung des Bayer. Denkmalpflegeamtes unter den Punkten 2.1.2 und C.2 des Bebauungsplanentwurfs hinreichend benannt. Sonstige Einwendungen gegenüber den Planungen wurden nicht genannt.

Der GR nimmt die Hinweise bezüglich der vorhandenen Bodendenkmäler zur Kenntnis. Sämtliche durchzuführenden Maßnahmen (Sondage, archäologische Untersuchung) sind vom Vorhabensträger (Wolf/Golfclub) zu tragen. Die Gemeinde hat sich im Rahmen des Durchführungs- und Erschließungsvertrages gegenüber dem Vorhabensträger bezüglich einer Kostenübernahme abzusichern.

➤ Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing vom 2.2.2012

Der Abfallzweckverband teilte mit, dass die zu entleerenden Abfallbehälter derzeit an der Wegekreuzung westlich des Clubhaus-Parkplatzes bereitgestellt werden. Die zusätzlichen Abfallbehälter aus den entstehenden Ferienhäusern wären ebenfalls an dieser Stelle bereitzustellen. Wenn ein nördlicherer Sammelpunkt für die Abfallbehälter gewünscht wird, wäre die Ausbildung einer Wendemöglichkeit notwendig. Unter Punkt C.13 sollte es der Klarheit wegen heißen: „Abfälle, zur Beseitigung, die aufgrund ihrer Art und Menge mit Hausmüllfahrzeugen aufgenommen und transportiert werden können, werden vom ZAW-SR eingesammelt.“

Sofern seitens des Vorhabensträgers eine nördlichere Bereitstellungsmöglichkeit gewünscht wird, ist die geforderte Wendemöglichkeit in die Planung mit aufzunehmen. Die Kosten hierfür wären vom Vorhabensträger zu tragen. Die textliche Klarstellung für Punkt C.13 ist gemäß Vorgabe abzuändern.

➤ Wasserzweckverband Buchberggruppe vom 1.3.2012

Seitens des Zweckverbandes Buchberggruppe wurden gegen die vorgelegten Planungen Einwendungen erhoben. Das geplante Sondergebiet ist derzeit durch die Wasserversorgungsanlage nicht erschlossen; die Wasserversorgung damit nicht sichergestellt. Ein Anschluss kann jedoch durch Erstellung einer Leitung in das geplante Funktionsgebäude oder eines Wasserzählerschachtes erfolgen. Ab diesem Übergabepunkt wäre die Weiterführung zu den einzelnen Ferienhäusern über Privatleitungen zu realisieren. Eine Anschlussnahme wäre zwischen dem Vorhabensträger und dem Zweckverband in einer Sondervereinbarung zu regeln.

Der Gemeinderat nimmt von der beabsichtigten Vorgehensweise des Zweckverbandes zur Herstellung des Wasseranschlusses Kenntnis. Der Vorhabensträger (Wolf/Golfclub) wird im Rahmen des mit der

Gemeinde abzuschließenden Durchführungs- und Erschließungsvertrages auf die zusätzliche Sondervereinbarung mit dem Zweckverband hingewiesen.

Einwendungen gegenüber den Planungen wirft der Zweckverband Buchberggruppe weitergehend auf, weil sich das Sondergebiet möglicherweise im Randbereich des Wassereinzugsgebiets der Buchberggruppe befinden könnte. Das Wassereinzugsgebiet wird derzeit vom Büro Dr. Prösl neu erstellt, bzw. berechnet. Sofern sich das Sondergebiet künftig in diesem Randbereich befindet, müssten für die Ferienhäuser die Vorgaben der „Weiteren Schutzzone“ angewandt werden. Von vorrangiger Bedeutung wäre dann, gemäß Stellungnahme Dr. Prösl, die Abwasserentsorgung. Die Dichtigkeit der Kanalleitungen wäre durch Druckprüfung nach dem Bau und dann turnusmäßig nachzuweisen. Bei Einhaltung dieser Rahmenbedingungen wäre laut Dr. Prösl gegen die Planungen nichts einzuwenden.

Insgesamt werden die Einwendungen des Zweckverbandes hinsichtlich des Wassereinzugsgebiets unproblematisch gesehen. Zum einen ist unwahrscheinlich, dass sich das Planungsgebiet im Wassereinzugsgebiet befindet (siehe Stellungnahme Dr. Prösl), andererseits werden die angesprochenen Dichtigkeitsprüfungen beim Kanalnetz (auch wiederkehrend) im ganzen Gemeindegebiet standartgemäß ausgeführt.

Kirchroth, 10. Februar 2014
Gemeinde Kirchroth:


Josef Wallner
1. Bürgermeister