



**GEMEINDE
PARKSTETTEN**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
SONSTIGES SONDERGEBIET
„NAHERHOLUNGSANLAGE PARKSTETTEN“

Gemeinde Parkstetten
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 05.05.2022
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 20.07.2023
Auslegungsbeschluss vom 22.02.2024
Satzungsbeschluss vom

Darstellung der Änderungen / Ergänzungen in roter Farbe im Vergleich zur Auslegung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu besserer Vergleichbarkeit.

Vorhabensträger:

Gemeinde Parkstetten
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister
Martin Panten

Schulstraße 3
94365 Parkstetten

Fon: 09421 / 99 33 – 0
Fax: 09421 / 99 33 - 21
gemeinde@parkstetten.de

.....
Martin Panten
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	
1. Allgemeines	4
1.1 Planungsanlass und -ziele	4
1.2 Übersichtslageplan	5
1.3 Städtebauliche Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB	5
1.4 Gewähltes Verfahren.....	7
1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
1.6 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung.....	10
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	15
2.1 Städtebauliches Konzept.....	15
2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept.....	15
2.3 Grünordnungskonzept.....	16
3. Ver- und Entsorgung.....	17
3.1 Wasserversorgung	17
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung.....	17
3.3 Energieversorgung	17
4. Hinweise und Empfehlungen	18
4.1 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange.....	18
4.2 Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH	18
4.3 Wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Belange	18
4.4 Belange des Wasserzweckverbandes Straubing-Land	20
5. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB.....	22

UMWELTBERICHT

1.	Allgemeines	23
1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	23
1.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	23
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	29
2.1	Natürliche Grundlagen	29
2.2	Spezieller Artenschutz.....	29
2.3	Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge.....	30
2.3.1	Schutzgut Boden	30
2.3.2	Schutzgut Wasser	31
2.3.3	Schutzgut Klima/Luft	32
2.3.4	Schutzgut Arten und Lebensräume	32
2.3.5	Schutzgut Landschaft.....	33
2.3.6	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)	33
2.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	34
2.3.8	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	34
2.4	Zusammenfassende Bewertung des Bestandes	35
2.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	35
2.6	Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	36
2.7	Eingriffsregelung	37
2.8	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	40
3	Zusätzliche Angaben	41
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	41
3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	41
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42
4	Anlagen	42

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Parkstetten beabsichtigt auf Veranlassung eines privaten Betreibers die Ausweisung einer Naherholungsanlage im Naherholungsgebiet Parkstetten – Steinach – Kirchroth, am Weiher 12 Ost. Ziel ist die Nutzung von Parzellen zur Freizeitnutzung.

Hierzu hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 05.05.2022 beschlossen, einen Bebauungs- mit Grünordnungsplan für das **sonstige** Sondergebiet „Naherholungsanlage Parkstetten“ ~~gem. § 10 BauNVO~~ aufzustellen.

Mit der vorliegenden Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Naherholungsanlage mit Gartenhausparzellen geschaffen werden. Da das Bereithalten von Unterbringungsmöglichkeiten für zeitweises Freizeitwohnen nicht erwünscht ist, erfolgt eine Ausweisung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- mit Grünordnungsplans umfasst Teilflächen der Flurnummern 2545, 2546, 2550, 2551, 2552, 2554 und 2555, jeweils der Gemarkung Parkstetten mit einer Gesamtfläche von ca. 17.600 m² wobei auf das Sondergebiet eine Fläche von ca. 11.970 m² entfällt.

Bauherr und Betreiber ist die Fa. Friedrich Hornung UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Seering 1b, 94365 Parkstetten, mit Herrn Georg Hornung als Geschäftsführer.

1.2 Übersichtslageplan

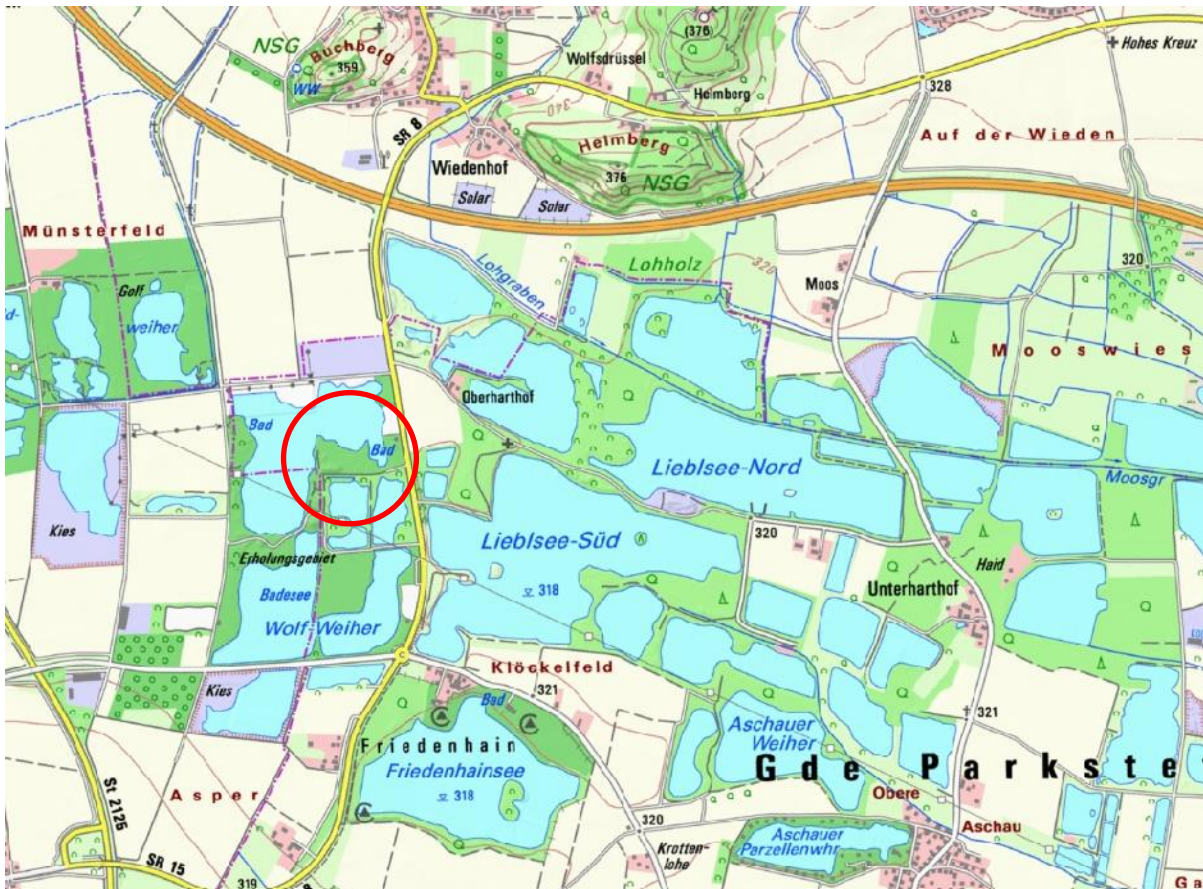


Abbildung 1: Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 28.04.2023 – Maßstab ca. 1:25.000

1.3 Städtebauliche Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Die Gemeinde Parkstetten ist vor allem für das attraktive Naherholungsgebiet mit den zahlreichen Badeweihern bekannt und versteht sich mit seiner Weiher- und Seenlandschaft als Naherholungs- und Freizeitort. Das ausgewiesene Naherholungsgebiet, das sich auch überregionaler Bedeutung erfreut, lockt viele auswärtige Besucher an und dient dem Tagestourismus in Parkstetten.

Die Gemeinde ist Mitglied des gemeinnützigen Vereins zur Entwicklung eines Erholungsgebietes im Raum Parkstetten-Steinach-Kirchroth, welcher sich zur Aufgabe gemacht hat, Erholungs- und Naturschutzflächen zu sichern, diese Flächen dann baulich und landschaftsgärtnerisch zu gestalten sowie Erholungsprojekte zu fördern. Sowohl die Gemeinde, als auch der Naherholungsverein stehen der Planung positiv gegenüber.

In dem am 30.07.1987 genehmigten Grünordnungsplan „Naherholungsgebiet Parkstetten-Steinach-Kirchroth“ wurde das Naherholungsgebiet in eine intensive Erholungszone, eine extensive Erholungszone sowie eine Ruhezone ohne Erholungsnutzung eingeteilt. In der Ruhezone sind insbesondere die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.

Die in der vorliegenden Bauleitplanung überplanten Grundstücke liegen im Geltungsbereich des genannten Grünordnungsplanes und sind der „intensiven Erholungszone“ zuzurechnen. Als Nachfolgenutzungen für in dieser Zone gelegene Weiher werden „Angeln“ sowie „Baden“ genannt. Mit dem geplanten Ausbau des Naherholungsgebietes hat die Gemeinde beschlossen, das Gesamtkonzept „Naherholungsgebiet Parkstetten“ weiter umzusetzen.

Durch das Vorhaben stehen die bereits vorhandenen Liegewiesen und Uferbereiche weiterhin der Allgemeinheit uneingeschränkt und kostenfrei zur Verfügung. (Die durch die Anlage geschaffenen zu vermietenden Grundstückspartellen befinden sich weder am Ufer, noch im Bereich von Liegeflächen). Gleichzeitig trägt aus Sicht der Gemeinde das Vorhaben dazu bei, das „wilde Baden“ und das „wilde Parken“ mit den damit einhergehenden Problemen (illegale Lagerfeuer, Müll, ...) zu regeln und zu organisieren.

Der gesellschaftliche Bedarf an Erholungsbereichen in der Nähe des Oberzentrums Straubing steigt stetig an, woraus ein städtebauliches Erfordernis abzuleiten ist. Gleichzeitig wächst die Nachfrage nach vermieteten Grundstückspartellen innerhalb der Naherholungsanlage. Die bereits vorhandenen Partellenanlagen (Hornung/Schambeck) sowie der (Dauer-)Campingplatz Friedenhaiensee erfreuen sich allesamt großer Beliebtheit. Diese positive städtebauliche Entwicklung will die Gemeinde weiter fortsetzen.

Die Gemeinde Parkstetten befürwortet daher die vorgesehene Freizeitnutzung und sieht eine städtebauliche Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.

Darüber hinaus ist dem Vorhabensträger, der bereits einen anderen Partellenweiher betreibt, die Nachfrage nach den geplanten Gartenhauspartellen bestens bekannt. Es ist davon auszugehen, dass die Partellen problemlos vermietet werden können.

Die Friedenhaiensee-Freizeitanlage verfolgt im Gegensatz zum vorliegenden Vorhaben ein ganz anderes Konzept: Der privat geführte Campingplatz bietet Partellen für Dauercamper bzw. Urlaubscamper. Die Partellen sind eher offen und ohne Sichtschutzeinzäunung. Durch die Ausstattung mit Wasserski-Seilbahn, Rutsche, Gaststätte usw. zielt der Friedenhaiensee eher auf Freizeitaktivitäten ab.

Der geplante Partellenweiher dagegen stellt eher eine Kleingartenanlage am Wasser dar, bietet mehr Privatsphäre und dient der Naherholung. Da die vom Vorhabensträger betriebene und gepflegte Anlage öffentliche Weiherzugänge aufweist, profitieren davon nicht nur die Partellenmieter, sondern auch andere Naherholungssuchende, ohne – wie am Friedenhaiensee – Eintritt bezahlen zu müssen.

1.4 Gewähltes Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.05.2022 beschlossen, den Bebauungs- mit Grünordnungsplan gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) im förmlichen Verfahren aufzustellen, um an dieser Stelle der Gemeinde Parkstetten die Nutzung von Gartenhausparzellen zu ermöglichen.

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 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 Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes zu entwickeln, der die Nutzungen für die gesamte Gemeindefläche darstellt.

In vorliegendem Fall ist dies derzeit noch nicht der Fall, der Bereich wird – zusammen mit den angrenzenden Weiherflächen - als öffentliche Grünfläche dargestellt. Deshalb wird zeitgleich im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 7 geändert.

1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.06.2023) liegt die Gemeinde Parkstetten im „ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ in der Region 12 „Donau-Wald“, nordöstlich des Oberzentrums Straubing.

Laut der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes Region „Donau-Wald (RP 12; Stand 30.04.2016) liegt Parkstetten im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum und liegt mit der Bundesstraße B 20 an einer nord-süd-gerichteten Entwicklungsachse.

In der Karte „Freiraumsicherung“ des Regionalplanes (in Kraft getreten am 13. April 2019) befindet sich das Plangebiet innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (Nr. 20 Seenlandschaft Parkstetten).

Neben der Naherholung steht in diesem Gebiet der Biotop- und Artenschutz im Mittelpunkt. Biotop- und Artenvielfalt sollen erhalten und entwickelt und die Naherholungsfunktion gesichert und verbessert werden.

Der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Parkstetten stellt den Geltungsbereich derzeit als öffentliche Grünfläche dar. Der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan wird im Parallelverfahren mit angepasst.

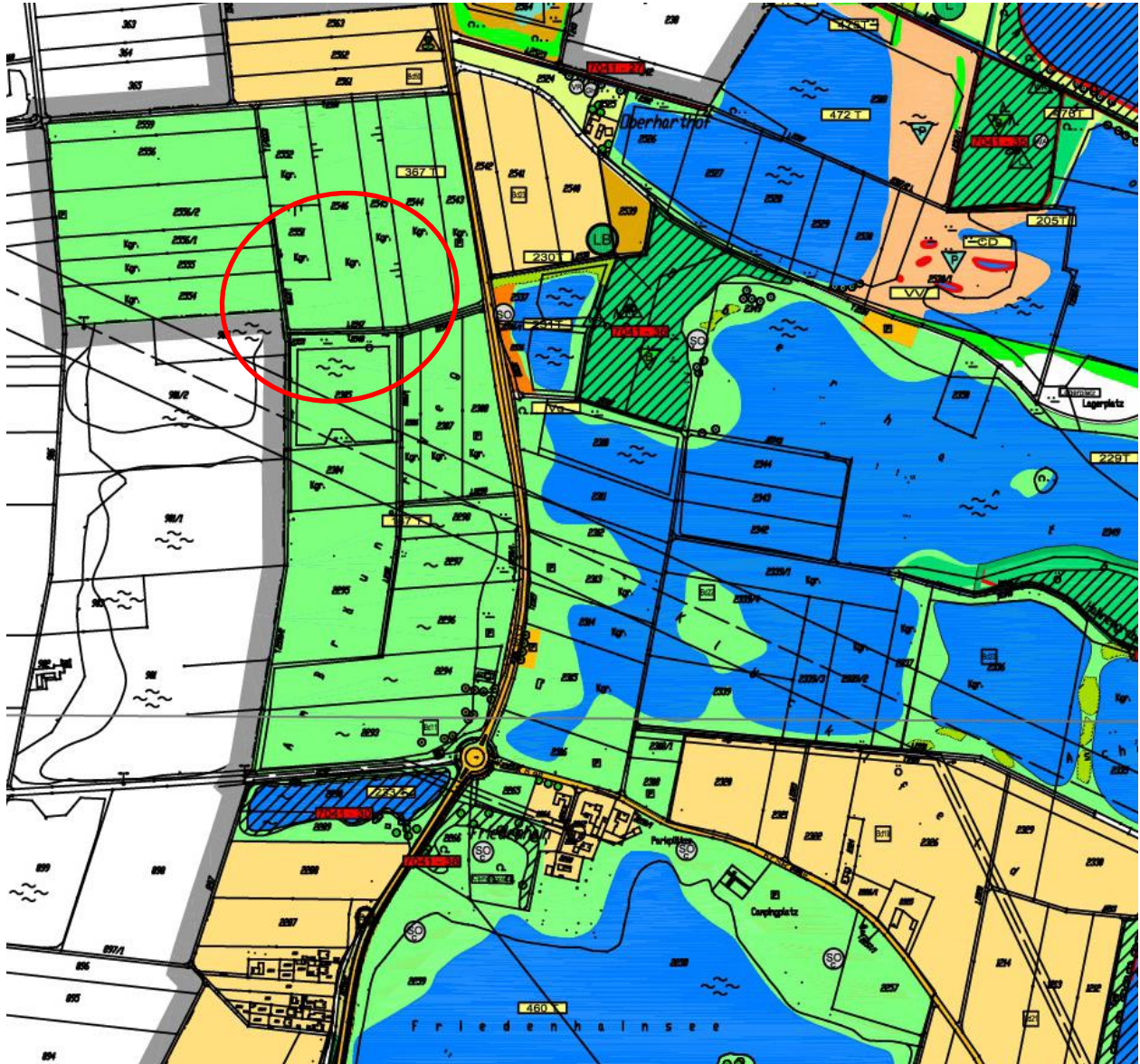


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP mit LP der Gemeinde Parkstetten - ohne Maßstab

Die überplanten Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Grünordnungsplanes „Naherholungsgebiet Parkstetten-Steinach-Kirchroth“ (genehmigt am 30.07.1987) und sind der „intensiven Erholungszone“ zuzurechnen. Als Nachfolgenutzungen für in dieser Zone gelegene Weiher werden „Angeln“ sowie „Baden“ genannt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Grünordnungsplan „Kiesabbaugebiet Parkstetten-Steinach-Kirchroth“ (1985) - ohne Maßstab

1.6 Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Gemeindegebietes von Parkstetten, inmitten des Naherholungsgebietes „Parkstetten – Steinach – Kirchroth“. Es befindet sich südlich des Kiesweihers 12-Ost, ca. 130 m westlich der Kreisstraße SR 8. Bei der Fläche handelt es sich bereichsweise um eine ehemalige, wiederverfüllte Kiesabbaufläche, welche – mit Ausnahme der Uferbereiche – überwiegend ackerbaulich genutzt wird. Die Uferbereiche sind – entstanden durch natürliche Sukzessionsfolge – bestockt mit Ufergehölzen (Weiden, Erlen,...) bzw. Ruderalflur.

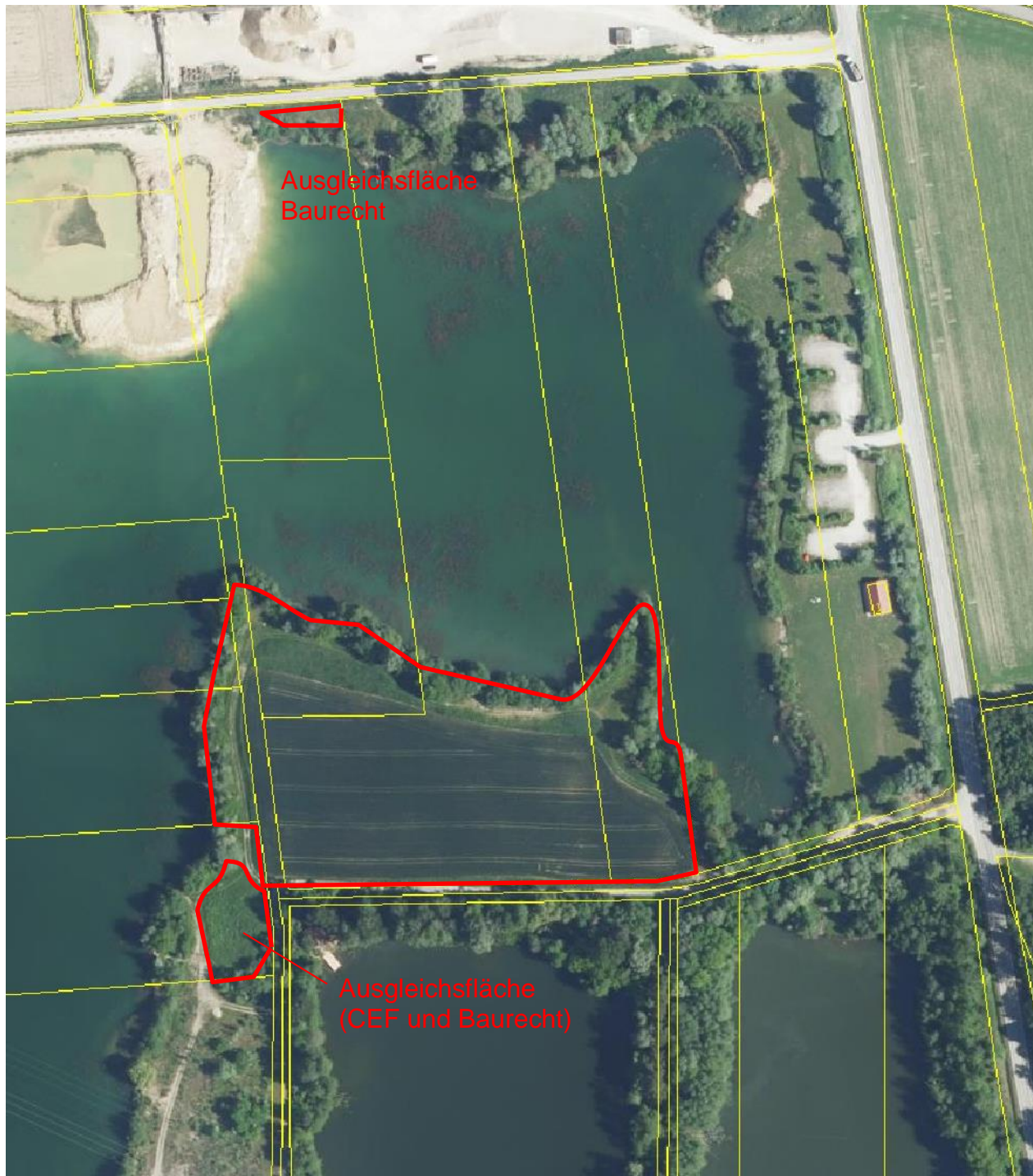


Abbildung 4: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 28.04.2023 - M 1:2.500



Abb. 5: Blick vom Südosteck entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze Richtung Westen



Abb. 6: Blick vom Südosteck Richtung gehölzbestandene Uferlinie im Norden



Abb. 7: Blick von Nordosten über den Geltungsbereich Richtung Südwesten



Abb. 8: Blick auf die nördliche, gehölzbestandene Uferlinie Richtung Osten



Abb. 9: Blick auf die nördliche Uferlinie mit Lücken im Gehölzbestand



Abb. 10: Blick von Nordosten Richtung Westen



Abb. 11: Blick auf die westliche, gehölzbestandene Uferlinie, Blickrichtung Süden



Abb. 12: Blick von Südwesten Richtung Nordosten, im Hintergrund die außerhalb des Geltungsbereiches liegende WC-Anlage an der Kreisstraße SR 8



Abb. 13: Blick vom Südwestecke entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze Richtung Osten



Abb. 14: Blick auf die geplante CEF-Fläche - Zauneidechse von Norden Richtung Süden

Das Planungsgebiet ist von Süden Richtung Norden flach geneigt mit Höhen von ca. 322 bis 320 m ü. NHN; im Norden und Westen fällt es zum Weiher hin in einer Uferböschung ab.

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturpark Bayerischer Wald. Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotop oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Allerdings sind die Ufergehölzsäume gem. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG / § 39 Abs. 5 BNatSchG gesetzlich geschützt.

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 im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Gutachtens die Zauneidechse in den Uferbereichen nachgewiesen. Unter Einhaltung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) (vgl. Ziff.

6.4 der planlichen Festsetzungen und planliche Hinweise) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten (s. Hinweise in der Planzeichnung).

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

Gemäß Bayerischem Denkmal Atlas befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmäler. In der Umgebung sind einige wenige Bodendenkmäler vorhanden.

Der ungestörte Erhalt von Denkmälern 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.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung keine Baudenkmäler.

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

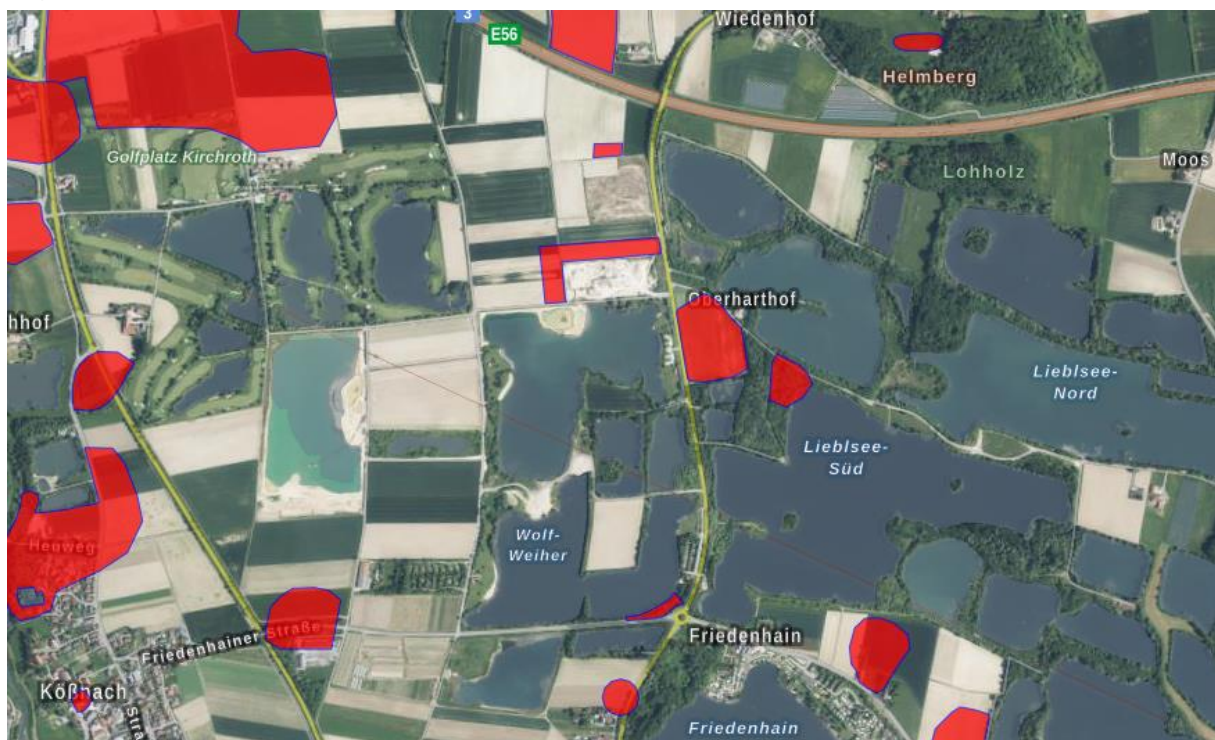


Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Luftbild des BayernAtlas mit Denkmaldaten vom 28.04.2023 – M 1:10.000

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem BayernAtlas innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}. (Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, 23.11.2013). Weitere Hochwassergefahrenflächen oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Die umliegenden Grundwasserseen sind als sog. „wassersensible Bereiche“ dargestellt (alte, mittlerweile überholte Darstellung).

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO. Sondergebiete nach § 10 BauNVO dienen der Erholung und halten für Erholungszwecke Wohngelegenheiten bereit. Dieser zeitweilige Aufenthalt für Erholungszwecke ist prägendes Merkmal der in Sondergebieten nach § 10 BauNVO zulässigen Unterbringungsmöglichkeiten.

Da Unterkunftsmöglichkeiten zu Erholungszwecken fehlen, wird das Gebiet als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Ziel ist die Nutzung von Gartenhausparzellen durch die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet Naherholung nach § 11 Abs. 1 BauNVO. Die Parzellen sollen langfristig verpachtet werden. Die Häuschen sind nicht zum permanenten Wohnen und nicht für touristische Zwecke gedacht. Die einzelnen Parzellen dürfen weder an das Stromnetz, noch an die Wasserversorgung angeschlossen werden.

Die Nachfrage nach Gartenhausparzellen in Ufernähe ist im Naherholungsgebiet Parkstetten-Steinach-Kirchroth ungebrochen. Zudem wächst der gesellschaftliche Bedarf an Erholungsbereichen in der Nähe des Oberzentrums Straubing.

Mit der geplanten Nutzungsänderung wird eine sinnvolle Weiterentwicklung der Naherholungszonen im Umfeld des Friedenhaiensees erreicht. Die Schaffung einer Naherholungsanlage an dieser Stelle bietet sich auch aufgrund einer wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung bereits vorhandener Infrastruktur im Umfeld an.

2.2 Erschließungs- und Bauungskonzept

Das Gesamtgebiet wird über einen vorhandenen, südlich angrenzenden Wirtschaftsweg (Fl. Nr. 2547 Gmkg. Parkstetten), von der östlich gelegenen Kreisstraße SR 8 aus erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine parallel zum Wirtschaftsweg verlaufende private Verkehrsfläche mit entlang dieser Verkehrsfläche angeordneten Stellplätzen sowie einem zentralen Besucher-**Parkplatz** an der südöstlichen Einfahrt.

Die Freizeitanlage wird gegliedert durch 5 in N-S-Richtung verlaufende Fußwege.

In der Freizeitanlage SO₁ sind 40 Parzellen mit jeweils einem Baufenster festgesetzt. Je Einzelparzelle ist eine maximale Grundfläche von 25 m² für ein Gartenhaus zulässig.

Für eine an der südlichen Verkehrsfläche zentral gelegene WC-Anlage (SO₂) ist ein Baufenster mit einer max. Grundfläche von 50 m² zulässig.

Die maximal zulässige Firsthöhe für die Gartenhäuser (SO₁) beträgt 2,8 m. Zulässig sind Sattel- und Pultdach.

Die maximal zulässige Firsthöhe für die WC-Anlage (SO₂) beträgt 3,5 m. Zulässig sind Flachdach und Satteldach.

Der untere Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe ist jeweils das Urgelände. Als Firsthöhe gilt das Maß vom Urgelände bis zum höchsten Punkt des Daches bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (OK-Attika).

Dachform und Dachneigung: In SO₁ (Gartenhäuser) sind Sattel- und Pultdach, in SO₂ (WC-Anlage) Flachdach und Satteldach zulässig. Bei Sattel- oder Pultdächern ist die Firstrichtung in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen. Die zulässige Dachneigung beträgt 10 - 25°.

Als Dacheindeckung sind Blech, Dachpappe und extensive Dachbegrünung zulässig.

Dachgebundene Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche der WC-Anlage zu integrieren; eine Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern eine max. Höhe von 1,50 m ab OK-Dachhaut nicht überschritten wird. Freistehende sowie Fassaden- und Wandanlagen sind unzulässig.

Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.

Als Fassadengestaltung ist für die Gartenhäuser ausschließlich Holz zulässig; für die WC-Anlage sind Containerbauweise, Trapezblech und Holz zulässig.

Entlang der Südseite des Geltungsbereiches ist zur Absicherung der Naherholungsfläche eine Einzäunung mit Zufahrtstor (bzw. Schranke) erlaubt. Die Zaunanlage ist ausschließlich aus sockellosen Gitter- oder Drahtzäunen mit max. 2,0 m Höhe auszuführen. 15 cm Bodenfreiheit zur Unterkriechbarkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.

Die Abgrenzung der Einzelgrundstücke zu den Nachbarparzellen (siehe Musterparzelle) durch Gitter- oder Drahtzäune ist bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Ebenso ist eine Einfriedung mittels geschnittener Laubgehölzhecken (z.B. Hainbuche) möglich. Die Sichtschutzeinfriedungen (Laubgehölzhecken oder Kunststoffeinfriedungen in den Zäunen) müssen ca. 1,5 m vor dem Fußweg enden und sind ab diesem Punkt nur noch als transparente Zäune (Gitter- oder Drahtzäune) weiterzuführen.

Entlang des Fußweges sind transparente Zäune (Gitter- oder Drahtzäune) mit einem Gartentor bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist auch hier eine Bodenfreiheit von 15 cm zur Unterkriechbarkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m ab derzeitigem Gelände (Urgelände) zulässig.

Die Befestigung der Fahr- und Gehwege sowie der Pkw-Stellplätze ist mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Schotterdecke) auszuführen.

Im Geltungsbereich sind nur Punkt- bzw. Streifenfundamente zulässig. Setzungen können nicht ausgeschlossen werden, da es sich um einen aufgefüllten Bereich handelt.

2.3 Grünordnungskonzept

Gemäß Planeintrag sind 17 groß- bzw. mittelkronige Einzelbäume (ohne Standortfestlegung) zur Gliederung der Stellplätze und außerhalb der Parzellen zur Eingrünung der Anlage zu pflanzen. Die Unterpflanzung der parkplatzgliedernden Einzelbäume erfolgt mittels Bodendeckern. Arten gemäß Auswahllisten unter Ziff. V.12.5, V.12.6 und V.12.9.

Zusätzlich ist pro Parzelle ein kleinkroniger Einzelbaum bzw. Großstrauch (ohne Standortfestlegung) zu pflanzen (Arten gemäß Auswahllisten unter Ziff. V.12.7 und

V.12.8). Die Arten von etwaigen Laubgehölzhecken entlang der Parzellengrenzen sind der Auswahlliste unter Ziff. V.12.10 zu entnehmen.

Der bestehende, durch natürliche Vegetationsentwicklung entstandene Ufergehölzsaum ist zu erhalten.

Weitere grünordnerische Maßnahmen sind in Kap. 7 (Einfriedungen) und Kap. 8 (Aufschüttungen und Abgrabungen) der textlichen Festsetzungen enthalten.

3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den festgesetzten Baumstandorten wird hiermit ausdrücklich hingewiesen

3.1 Wasserversorgung

Die einzelnen Parzellen erhalten keinen Wasseranschluss.

Die Frischwasserversorgung der WC-Anlage erfolgt über den Wasserzweckverband Straubing-Land. Eine Anschlussmöglichkeit besteht an der Kreisstraße SR 8, in unmittelbarer Nähe zu bereits vorhandenen Toilettenanlagen des Naherholungsbereiches.

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung der WC-Anlage ist über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes zur Kläranlage geplant. Eine Anschlussmöglichkeit besteht an der Kreisstraße SR 8, in unmittelbarer Nähe zu bereits vorhandenen Toilettenanlagen des Naherholungsbereiches.

Flächenversiegelungen sind auf das Nötigste zu beschränken und nur im direkten Umfeld des Baufensters zulässig. Das anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern.

3.3 Energieversorgung

Die einzelnen Parzellen erhalten keinen Stromanschluss. Eine etwaige Stromversorgung kann durch Photovoltaikmodule erfolgen.

Die Stromversorgung der WC-Anlage ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Energiewerkes Heider geplant.

4. Hinweise und Empfehlungen

4.1 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen und Licht, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Durch die vorliegende Planung darf die Erschließung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden.

Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden.

4.2 Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, eine Abstimmung mit dem zuständigen Ressort der Deutschen Telekom Technik GmbH erfolgt.

4.3 Wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Belange

Niederschlagswasser

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Versickerung:

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Hier wird Bezug genommen auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr.

367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Gestattung durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten.

Wird die Gesamtfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Ebenso ist für die Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorzuschlagen.

Altlasten und Bodenschutz

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell 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.

Divers

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.

Eigene Planungen

Von dem genannten Bauleitplanverfahren ist keine Planung der Wasserwirtschaftsverwaltung betroffen.

4.4 Belange des Wasserzweckverbandes Straubing-Land

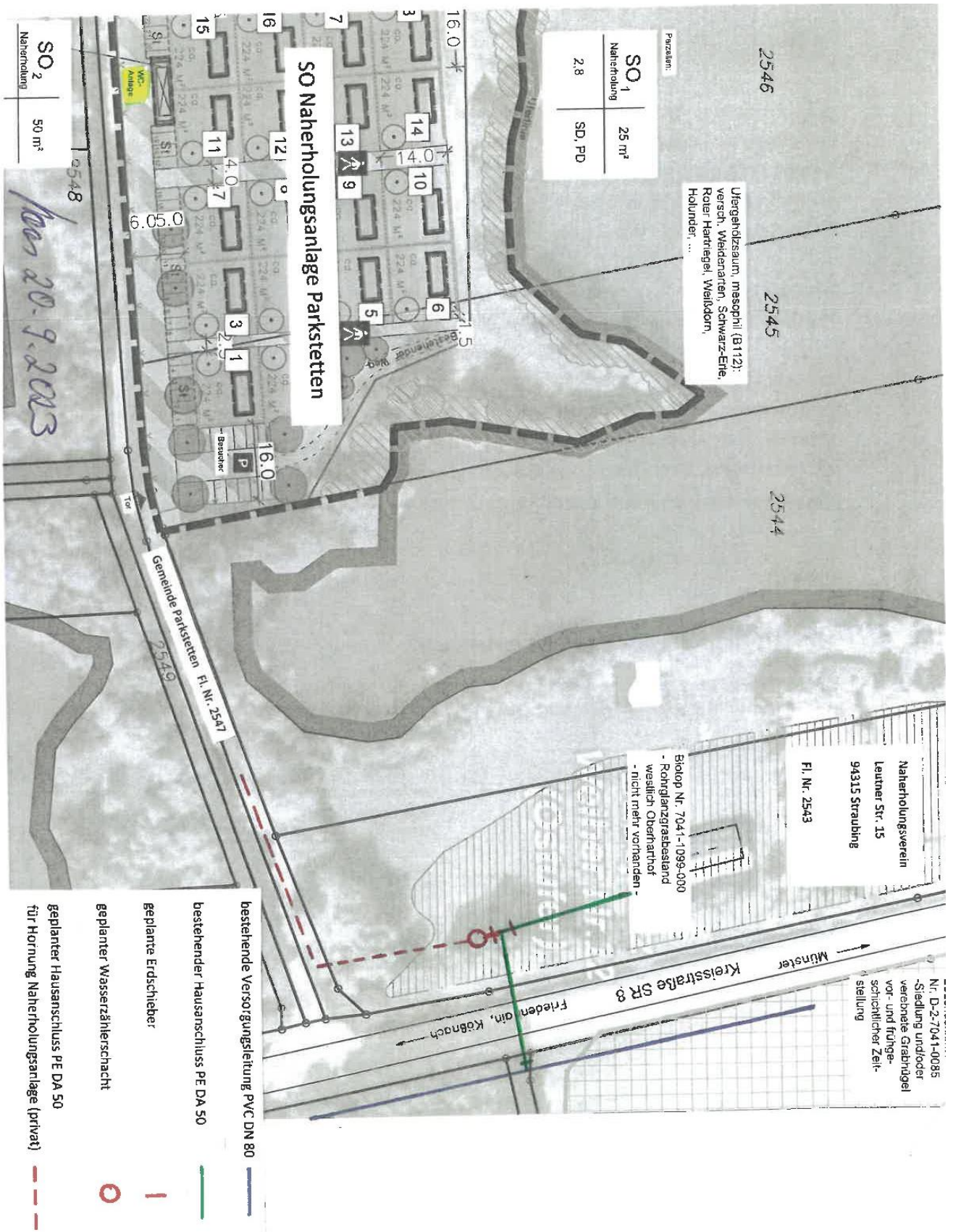
Der Geltungsbereich ist durch keine Versorgungsleitung erschlossen.

Die nächste Versorgungsleitung DN 80 des Zweckverbandes befindet sich im Privatgrundstück Fl.Nr. 2542 Gemarkung Parkstetten. Das Grundstück „Oberharthof 1“, Fl.Nr. 2543 Gemarkung Parkstetten ist bereits mit einem Grundstücksanschluss DA 50 an die Versorgungsleitung DN 80, verlegt im Privatgrundstück Fl.Nr. 2542 Gemarkung Parkstetten angeschlossen.

Zur Erschließung des Planungsbereiches kann an den bestehenden Grundstücksanschluss DA 50 im Bereich des Grundstückes „Oberharthof 1“, Fl.Nr. 2543 Gemarkung Parkstetten ein Grundstücksanschluss DA 50 inkl. Wasserzählerschacht angeschlossen werden. Ab dem Wasserzählerschacht kann vom Anschlussnehmer eine Privatleitung zur geplanten Naherholungsanlage verlegt werden.

Die Anschlussnahme ist durch Abschluss einer Sondervereinbarung inkl. Kostenübernahmeerklärung mit dem Anschlussnehmer zu regeln. Zudem ist zur Absicherung der geplanten Hausanschlussleitung inkl. Wasserzählerschacht die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch erforderlich.

- siehe Darstellung im nachfolgenden Lageplan –



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

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Regionaler Planungsverband Region Donau-Wald am Landratsamt Straubing-Bogen
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing
7. Bayerischer Bauernverband, Straubing
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23 – Bauleitplanung, Postfach 10 02 03, 80076 München
9. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing
10. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer
11. Energieversorgung Rupert Heider & Co.KG
12. Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 12, Regensburg
13. Verein zur Entwicklung eines Erholungsgebietes im Raum Parkstetten-Steinach-Kirchroth e.V.
14. Wasserzweckverband Straubing-Land
15. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, Straubing
16. Benachbarte Gemeinden: Kirchroth, Steinach, Stadt Straubing.

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 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Der vorliegende Bebauungs- mit Grünordnungsplan regelt die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Naherholungsanlage in der Naherholungszone des Weihergebietes Parkstetten. Dadurch soll eine sinnvolle Weiterentwicklung der Naherholungszone im Umfeld des Friedenhaiensees erreicht werden.

Die Flächen werden als **sonstiges** Sondergebiet, das der **Naherholung** dient, gem. § ~~40~~ **11 Abs. 1** BauNVO ausgewiesen. Zulässig ist eine reine Freizeitnutzung. Dauerhaftes Wohnen, Dauercamping sowie touristische Nutzung sind nicht erlaubt.

Die einzelnen Parzellen erhalten keinen direkten Zugang zum Weiher. Die im Geltungsbereich befindlichen Uferabschnitte sind auch für die Öffentlichkeit zugänglich.

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

➤ **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023**

Die Gemeinde Parkstetten liegt im „ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ in der Region 12 „Donau-Wald“, nordöstlich des Oberzentrums Straubing.

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

1 *Freiraumstruktur*

7.1 *Natur und Landschaft*

7.1.2 *Landschaftliche Vorbehaltsgebiete*

(Z) *Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.*

(...)

7.1.5 *Ökologisch bedeutsame Naturräume*

(G) *Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen*

- Gewässer erhalten und renaturiert,

- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und

- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt (...)
werden.

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und **insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels** entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten **an Land, im Wasser und in der Luft** sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Berücksichtigung:

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu den planungsrelevanten Zielen des LEP. Durch die Standortwahl in einer für die „intensive Erholungsnutzung“ ausgewiesenen Zone sowie durch Ausweisung einer breiten Grünfläche entlang des Ufers wird eine Beeinträchtigung sensibler Bereiche vermieden. Das Ufer bleibt – wie bisher auch – für die Allgemeinheit zugänglich.

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

In der Karte „Freiraumsicherung“ des Regionalplanes (in Kraft getreten am 13. April 2019) befindet sich das Plangebiet innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (Nr. 20 Seenlandschaft Parkstetten).

Teil B Auszüge aus relevanten Fachlichen Zielen und Grundsätzen B I

Zu 2.3 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Zu 2.3.1 Zu Gebiet 20:

Die Parkstettener Seen sind aus Abbaustellen von Kies und Sand hervorgegangen und sind zum Teil als LSG gesichert. Neben der Naherholung steht in diesem Gebiet der Biotop- und Artenschutz im Mittelpunkt.

Erhaltungs- und Entwicklungsziele: Erhalt und Entwicklung der Biotope, Sicherung und Verbesserung der Naherholungsfunktion.

Zu 2.3.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass ihr jeweiliger Charakter erhalten bleibt Eine Verbesserung ihrer Eignung als ökologische Ausgleichsräume oder Erholungsgebiete ist anzustreben.

Im Rahmen der Umsetzung von Fachplanungen und –maßnahmen soll auf die Realisierung der in der Begründung zu B I.2.3.1 aufgeführten Erhaltungs- und Entwicklungsziele hingewirkt werden.

Berücksichtigung:

Die landschaftsökologisch sensiblen Uferbereiche werden im vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan als Grünflächen festgesetzt und von Bebauung freigehalten. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Die Bebauung beschränkt sich auf aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zudem wurden die Belange des

speziellen Artenschutzes in einem artenschutzrechtlichen Gutachten untersucht, und werden durch Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt (s. planliche Festsetzungen und Hinweise).

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans erfolgt mit vorliegender Planung eine Sicherung und Verbesserung der Naherholungsfunktion unter Erhalt und Entwicklung des Biotop- und Artenschutzes.

➤ Flächennutzungs- mit Landschaftsplan

Der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Parkstetten stellt den Geltungsbereich derzeit als öffentliche Grünfläche dar. Der FNP mit LP wird im Parallelverfahren mit angepasst.

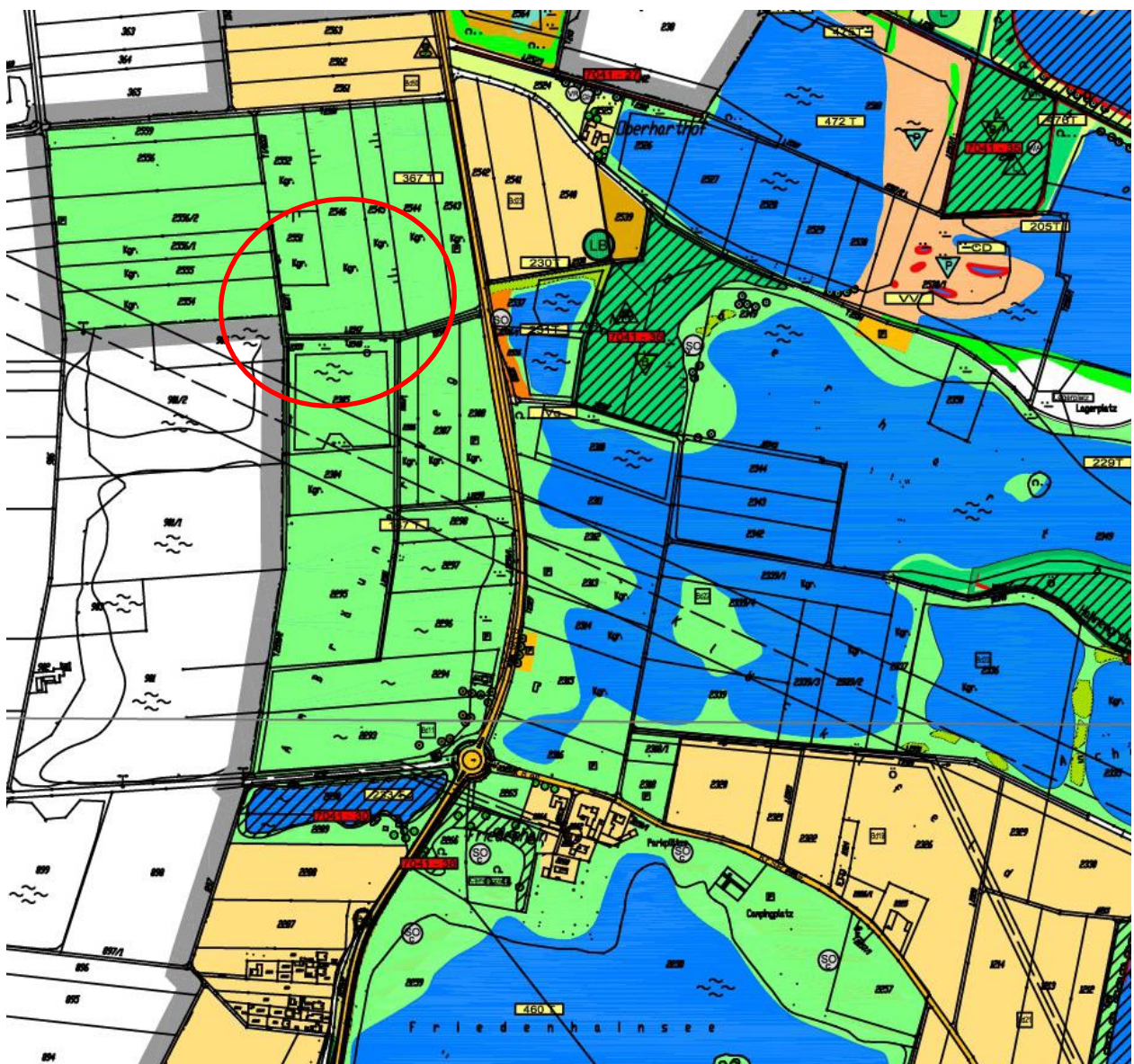


Abbildung 16: Ausschnitt aus dem FNP mit LP der Gemeinde Parkstetten - ohne Maßstab

Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll mit Deckblatt Nr. 7 eine entsprechende Änderung in eine Fläche für ein **sonstiges** Sondergebiet „Naherholung“ vorgenommen werden. Im nahen Umfeld befindet sich östlich der Kreisstraße SR 8 bereits ein ausgewiesenes Sondergebiet „Ferienhausgebiet Liebl-See-Süd“.

➤ **Grünordnungsplan „Naherholungsgebiet Parkstetten-Steinach-Kirchroth“**

Die überplanten Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Grünordnungsplanes „Naherholungsgebiet Parkstetten-Steinach-Kirchroth“ (genehmigt am 30.07.1987) und sind der „intensiven Erholungszone“ zuzurechnen. Als Nachfolgenutzungen für in dieser Zone gelegene Weiher werden „Angeln“ sowie „Baden“ genannt.

Berücksichtigung:

Die vorliegende Planung entspricht dem im Grünordnungsplan festgelegten Ziel. In Abstimmung mit dem Landratsamt Straubing-Bogen (Herrn Stauber) ist eine Änderung des Grünordnungsplanes nicht erforderlich.

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem BayernAtlas innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}. (Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, 23.11.2013). Weitere Hochwassergefahrenflächen oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Die umliegenden Grundwasserseen sind als sog. „wassersensible Bereiche“ zu bewerten. Die alte, mittlerweile überholte Darstellung im BayernAtlas wurde in die Planzeichnung nicht übernommen.

Berücksichtigung:

Die geplanten Parzellen halten einen Abstand von 10 bis 20 m zu den Uferbereichen ein. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen werden am Südrand des Geltungsbereiches, entlang eines vorhandenen Wirtschaftsweges angelegt. Die unmittelbaren Uferbereiche bleiben unverändert und sind als Grünflächen festgesetzt.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Der ungestörte Erhalt eventueller Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen, archäologische Voruntersuchungen sind dann bauvorgreifend in jedem Fall notwendig. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

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 Baudenkmalern 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).

Grundsätzlich ist der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

➤ **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Allerdings sind die Ufergehölzsäume gem. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG / § 39 Abs. 5 BNatSchG gesetzlich geschützt.

Berücksichtigung:

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z.B. Erhalt der Ufersäume) sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen.

➤ **Artenschutzrecht**

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind Maßnahmen für die Zauneidechse erforderlich, um das Eintreten von Tatbeständen nach § 44 BNatSchG zu verhindern.

Das ursprüngliche Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros FLORA+FAUNA Partnerschaft vom 22.06.2023 wurde ergänzt um die Tierartengruppe „Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie“. Die Begehungen wurden im Zeitraum März bis Juni 2024 durchgeführt.

Die Brutplätze der prüfungsrelevanten Arten liegen alle außerhalb des Wirkungsbereichs der geplanten Freizeitanlage. Ein Brutplatz der Goldammer befindet sich im Süden, außerhalb des Untersuchungsgebietes. Graugans und Höckerschwan wurden mit Jungtieren beobachtet. Während der Brutzeit wurden die beiden Arten nicht in der Nähe des Ufers im Plangebiet beobachtet. Die Brutplätze liegen vermutlich an ungestörten Uferbereichen.

Da die Ufergehölze nicht entfernt werden, werden Lebensstätten von Gebüsch- und Baumbrütern voraussichtlich nicht beschädigt. Beeinträchtigungen / Störungen sind durch die Vorbelastung bereits vorhanden.

Artspezifische Maßnahmen bzgl. Europäischer Brutvögel sind nicht erforderlich.

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

Auf das Gutachten „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Naherholungsanlage mit Gartenhausparzellen Landkreis Straubing-Bogen Parkstetten“ des Büros FLORA+FAUNA Partnerschaft vom 15.10.2024 ~~22.06.2023~~ (Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg, Anlage Nr. 1) wird verwiesen.

Berücksichtigung:

Reptilien: Geeignete konfliktvermeidende Maßnahmen sind festgesetzt (Reptilienschutzzaun, Baufeldbeschränkung). Eine vorgezogene Ausgleichsfläche (CEF-Fläche) ist - aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde Kirchroth - als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Die multifunktionale Ausgleichsfläche stellt gleichzeitig auch baurechtliche Ausgleichsfläche dar.

Da sich das Grundstück nicht auf dem Gemeindegebiet Parkstetten befindet, die Gemeinde somit nicht die Planungshoheit besitzt, ist zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche zwischen der Gemeinde Parkstetten und dem Betreiber (Fa. Friedrich Hornung (haftungsbeschränkt) UG & Co. KG) ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Die Fa. Friedrich Hornung UG & Co. KG verpflichtet sich darin, die Ausgleichsfläche auf dem dienenden Grundstück mit Dienstbarkeiten und Reallasten dinglich zu sichern.

➤ **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen (STMUGV 2007) befindet sich das Plangebiet außerhalb von ökologischen Schwerpunktgebieten für den Naturschutz.

Das Untersuchungsgebiet ist mit umliegenden Weiherflächen als Biotop mit der Nr. A362 („nordwestliche Nassbaggerung bei Friedenrain“) mit lokaler Bedeutung verzeichnet. Arteneinträge liegen für das Plangebiet nicht vor.

➤ **Wasserschutz /-recht**

Für die geplante Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem BayernAtlas innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}. (Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, 23.11.2013). Weitere Hochwassergefahrenflächen oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Die umliegenden Grundwasserseen sind als sog. „wassersensible Bereiche“ dargestellt (alte, mittlerweile überholte Darstellung).

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

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) zugeordnet.

Die Landschaft wird durch die breite Donauniederung mit zahlreichen Altwässern, wertvollen Auenresten und randlichen Niederterrassen bestimmt. Mit dem Kiesabbau im Bereich der Niederterrassen sind z.T. großflächige, neue Wasserlandschaften entstanden (Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen 2007).

Das **Landschaftsbild** ist demnach zum einen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen in ebener Lage geprägt, unterbrochen von Wasserflächen, deren Ufer in weiten Teilen Gehölzbewuchs aufweisen. Im Hinblick auf die Erholungseignung besitzt das Plangebiet demnach vor allem Bedeutung für Badenutzung und – wo erlaubt – auch für fischereiliche Nutzung.

Sandige und kiesige Niederterrassenschotter der Donau bilden den **geologischen Untergrund** für fast ausschließlich Braunerdeböden aus Lehmsand bis Sandlehm (Flugsand; örtlich Lösssand).

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine durch Kiesabbau und Wiederverfüllung entstandene, vorbelastete Konversionsfläche mit nicht gewachsenen Bodenstrukturen.

Das **Klima** des „Niederbayerischen Hügellandes“ ist mild kontinental mit Jahresdurchschnittstemperaturen um 8°C. Im Donautal ist es mit 9°C im Durchschnitt am wärmsten. Die Vegetationsperiode beträgt hier über 220 Tage. Die jährlichen Niederschläge liegen bei 700 mm.

Die **Potenziell natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR der Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald (F5a).

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde nicht bekannt.

2.2 Spezieller Artenschutz

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 ~~wird auf~~ das ~~ursprüngliche~~ Gutachten „~~Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Naherholungsanlage~~“ des Büros FLORA+FAUNA Partnerschaft vom 22.06.2023 ergänzt um die Tierartengruppe „Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie“. Das ergänzte Gutachten vom 15.10.2024 mit dem Titel „Naherholungsanlage mit Gartenhausparzellen Landkreis Straubing-Bogen“ wird Anlage 1 zu Begründung mit Umweltbericht (Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg vom 15.10.2024, Anlage Nr. 1).

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich mit ~~südöstlichem bis südwestlichem~~ Umfeld.

Reptilien: Laut Gutachten vom ~~Juni 2023~~ **Oktober 2024** fanden sich bei 4 Begehungen zwischen 17.08.2022 und 07.09.2022 im Untersuchungsgebiet zahlreiche Zauneidechsen, aufgrund der Jahreszeit hauptsächlich Jungtiere bzw. Schlüpflinge. Dies belegt, dass die Tiere sich hier fortpflanzen. Weitere Reptilienarten wurden nicht festgestellt.

Die Fundpunkte konzentrieren sich auf die Uferbereiche. Allerdings werden die Lebensräume durch den Bau der Gartenhausparzellen mit intensiverer Nutzung auch der Uferbereiche gefährdet. Um eine Tötung während der Bauphase zu vermeiden, ist ein Schutzzaun bis spätestens 15. März vor Beginn der Baumaßnahme nach Angaben einer Umweltbaubegleitung zu errichten. Vorher sind die Zauneidechsen aus dem Baubereich zu vergrämen.

Die vermehrte Störung durch Badebetrieb und Personenverkehr verschlechtert zunächst den Lebensraum der Zauneidechsen im Gebiet. Mittelfristig erweitert sich jedoch der Lebensraum durch die Anlage der Kleingartenstrukturen, welche in der Regel gut von der Zauneidechse genutzt werden.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i.S.d. § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausschließen zu können, sind **für die Zauneidechse** vorgezogene CEF-Maßnahmen im Umfeld in einer Größenordnung von 1.000 m² erforderlich.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie: Die Begehungen wurden im Zeitraum März bis Juni 2024 durchgeführt.

Da die Brutplätze der prüfungsrelevanten Arten außerhalb des Wirkungsbereichs der geplanten Freizeitanlage liegen, sind bzgl. der Europäischen Brutvögel keine Maßnahmen erforderlich.

Bei Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen können nach derzeitigem Kenntnisstand artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) ausgeschlossen werden.

(s. Gutachten Anlage 1, planliche Festsetzung Ziff. I.6.4 und planlicher Hinweis Ziff. II.7).

2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Aufgrund der geplanten Versiegelung ist mit Auswirkungen auf die nachfolgend dargelegten Schutzgüter zu rechnen.

2.3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Bei den betroffenen Böden handelt es sich fast ausschließlich um durch Abgrabung und Auffüllung gestörte Böden. Durch die Wiederverfüllung sind der ökologische Wert der Konversionsfläche und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes stark

gestört, da eine starke anthropogene Veränderung des Bodens vorliegt. Humusgehalt, Bodenstruktur und Bodenfruchtbarkeit wurden im Vergleich zu den standorttypischen Eigenschaften stark abgesenkt.

Die einzelnen Bodenteilfunktionen werden nicht aufgelistet, da es sich um verfüllte Flächen handelt. Der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen wird daher als gering eingestuft (geringe Funktionserfüllung).

Auswirkungen:

Der Boden wird teilweise überbaut und versiegelt. Die Funktionen des Bodens als Lebensraum, die Regel- und Pufferfunktion sowie die Ertragsfunktion gehen dort überwiegend verloren. Der Versiegelungsgrad ist jedoch gering.

Die Garten- und Freiflächennutzung stellt gegenüber der aktuellen Ackernutzung keine Beeinträchtigung dar. Es entfällt die bisherige mechanische Bodenbearbeitung, es findet keine Zufuhr von Dünge- oder Pflanzenbehandlungsmitteln statt, in den nicht versiegelten Bereichen ist eine Erholung des Bodenlebens möglich.

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

Ergebnis:

Es ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

2.3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Der Geltungsbereich grenzt an einen durch Kiesabbau entstandenen Grundwassersee. Der Wasserspiegel liegt rund 2-3 m tiefer als die Böschungsoberkante des Ufers. Das Niederschlagswasser fließt derzeit breitflächig ab bzw. versickert an Ort und Stelle.

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 und um ein Gebiet mit relativ hohem, intaktem Grundwasserflurabstand handelt.

Auswirkungen:

Durch die Bodenversiegelung im Bereich der Gartenhäuschen und der geplanten Wege wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Die restlichen Freiflächen im Garten sollten unversiegelt bleiben; hier kann das Oberflächenwasser versickern. Im Vergleich zur aktuellen Nutzung als Intensivacker mit regelmäßigen Dünge- und Pestizidgaben ist künftig der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln unzulässig. Künftig ist eine intensive stoffliche Belastung des Grundwassers nicht zu erwarten.

Das Niederschlagswasser soll oberflächlich direkt über die Fläche bzw. unterirdisch versickert werden und steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung. Ggf. ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung von Niederschlagswasser zu stellen.

Ergebnis:

Die Beeinträchtigung des Gewässers durch Intensivierung der bereits bestehenden Erholungsnutzung ist geringer anzusetzen als der im Grünordnungsplan „Naherholungsgebiet Parkstetten-Steinach-Kirchroth“ zulässige intensive Badebetrieb.

Es sind Umweltauswirkungen in mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Das Weihergebiet mit den offenen Acker- / Wiesenflächen besitzt Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.

Aufgrund der geringen Flächengröße ist das Plangebiet als Gebiet mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und des niedrigen Versiegelungs- und Nutzungsgrades sind klimatische Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung und Verkehrsemissionen nicht erheblich.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung in geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen. Das eigentliche Baufeld stellt sich als Intensivacker ohne Segetalvegetation dar. Die angrenzenden Uferbereiche mit ihren Ufergehölzsäumen sind allerdings gem. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG / § 39 Abs. 5 BNatSchG gesetzlich geschützt und stellen aus artenschutzrechtlicher Sicht wertvolle Reptilienhabitate dar.

Auswirkungen:

Die naturschutzfachlich wertvollen Uferbereiche werden erhalten und baulich nicht verändert. Bau- und anlagebedingt erfolgen hier keine Eingriffe; diese Bereiche werden nicht als BE-Flächen genutzt.

Betriebsbedingt wird die bereits bestehende Beeinträchtigung der Uferbereiche (Vorbelastung durch Badende und Angler) durch stärkere Frequentierung während der Sommermonate etwas zunehmen. Die Ufergehölze werden jedoch nicht entfernt; mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Reptilienhabitate ist nicht zu rechnen.

Spezieller Artenschutz: Durch zunehmenden Badebetrieb wird der Erhaltungszustand der lokalen Population der **Zauneidechsen** voraussichtlich nicht verschlechtert (s. Anlage 1). **Die Brutplätze der prüfungsrelevanten Brutvogelarten liegen alle außerhalb des Wirkbereichs der geplanten Freizeitanlage. Da Ufergehölze nicht entfernt werden, werden Lebensstätten von Gebüsch- und Baumbrütern voraussichtlich**

nicht beschädigt. Störungen durch Vorbelastungen sind bereits vorhanden (s. Anlage 1).

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung in mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich in der freien Landschaft, und stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Fläche inmitten einer Weiherlandschaft mit Gehölzen und Röhricht in den Uferbereichen dar.

Das Gebiet ist für Erholungsnutzung besonders geeignet und befindet sich an einem durch intensive Erholungsnutzung geprägten Badeweiher.

Es ist gemäß Leitfaden als Gebiet mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

Auswirkungen:

Durch die Errichtung der baulichen Anlagen kommt es zu einer mäßigen Veränderung des Landschaftsbildes. Die naturnahen Uferbereiche bleiben erhalten.

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die anlagebedingten Auswirkungen können durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert werden. Nicht vermeidbare Eingriffe werden ausgeglichen.

Betriebsbedingt wird es zu einer verstärkten Nutzung der Uferbereiche kommen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft sind Umweltauswirkungen in mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Beschreibung:

Durch die bisherige Nutzung der Uferbereiche ist bereits eine gewisse Erholungswirkung gegeben.

Vom landwirtschaftlich genutzten Grundstück gehen aktuell Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm und Staub aus.

Auswirkungen:

Die bestehende Erholungsnutzung wird sich in diesem Teilbereich intensivieren.

Die Belastung durch baubedingten Baustellenverkehr und betriebsbedingten Anliegerverkehr ist im Vergleich zum Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße vernachlässigbar. Anlagebedingte visuelle Beeinträchtigungen werden durch grünordnerische Maßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Baugestaltung) minimiert.

Ergebnis:

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

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter (Bodendenkmäler) sind auf der Fläche und im näheren Umfeld nicht bekannt. Bei Berücksichtigung der entsprechenden Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde sowie des Bayerischen Landesamtes für Denkmal, sind keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2.3.8 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

In nachfolgender Tabelle sind Bewertungen der Umweltzustände und der Umweltauswirkungen als Übersicht zusammengestellt:

Schutzgut	Zustandsbewertung ¹⁾	Erheblichkeit der Auswirkungen
Boden	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Wasser	mittlere Bedeutung (3)	mittlere Beeinträchtigung
Klima / Luft	mittlere Bedeutung (3)	geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	mittlere Bedeutung (3)	mittlere Beeinträchtigung
Landschaft	mittelhohe Bedeutung (4)	mittlere Beeinträchtigung
Mensch (Erholung, Lärm)*	mittlere Bedeutung (3)	geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	geringe Bedeutung (2)	keine Beeinträchtigung
Gesamtbewertung	Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	

*Die Schutzgüter Mensch (Erholung, Lärm) sowie Kultur- und Sachgüter sind gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nicht heran zu ziehen.

¹⁾ 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ Bei Durchführung der Planung

Mit der Durchführung des Vorhabens wird sich die bereits bestehende Erholungsnutzung im Plangebiet intensivieren. Damit verbunden sind insbesondere Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild.

Diese Auswirkungen können durch festgesetzte Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen minimiert werden. Für nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen geschaffen.

Mit der geplanten Nutzungsänderung wird – entsprechend den Zielen des Grünordnungsplans „Naherholungsgebiet Parkstetten-Steinach-Kirchroth“ eine sinnvolle Weiterentwicklung der Naherholungszonen im Umfeld des Friedenrainsees erreicht.

➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen außerhalb der Uferbereiche weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die relativ extensive Erholungsnutzung bliebe bestehen.

Allerdings behalten die im Grünordnungsplan „Naherholungsgebiet“ getroffenen Festsetzungen für intensive Erholungsnutzung, wie z.B. Badenutzung, mit Versorgungsgebäuden (Restaurant, Aufsicht, Sanitärgebäude) weiterhin ihre Gültigkeit. D.h. die Erholungsnutzung könnte noch erheblich intensiviert werden.

2.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Erhalt der Uferbegleitgehölze
- Vergrämen der Zauneidechse aus dem Baustellenbereich
- Reptilienschutzzaun
- Durchgrünung durch Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen

➤ **Schutzgut Wasser**

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Anlage eines Pufferstreifens zu den Uferbereichen
- Bei Flachdächern: Dachbegrünungen
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

➤ **Schutzgut Boden**

- Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggs. Wiedereinbau des Bodens
- Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person

➤ **Schutzgut Luft**

- Schaffung von Grünflächen
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

➤ **Schutzgut Landschaftsbild**

- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Neupflanzung von Bäumen und Gehölzgruppen
- Weitere gestalterische Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung

➤ Ausgleichsmaßnahmen

- Ein baurechtlicher Ausgleich ist notwendig und wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

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 „**Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

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 die Vereinfachte Vorgehensweise wäre gem. Abb. 5 des Leitfadens die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste. Anzuwenden ist die vereinfachte Vorgehensweise nur bei der Planung von Wohnbauflächen (reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO oder eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO) mit einem Geltungsbereich von max. 2 ha sowie einer max. GRZ von nicht größer als 0,3.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da ein Sondergebiet ausgewiesen wird. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandserfassung/-bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen. Der Geltungsbereich stellt sich mit folgenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) dar:

a) Kategorie I (geringe Bedeutung): Intensivacker ohne Segetalvegetation A11 / 2 Wertpunkte (WP)

b) Kategorie II (mittlere Bedeutung): mesophiles Gebüsch / Hecke B112 / 10 Wertpunkte (WP); artenarme Säume und Staudenfluren K11 / 4 Wertpunkte

Die für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen (Parzellen, WC-Anlage und private Verkehrsflächen) werden ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzt und besitzen eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung gemäß Biotopwertliste. Hier sind gem. Leitfaden pauschal 3 Wertpunkte anzusetzen.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen besitzen als mesophile Gebüsche mittlere naturschutzfachliche Bedeutung. Sie werden nicht als Eingriffsfläche gewertet.

2. Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß Leitfaden ist bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung die Eingriffsschwere mittels der festgesetzten GRZ bzw. der Grundfläche anzusetzen. Im vorliegenden Fall ist keine GRZ festgesetzt. Die Eingriffsschwere orientiert sich an den festgesetzten Grundflächen und den versiegelten Verkehrsflächen:

- SO₁ (Parzellen): max. 1.000 m² (40 x 25 m²)
- SO₂ (WC-Anlage): max. 50 m²
- Verkehrsflächen mit Stellplätzen: ca. 2.940 m²

Max. Versiegelung gesamt: 3.990 m²

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich mit ca. 17.600 m² abzgl. der festgesetzten Eingrünungsfläche mit ca. 5.630 m² betrachtet. Die Eingriffsfläche umfasst somit ca. 11.970 m². Davon werden max. 3.990 m² (ca. 33%) versiegelt (max. zulässige Grundflächen und Verkehrsflächen mit Parkplätzen).

Die Eingriffsfläche wird aktuell ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzt.

3. Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Biotop- / Nutzungstypen	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Gering	11.970	3	0,3	10.773
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				10.773
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Naturnahe Gestaltung der Grünflächen	Festsetzung einer naturnahen Eingrünung, eines Pufferstreifens am Ufer und einer Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche		Festsetzung im BuGOP gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Festsetzung im BuGOP gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Beleuchtung	Verwendung von warmweißen Leuchtmitteln (Gelblicht oder LED-Beleuchtung)		Festsetzung im BuGOP gem. § 9 BauGB	
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Flachdächer sind zu begrünen.		Festsetzung im BuGOP gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
abzgl. Summe Planungsfaktor (max. 20 10 %)				20 10 % (2.155 1.077)
Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				8.618 9.696

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der benötigte Kompensationsbedarf von ~~8.618~~ 9.696 Wertpunkten wird auf folgenden Ausgleichsflächen erbracht:

a) Fl.Nr. 905/TF Gmkg. Kössnach, Gemeinde Kirchroth:

Die unter Ziff. 7 der planlichen Hinweise beschriebene Ausgleichsfläche erfüllt sowohl baurechtliche, als auch artenschutzrechtliche (CEF-Zauneidechse) Funktion (= multifunktionale Ausgleichsfläche).

Ausgangszustand: Intensivgrünland G11

Entwicklungsziel: Sonderstrukturen für Zauneidechse (Lesesteinriegel, Totholz,...)
O21

Aufwertung: 7 WP / m²

Flächengröße: 1.000 m²

Kompensationsleistung gem. Baurecht: 7.000 Wertpunkte (WP)

b) Fl.Nr. 2552/TF Gmkg. Parkstetten, Gemeinde Parkstetten:

Ausgangszustand: Intensivgrünland G11/3 WP

Entwicklungsziel: Hecke mesophil B112/10 WP

Aufwertung: 7 WP / m²

Flächengröße: ~~232~~ 386 m².

Kompensationsleistung gem. Baurecht: ~~1.624~~ 2.702 Wertpunkte (WP)

Der baurechtliche Kompensationsbedarf von ~~8.624~~ 9.696 Wertpunkten ist damit erbracht.

Die Sicherung der privaten Ausgleichsflächen erfolgt durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten und Reallasten.

Für das Grundstück Fl.Nr. 905/TF Gmkg. Kößnach, Gemeinde Kirchroth, ist - aufgrund der Lage im Gemeindegebiet von Kirchroth - zur Sicherung zusätzlich ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Parkstetten und dem Betreiber (Fa. Friedrich Hornung UG & Co. KG) erforderlich.

Die Ausgleichsflächen sind zu erhalten, solange der Eingriff wirkt.

Die Ausgleichsflächen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 Satz 4 Bay-NatSchG).

2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

- ökologisch unsensible genutzte Ausgangsfläche, Intensivacker
- unmittelbare Nähe zu bereits intensiv genutzten Erholungsflächen
- 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 Parzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind kaum gegeben. Mit der vorgesehenen Aufteilung können die ökologisch sensiblen Uferbereiche mit ausreichend Pufferstreifen von Bebauung freigehalten werden.

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
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Parkstetten
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Fauna+Flora (August bis September 2022) und das Büro Heigl (Mai 2023).

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

Die Gemeinde Parkstetten beabsichtigt nordwestlich von Friedenrain die Ausweisung eines **sonstigen** Sondergebietes „Naherholungsanlage Parkstetten“ **nach § 11 Abs. 1 BauNVO**. Das Plangebiet im Bereich des Weihers 12-Ost befindet sich innerhalb der intensiven Erholungszone der Parkstettener Weiherlandschaft.

Die Naherholungsanlage mit 40 Gartenhausparzellen ist nicht für dauerhaftes Wohnen und nicht für touristische Zwecke gedacht. Mit der geplanten Nutzungsänderung wird eine sinnvolle Weiterentwicklung der Naherholungszonen im Umfeld des Friedenrainsees erreicht.

Beim überbaubaren Bereich handelt es sich mit intensiv genutzten Ackerflächen um Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Die höherwertigen Uferbereiche (Flächen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung) können durch großzügige Ausweisung von öffentlichen Grünflächen erhalten werden. Sie sind weiterhin für die Allgemeinheit zugänglich.

Durch Erhalt von Gehölzstrukturen, großzügige Ausweisung von öffentlichen Grünflächen, Bepflanzung (pro Parzelle ein kleinkroniger Baum oder Großstrauch) und Begrenzung der Bodenversiegelung kann der Eingriff verringert werden. Für nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden baurechtliche Ausgleichsflächen festgesetzt, welche z.T. auch artenschutzrechtliche Funktion erfüllen.

Unter Einhaltung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

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.

4 Anlagen

Anlage 1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Naherholungsanlage **mit Gartenhausparzellen Landkreis Straubing-Bogen Parkstetten** (FLORA+FAUNA Partnerschaft vom **15.10.2024** ~~22.06.2023~~).