



**GEMEINDE  
PARKSTETTEN**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 7  
ZUM  
FLÄCHENNUTZUNGS- MIT LANDSCHAFTSPLAN  
DER GEMEINDE PARKSTETTEN  
SONSTIGES SO „NAHERHOLUNGSANLAGE PARKSTETTEN“**

Gemeinde Parkstetten  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Aufstellungsbeschluss vom 05.05.2022  
Auslegungs- und Billigungsbeschluss vom 20.07.2023  
Auslegungsbeschluss vom 22.02.2024  
Feststellungsbeschluss 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 .....	3
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1 Übersichtslageplan .....	3
1.2 Anlass und Ziel .....	4
1.3 Städtebauliche Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB .....	4
1.4 Gewähltes Verfahren .....	5
<b>2. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung .....</b>	<b>8</b>
<b>4. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Hinweise .....</b>	<b>12</b>
5.1 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange .....	12
5.2 Wasserwirtschaftliche Belange .....	12
5.3 Belange des Bodenschutzes .....	12
<b>6. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB .....</b>	<b>13</b>
UMWELTBERICHT .....	14
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>14</b>
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans .....	14
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung .....	15
<b>2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen .....</b>	<b>21</b>
2.1 Natürliche Grundlagen .....	21
2.2 Spezieller Artenschutz .....	21
2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge .....	22
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	26
2.5 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	26
2.6 Eingriffsregelung .....	27
2.7 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	28
<b>3. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>29</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	29
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) .....	29
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	30

## BEGRÜNDUNG

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Übersichtslageplan



Abbildung 1: Übersichtslageplan M 1:25.000 aus dem BayernAtlas vom 28.04.2023

## 1.2 Anlass und Ziel

Die Gemeinde Parkstetten beabsichtigt auf Veranlassung eines privaten Betreibers die Ausweisung einer Naherholungsanlage im Naherholungsgebiet Parkstetten – Steinach – Kirchroth, am Weiher 12 Ost.

Ziel des vorliegenden Deckblattes ist die bauleitplanerische Vorbereitung für die Umwandlung einer derzeit ackerbaulich genutzten Grünfläche in ein **sonstiges** Sondergebiet „Naherholungsanlage“, um somit der anhaltenden Nachfrage nach Gartenhausparzellen zur Freizeitnutzung Rechnung zu tragen.

Hierzu hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 05.05.2022 die **Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes** sowie die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Sondergebiet „Naherholungsanlage Parkstetten“ **gem. § 10 BauNVO beschlossen**.

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.

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

## 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 Grundstückspartzen 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 Lagefeuer, 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 Grundstückspartzen innerhalb der Naherholungsanlage. Die bereits vorhandenen Partzenanlagen (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 Partzenweiher betreibt, die Nachfrage nach den geplanten Gartenhauspartzen bestens bekannt. Es ist davon auszugehen, dass die Partzen problemlos vermietet werden können.

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

Der geplante Partzenweiher dagegen stellt eher eine Kleingartenanlage am Wasser dar, bietet mehr Privatspäre und dient der Naherholung. Da die vom Vorhabensträger betriebene und gepflegte Anlage öffentliche Weiherzugänge aufweist, profitieren davon nicht nur die Partzenmieter, 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 vorliegenden Bauleitplan gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) im förmlichen Verfahren aufzustellen und somit die bauleitplanerische Vorbereitung für Baurecht an dieser Stelle der Gemeinde Parkstetten zu schaffen.

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 m<sup>2</sup> wobei auf das Sondergebiet eine Fläche von ca. 11.970 m<sup>2</sup> entfällt.

In der Regel läuft das förmliche Verfahren eines Bauleitplans 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 stellt der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan den Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche dar.

## 2. 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. Biotope sollen erhalten und entwickelt und die Naherholungsfunktion gesichert und verbessert werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Parkstetten stellt den Geltungsbereich derzeit als öffentliche Grünfläche dar. Der FNP mit LP wird im Parallelverfahren mit angepasst. Dabei wird im Bereich des Deckblattes die Darstellung der Weiher nachrichtlich ergänzt.

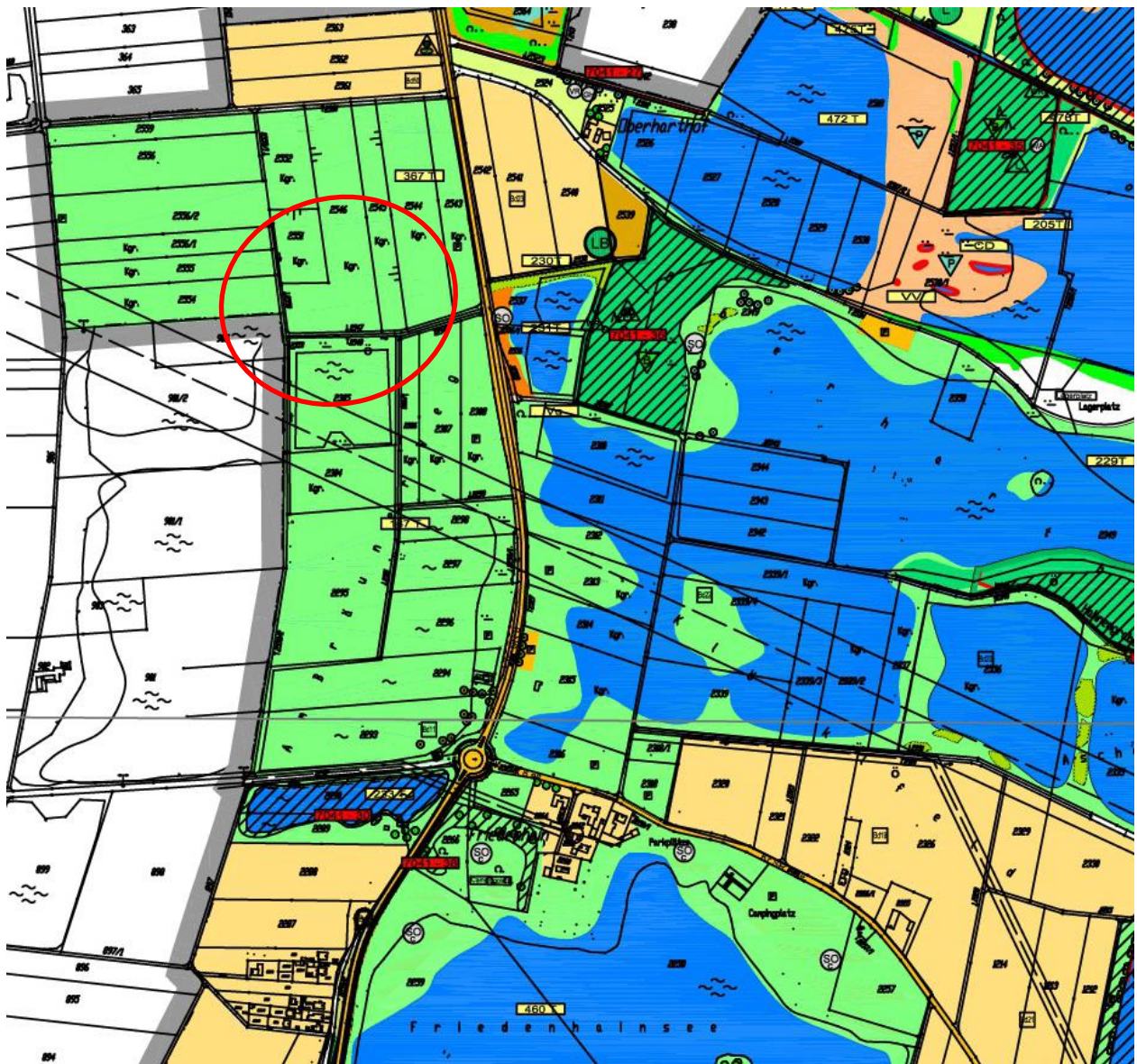


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP mit LP der Gemeinde Parkstetten - ohne Maßstab







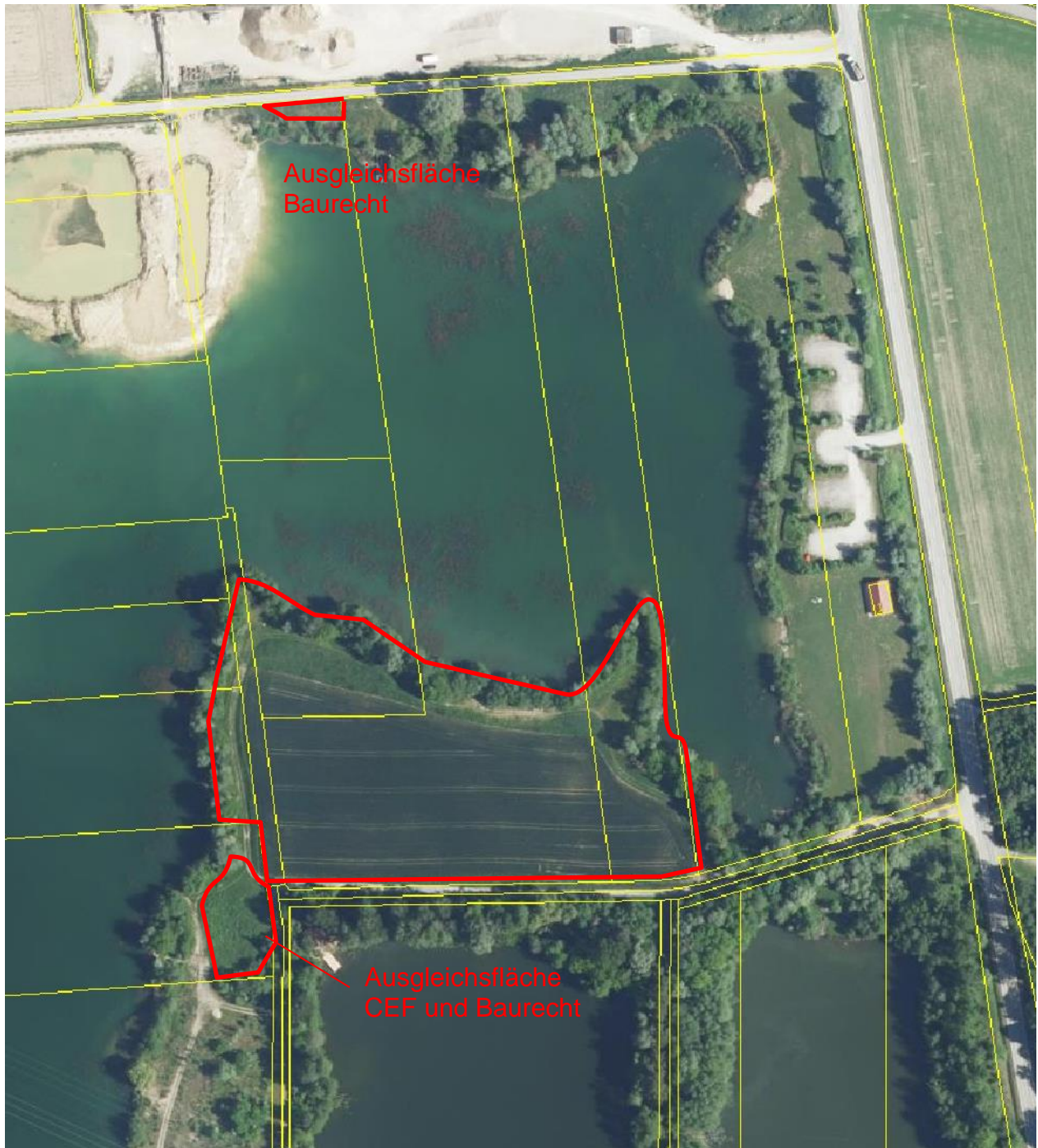


Abbildung 4: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 28.04.2023 - M 1:2.500

Das Planungsgebiet ist von Süden Richtung nördlich gelegene Böschungskante flach geneigt mit Höhen von ca. 322 bis 320 mü.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).

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem BayernAtlas innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>extrem</sub>. (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.**

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

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-Stellplatz an der südöstlichen Einfahrt.

##### 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.

##### 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.

##### Energieversorgung:

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

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



## 5. Hinweise

### 5.1 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.

### 5.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

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 oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

### 5.3 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts nach ~~§ 12~~ BBodSchG, einzuhalten. Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften aufzuweisen.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

## **6. 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 Deggendoerf - 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.

Auf Grundlage des § 2 Abs. 4, Satz 5 BauGB (Abschichtungsprinzip) kann die Umweltprüfung mit vorliegender 7. Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes auf die Untersuchung zusätzlicher oder anderer erheblicher Umwelteinwirkungen beschränkt werden, die nicht bereits Bestandteil der Umweltprüfung auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes SO „Naherholungsanlage Parkstetten“ sind.

#### 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Das vorliegende Deckblatt Nr. 7 zum Flächennutzungs mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Parkstetten hat die Umwandlung einer „öffentlichen Grünfläche“ (in Privatbesitz, aber für die Öffentlichkeit zugänglich) in ein Sondergebiet „Naherholungsanlage“ mit verbleibenden öffentlichen Grünflächen in den Uferbereichen zum Inhalt.

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 Naherholungszone im Umfeld des Friedenhainsees erreicht.

Der parallel aufgestellte Bebauungsplan regelt Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung und weist zugleich die Lage und den Umfang der benötigten Ausgleichsflächen, sowie der grünodnerisch erforderlichen Maßnahmen aus.

#### ➤ Lage und Ausdehnung

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 Kiesabbaufäche, welche – mit Ausnahme der Uferbereiche – überwiegend ackerbaulich genutzt wird. Die Uferbereiche sind – entstanden durch natürliche Sukzessionsfolge – bestockt mit Ufergehölzen (Weiden, Erlen,...) bzw. Ruderalflur.

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 m<sup>2</sup> wobei auf das Sondergebiet eine Fläche von ca. 11.970 m<sup>2</sup> entfällt.



## 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.

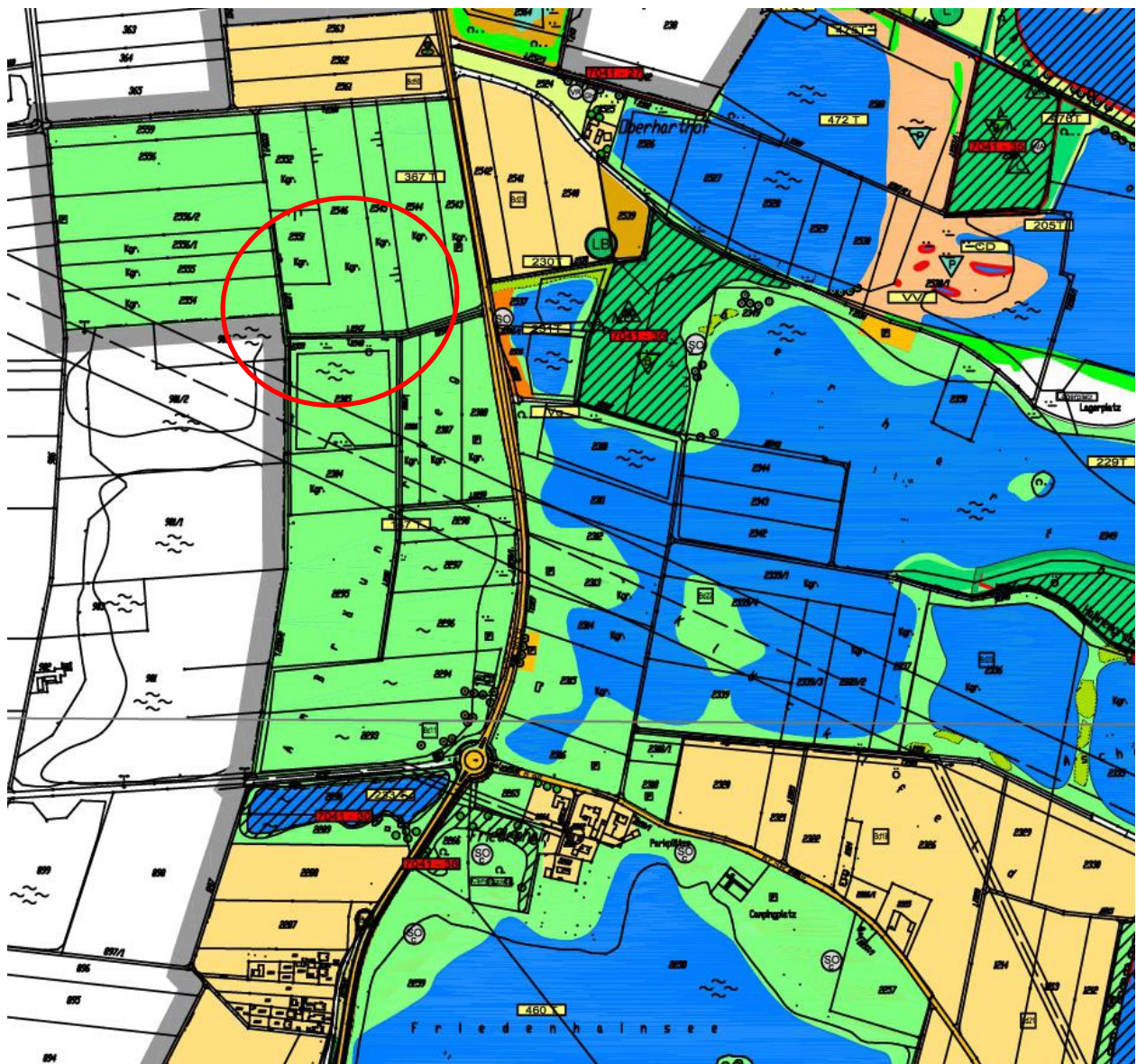


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem FNP mit LP der Gemeinde Parkstetten - ohne Maßstab

### Berücksichtigung:

Mit Deckblatt Nr. 7 soll der Planbereich als Sondergebiet „Naherholung“ gem. § 10 BauN-VO ausgewiesen werden. Die Uferbereiche sind weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich, und verbleiben öffentliche Grünflächen.

Die angrenzenden Weiherflächen werden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

### ➤ **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<sub>extrem</sub>. (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 ausgewiesene öffentliche Grünflächen.

### ➤ **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 Denkmalflächen 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 Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

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. 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 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan) wird verwiesen.

#### Berücksichtigung:

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 Friedenhein“) 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<sub>extrem</sub>. (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) zugerechnet.

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) wird 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 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan) wird verwiesen.

Bei den Untersuchungen im Geltungsbereich mit Umfeld wurden zahlreiche Zauneidechsen nachgewiesen. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausschließen zu können, sind auf der Ebene des Bebauungs-



mit Grünordnungsplanes in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete vorgezogene Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen.

## **2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge**

### 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 Bodenteilfunktionen 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 Bodenteilfunktion ist zu gewährleisten.

#### Ergebnis:

Es ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

### 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 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.

#### 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.

#### 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 als zu erhaltende Grünflächen ausgewiesen.

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 **Reptilien- bzw. Brutvogelhabitate** ist nicht zu rechnen.

*Spezieller Artenschutz:* Durch zunehmenden Badebetrieb wird der Erhaltungszustand der lokalen Population voraussichtlich nicht verschlechtert (s. Anlage 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan).

Ergebnis:

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

### 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

### Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

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 als öffentliche Grünflächen erhalten.

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die anlagebedingten Auswirkungen können durch Eingrünung 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.

### 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.

### 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.

Zusammenfassende Bewertung des Bestandes:

Schutzgut	Zustandsbewertung <sup>1)</sup>	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
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	



\*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.

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

## **2.4 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 Festsetzung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes 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 Friedenhaiensees 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.

## **2.5 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### **➤ Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Erhalt der Uferbereiche mit Ufergehölzen als öffentliche Grünfläche
- Durchgrünung durch Baumpflanzungen

### **➤ Schutzgut Wasser**

- Anlage eines Pufferstreifens am Ufer
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

### **➤ Schutzgut Boden**

- Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl

### **➤ Schutzgut Luft**

- Schaffung von Grünflächen

- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- **Schutzgut Landschaftsbild**
  - Ausweisung der Uferbereiche mit Ufergehölzen als öffentliche Grünfläche
  - Neupflanzung von Bäumen
- **Ausgleichsmaßnahmen**
  - Ein baurechtlicher Ausgleich ist notwendig und wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Bebauungsplan festgesetzt

## 2.6 Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

## Überschlägige Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Biotop- / Nutzungstypen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Gering	11.970	3	0,3	10.773
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>				<b>10.773</b>
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Naturnahe Gestaltung der Grünflächen	Festsetzung einer naturnahen Eingrünung und eines Pufferstreifens am Ufer		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 aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
<b>abzgl. Summe Planungsfaktor (max. <del>20-10</del> %)</b>				<b><del>20 % (2.155)</del></b> <b>10 % (1.077)</b>
<b>Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>				<b>8.648</b> <b>9.696</b>

### Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation wird im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungs- mit Grünordnungsplans näher geregelt. U.A. wird eine Kompensationsfläche auf Grundstück Fl.Nr. 2552/TF Gmkg. Parkstetten ausgewiesen.

#### 2.7 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)**

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes nicht erwartet.

Eine Überwachung unvorhersehbarer erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Gemeinde erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (nachfolgende Bebauungs- mit Grünordnungspläne) bzw. bei der konkreten Planungsumsetzung möglich.



### 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.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurnummern 2545, 2546, 2550, 2551, 2552, 2554 und 2555, jeweils der Gemarkung Parkstetten mit einer Gesamtfläche von ca. 17.600 m<sup>2</sup> wobei auf das Sondergebiet eine Fläche von ca. 11.970 m<sup>2</sup> entfällt.

Die Naherholungsanlage ist nicht für dauerhaftes Wohnen und nicht für touristische Zwecke gedacht. Mit der geplanten Nutzungsänderung wird eine sinnvolle Weiterentwicklung der Naherholungszone 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 privaten Grünflächen und Bepflanzung 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.