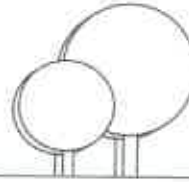




Gemeinde  
Kirchroth



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

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN  
FON 09422 / 805450, FAX -/805461  
E-MAIL: [info@eska-bogen.de](mailto:info@eska-bogen.de)  
INTERNET: [www.eska-bogen.de](http://www.eska-bogen.de)

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

Gemeinde Kirchroth  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**A. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Aufstellungsbeschluss vom 22.02.2011  
Fassung gemäß Billigungsbeschluss vom 24.04.2012  
Satzungsbeschluss vom 26.02.2013

**Vorhabensträger:**

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

94356 Kirchroth

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

10. Feb. 2014

.....  
Josef Wallner  
Erster Bürgermeister

**Aufgestellt:**

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

94327 Bogen

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

.....  
Gerald Eska  
Landschaftsarchitekt





## INHALTSVERZEICHNIS

### A BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

	Seite
<b>1 ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass und Verfahren .....	3
1.2 Planungsauftrag .....	3
1.3 Übersichtslageplan M ca. 1:25.000 .....	4
1.4 Luftbilddausschnitt.....	5
<b>2 UMWELTBERICHT .....</b>	<b>6</b>
2.1 Einleitung.....	6
2.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes.....	6
2.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung .....	7
2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen .....	9
2.2.1 Bestandsaufnahme .....	9
2.2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge .....	11
2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	13
2.2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	14
2.2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	14
2.3 Zusätzliche Angaben.....	15
2.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	15
2.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) .....	15
2.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	16
<b>3 BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN ANHAND DES „LEITFADENS“ .....</b>	<b>17</b>
<b>4 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>19</b>
<b>5 BETEILIGTE BEHÖRDEN UND STELLEN ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) NACH § 4 BAUGB .....</b>	<b>19</b>



## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Planungsanlass und Verfahren**

Die Gemeinde Kirchroth plant auf Veranlassung des Golfclubs Straubing Stadt und Land e.V. die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes - zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan - zur Errichtung von Ferienhäusern im Bereich des Golfplatzes.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB soll der rechtskräftige Flächennutzungsplan (genehmigt mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 26.07.1983 und Ergänzungsbescheid vom 20.12.1988 - 420-4621.941) mit Deckblatt Nr. 37 geändert werden.

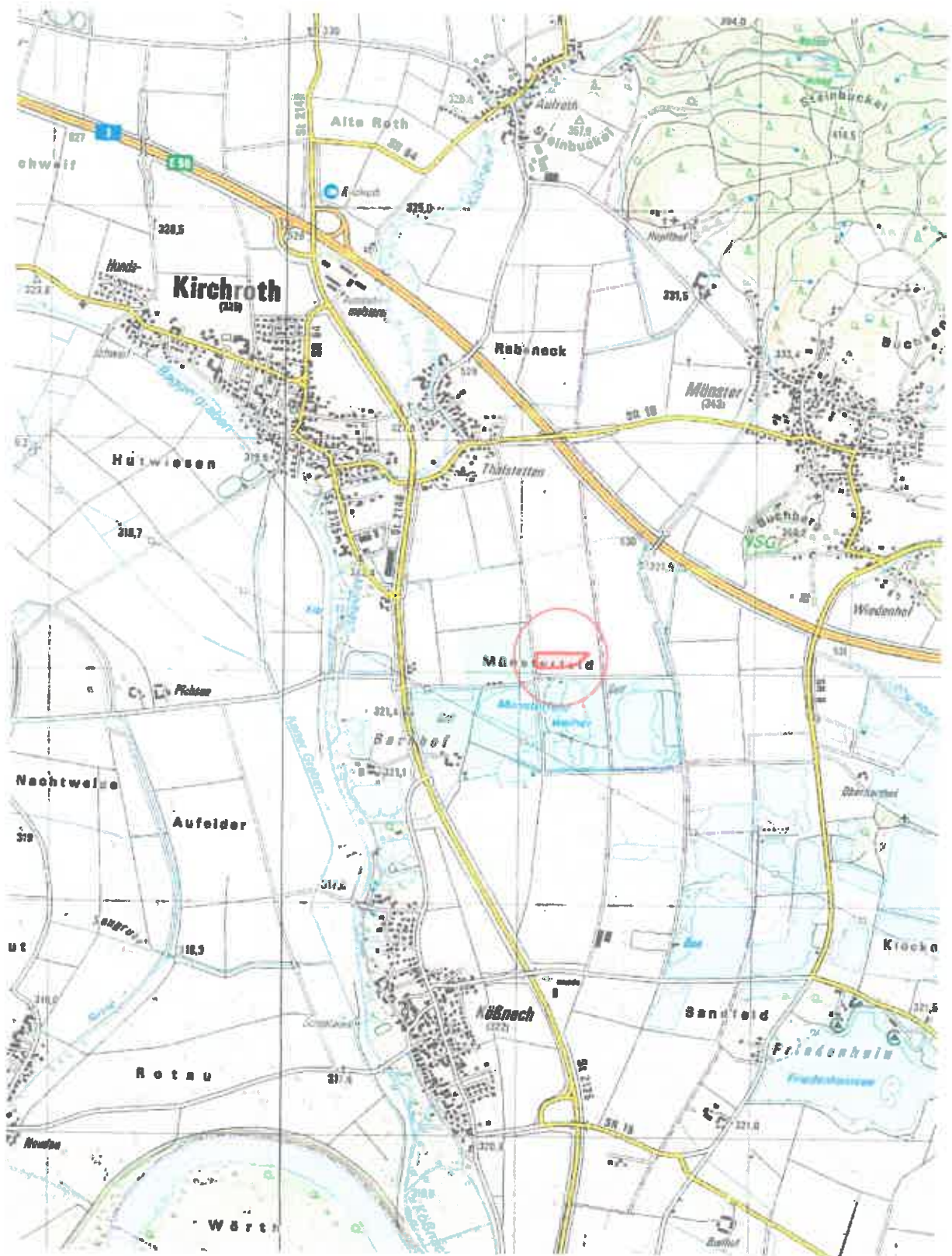
Mit Datum vom 01.08.2002, AZ: 41-602-B-2002-463, liegt bereits ein Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Straubing-Bogen zur Erweiterung der Golfspielfläche sowie zur Errichtung eines Parkplatzes mit 33 Stellplätzen auf der Fl.Nr. 2676/2 vor.

### **1.2 Planungsauftrag**

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



1.3 Übersichtslageplan M ca. 1:25.000





## 1.4 Luftbildausschnitt





## **2 UMWELTBERICHT**

### **2.1 Einleitung**

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

#### **2.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes**

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungs- mit Grünordnungsplan regelt die zukünftige Nutzung hinsichtlich Bebaubarkeit und Erschließung, die landschaftliche Einbindung in seine Umgebung sowie die innere Durchgrünung, er berücksichtigt dabei eine ortstypische Bepflanzung und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung nach Art. 6 Abs. 1 BayNatSchG.

##### **➤ Lage und Gebietsbeschreibung**

Das Planungsgebiet liegt in der Donauniederung südöstlich von Kirchroth im Bereich des dort vorhandenen Golfplatzes auf den Fl.Nm. 2676/2 und 2676/3, Gmkg. Kirchroth.

Der Abstand zur Donau im Westen und zur Öberauer Schleife südwestlich von Kößnach beträgt jeweils ca. 2,7 km.

Der in etwa dreieckige Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplanes umfasst mit ca. 1,0 ha nur denjenigen Teil der (rechteckigen) Sondergebietsausweisung im FNP-Deckblatt Nr. 37, auf dem die Errichtung von Ferienhäusern vorgesehen ist. Der größere südöstliche Abschnitt soll weiterhin - entsprechend einem Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 01.08.2002 (Az: 41-602-B-2002-463) - nur als Golf-Spielfläche genutzt werden.

Das Grundstück ist als Grünfläche angelegt, in sich eben und leicht nach Südwesten geneigt, die durchschnittliche Geländehöhe liegt bei ca. 321,50 m ü.NN (ca. 321,00 m ü.NN im Westen, bis ca. 322,00 m ü.NN im Osten).

Im Westen, Süden und Osten befinden sich - durch vorhandene Feldwege getrennt - weitere Flächen und Einrichtungen des Golfplatzes, entlang der Nordseite grenzt ein als Acker genutztes, landwirtschaftliches Grundstück an.

##### **➤ Zukünftige Nutzungen**

Vorgesehen ist die Errichtung von bis zu 10 einzelstehenden Ferienhäusern mit unterschiedlich zugeschnittenen Wohnungsgrundrissen sowie eines größeren Funktionsgebäudes mit weiteren Wohnungen im Obergeschoß und z.B. Bade-, Sauna- und Fitnessbereich im Erdgeschoß.



Die Gebäude sollen - angepasst an das vorhandene Clubhaus des Golfplatzes in 50-100 m Entfernung im Süden - in ortstypischer Bauweise mit ruhigen, rechteckigen Grundrissen, roten Ziegeleindeckungen, mit Putz- und Holzoberflächen sowie auch größeren verglasten Teilbereichen für vielfältige Blickbezüge in die umgebende Landschaft sowie auf den Golfplatz gestaltet werden.

Räumlich zugeordnete Grünflächen, Wege und Plätze, Pkw-Stellplätze, Carports sowie ein kleiner Badeteich sollen ein entspanntes Urlaubs-Ambiente schaffen. Sollte bei der Gestaltung des Badeteiches ein Grundwasseranschluss erfolgen, wird eine wasserrechtliche Behandlung im späteren Bauantragsverfahren erfolgen.

Kleinere Erdmodellierungen bis zu max. 1 m Höhe im Verhältnis zum Ausgangsgelände sollen hierzu auch höhenmäßige Zonierungen ermöglichen.

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

#### **➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006)**

Das Gebiet der Gemeinde Kirchroth ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ ausgewiesen.

Folgende Ziele und Grundsätze zur überfachlichen Entwicklung der Raumstruktur sind festgelegt:

- Nachhaltige Weiterentwicklung der Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte und als Impulsgeber. Dabei ist bei Bedarf die Entlastung von Verdichtungsräumen im Rahmen der ökologischen Tragfähigkeit anzustreben.

Als fachliche Ziele und Grundsätze gem. Teil B I des LEP's - nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft sind aufgeführt:

- Dauerhafte Sicherung und Wiederherstellung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und in ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen
- Erhalt des Bodens als Träger der natürlichen Bodenfunktionen, Minimierung von Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung
- Intakthaltung des Wasserhaushaltes für Menschen, Tiere und Pflanzen
- Sicherung der Lebens- bzw. Teillebensräume für Pflanzen und Tiere, Weiterentwicklung zu Biotopverbundsystemen
- Nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter erhalten
- Entwicklung von Siedlungsgebieten mit Grünzügen/Verbindungen zur freien Landschaft



- Erhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durch Beschränkung der Bodenversiegelung
- Möglichst dezentrale Entsorgung und vorzugsweise Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen.

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

- Möglichst geringe Versiegelung von Freiflächen
- Achtung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes
- Möglichst schonende Einbindung von Siedlungsgebieten oder sonstigen Vorhaben in die Landschaft

#### ➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)**

- Lage der Gemeinde im Stadt- und Umlandbereich Straubing, im sog. Nahbereich des „bevorzugt zu entwickelnden“ zentralen Ortes Kirchroth als „Kleinzentrum“.
- Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche (...) Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln. Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden und die Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen Beziehungen von besonderer Bedeutung.
- Die Fläche (und auch ihre Umgebung) liegt gemäß der Karte „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“ (Anlage zur vierten Verordnung zur Änderung des Regionalplanes Donau-Wald - Beitrittsbeschluss des Planungsausschusses des Regionalen Planungsverbandes Donau-Wald am 03.03.2011) mittlerweile außerhalb der zeichnerisch verbindlichen Darstellung des Vorranggebietes für Kies und Sand KS1 Parkstetten-Nord. Insofern ist die im FNP noch enthaltene Darstellung (s.u.) überholt und es besteht somit kein Interessen- oder Nutzungskonflikt zwischen Kiesabbau und den im DB Nr. 37 zum Flächennutzungsplan geplanten Sondergebieten mehr.

#### ➤ **Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan von 1983/1988)**

Im Flächennutzungsplan als verbindliche Planungsvorgabe finden sich für den Geltungsbereich und seine westlich und nördlich angrenzenden Flächen folgende Darstellungen:

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

Für den südlich angrenzenden Bereich:

- Sondergebiete Ferienhäuser und Golf

Mit Deckblatt Nr. 37 soll der Planbereich als „Sondergebiet Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt werden.





➤ **Vorbereitende Bauleitplanung im Aufstellungsverfahren (Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan – Entwurf vom Juni 2007)**

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

➤ **Naturschutz und Landschaftspflege**

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

➤ **Boden-Denkmalerschutz**

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

Aufgrund dieser Nähe zu vermuteten Bodendenkmälern können auch auf der überplanten Fläche archäologische Sondierungen und ggf. nachfolgend auch Ausgrabungen erforderlich werden. Aus diesem Grund sollte der Vorhabensträger zur Abstimmung evtl. Maßnahmen möglichst frühzeitig mit der zuständigen Kreisarchäologie oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Regensburg, Kontakt aufnehmen.

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

## **2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen**

### **2.2.1 Bestandsaufnahme**

➤ **Natürliche Grundlagen**

Das Untersuchungsgebiet wird dem Naturraum „Dungau“ (064), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Parkstettener Feld“ (064.54) zugerechnet. Es befindet sich im Bereich der Niederterrasse aus kiesigem und sandigem Material, z.T. mit flachen Rücken aus aufgewehten Dünen bzw. mit flachen, durch Auswehung entstandenen Hohlformen.

**Wasser:**

**Hochwasserschutz:** Gemäß dem Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das



Grundstück außerhalb eines „Überschwemmungsgebietes“ und auch außerhalb sog. „Wassersensibler Bereiche“ (Auen und Niedermoore).

*Grundwasser.* Das Grundwasser fließt in den quartären Kies- und Sandschichten, welche das maßgebende erste Grundwasserstockwerk bilden.

*Oberflächenwasser.* Der Planungsbereich befindet sich im Kiesabbaugebiet Parkstetten-Steinach-Kirchroth mit z.T. hoch anstehendem Grundwasser, welches bei Nassabbau oberflächennahe Grundwasserseen ausbildet.

Es befinden sich keine Fließgewässer in der näheren Umgebung.

Die **Potenziell natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist der Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald.

Bestandsprägende Baumarten sind demnach v.a. Esche, Feld-Ulme, Flatter-Ulme, Hainbuche, Stiel-Eiche, Winter-Linde, Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Trauben-Kirsche, Wildapfel und Wildbirne.

Das **Klima** des Donautales ist kontinental getönt mit Jahresdurchschnittstemperaturen um 9°C und relativ hohen und tiefen Extremwerten der Temperatur. Die Vegetationsperiode beträgt hier über 220 Tage. Die jährlichen Niederschläge liegen bei 700 mm.

#### ➤ **Arten- und Biotopschutz**

Es finden sich keine Natura-2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale im Geltungsbereich. Ebenso sind keine nach Art. 13d BayNatSchG geschützte Strukturen vorhanden.

Geschützte oder gefährdete Arten sind auf den intensiv gepflegten Golfplatzflächen nicht bekannt und auch nicht anzunehmen.



## 2.2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

### • Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Durch das geplante Sondergebiet wird ca. 1 ha derzeitige Wiesenfläche der bisherigen Nutzung entzogen und einer zukünftigen Erholungsnutzung zugeführt.

Der Geltungsbereich befindet sich erschließungstechnisch günstig in der Nähe des bereits bestehenden Golfplatz-Zentrums mit Clubhaus, Nebengebäuden und Abwasserpumpstation.

Während der Bautätigkeiten an Gebäuden - und in geringem Umfang an der Ergänzung der Infrastruktur - ist befristet von einer Lärmbelästigung durch Fahrzeuge, Maschinen und Montagearbeiten auszugehen.

Dauerhafte störende Emissionen durch die späteren Ferienhäuser und das Funktionsgebäude sind nicht gegeben.

→ Geringe Beeinträchtigung des „Schutzgutes Mensch“

### • Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Mit der Nutzungsänderung (Ausgangszustand: intensiv gepflegtes Grünland) sind keine relevanten floristischen oder faunistischen Artenspektren betroffen. Es bestehen auch keine Benachbarungen zu hochwertigen (oder geschützten) Beständen.

Mit umfangreichen Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sowie mit zusätzlichen, noch zu bestimmenden Ausgleichsmaßnahmen kann eine Verbesserung der gesamtökologischen Situation im Plangebiet bzw. im Umfeld der Kompensationsflächen erreicht werden.

→ geringe Beeinträchtigung, z.T. positive Auswirkung durch Lebensraumneuschaffung

### • Boden

Durch die zukünftige Überbauung mit Gebäuden, Parkplätzen und Wegen kommt es zu einer teilweisen Inanspruchnahme von bislang gering veränderten Böden.

Mit der Versiegelung ist ein dauerhafter Verlust der Böden mit ihrem Regenerations- und Absorptionsvermögen verbunden.

→ mittlere Beeinträchtigung

### • Wasser

Durch das geplante Sondergebiet sind Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser hinsichtlich der Wasserqualität nicht zu erwarten. Anfallendes,



unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und befestigten Flächen soll über Wiesenmulden als belebte Bodenzonen dem Grundwasser zugeführt werden.

Insgesamt wird jedoch durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

→ geringe Beeinträchtigung

- **Klima, Luft, sparsame und effiziente Nutzung der Energie, Verminderung von Emissionen**

Durch das geplante Sondergebiet ist mit grundsätzlichen Veränderungen der Standortfaktoren v.a. durch Überbauung auszugehen, die auch mikroklimatische Folgen nach sich ziehen. So ist im Bereich der versiegelten Flächen mit insgesamt ungünstigen kleinklimatischen Bedingungen (erhöhte Abstrahlung, verminderte Verdunstung) zu rechnen.

Da die von diesen Veränderungen betroffene Fläche in ihrer Umgebung insgesamt als vergleichsweise kleinräumig anzusehen ist, sind größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas nicht zu befürchten.

Für sich bewegende Kaltluftströme des Donautales dürfte die zukünftige Bebauung keine messbare Barriere darstellen. Nachhaltige Auswirkungen können daher ausgeschlossen werden.

Der Bau und Betrieb von Erschließungsanlagen und Wohneinheiten ist immer auch mit Ausstoß von klimaschädlichem CO<sub>2</sub> verbunden. Dauerhafte Emissionen durch den Heizbetrieb sind z.B. durch optimierte Dämmung auf das jeweils technisch machbare Mindestmaß zu reduzieren.

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie sollte nicht nur aufgrund der Rohstoff- bzw. Energiepreise selbstverständlich sein, sondern jegliches wirtschaftliches Handeln maßgeblich beeinflussen.

→ geringe Beeinträchtigung

- **Abfälle und Abwässer**

Je nach Belegung der Ferienhäuser fallen unterschiedliche Mengen an Abwasser und an festen Abfallstoffen an.

Häusliches Abwasser kann dabei über die vorhandene Pumpstation zur gemeindlichen Kläranlage abgeleitet und dort ordnungsgemäß behandelt werden, anfallender Hausmüll ist gemäß den örtlichen Vorgaben des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land zu trennen und weitestgehend zu recyceln bzw. zu entsorgen.

→ geringe Beeinträchtigung

- **Landschaft(-sbild), Fernwirkung**



Das geplante Sondergebiet stellt trotz seines geringen Umfangs eine gewisse optische Überprägung des Landschaftsbildes im Planungsgebiet dar.

Trotz der vorgesehenen Geländemodellierungen ist durch die aufgelockerte Bauweise in Verbindung mit einem hohen Grün- und Gehölzflächenanteil sowie der Lage im Umfeld von bereits vorh. Golfplatz-Gebäuden jedoch mit keinen visuellen Beeinträchtigungen zu rechnen.

→ geringe Beeinträchtigung

#### • **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturhistorische Landschaftselemente oder sonstige Kultur- und Sachgüter sind im Bereich des künftigen Sondergebietes nicht vorzufinden.

Für den Fall evtl. auftretender Bodendenkmäler sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen und zu ergreifen.

→ keine Beeinträchtigung zu erwarten

#### • **Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Die betrachteten Schutzgüter sowie biotische und abiotische Faktoren stehen in vielfältigen Wechselbeziehungen und beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Im Plangebiet sind z.B. negative Wechselwirkungen v.a. durch die Bodenversiegelung zu erwarten: der Oberflächenabfluss wird geringfügig erhöht, während die Versickerung eingeschränkt wird.

Aufgrund der ausgewiesenen privaten Grünflächen, auf denen auch Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht wird, und die intensiv eingegrünt werden, sind die daraus resultierenden Umweltfolgen als weniger erheblich zu beurteilen.

Sich gegenseitig beträchtlich verstärkende Wirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### **2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

#### ➤ **Bei Durchführung der Planung**

Durch die Versiegelung sind die genannten negativen Auswirkungen v.a. auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf Biotopstrukturen sind nicht festzustellen. Durch die festgesetzten Pflanzflächen wird zusätzlicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen; verbleibende Beeinträchtigungen werden mit zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen auf externen (Kompensations-) Flächen insgesamt kompensiert.



➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter als intensiv gepflegtes Grünland als Golfplatz bzw. teilweise zur Errichtung des genehmigten Pkw-Parkplatzes genutzt werden.

**2.2.4 Geplante Vermeldungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

➤ **Vermeldungsmaßnahmen**

- Weitgehend wasserdurchlässige Wegebefestigung
- Ortsnahe Versickerung von Oberflächenwasser in Wiesenmulden als umweltverträgliche Regenwasserbehandlung
- Verzicht auf Einzäunung der Ferienhausanlage.

➤ **Verringerungsmaßnahmen**

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhen
- Gehölzpflanzungen zur besseren landschaftlichen Einbindung des Gesamtgebietes

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Gestaltung einer privaten Kompensationsfläche für rechnerisch ermittelte Ausgleichsdefizite.

**2.2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen Standorten innerhalb des Golfplatzgeländes folgende günstige Standortfaktoren auf:

- räumliche Nähe zu bereits vorhandenen Gebäuden des Golfplatzes
- gute straßenmäßige Erreichbarkeit über bereits vorhandene Straßen und Wege
- Anschlussmöglichkeit an die vorh. Abwasser-Pumpstation
- günstige Ausgangssituation hinsichtlich der Fernwirkung aufgrund der ebenen Lage
- ökologisch unsensible, als Grünland genutzte Ausgangsflächen

Insgesamt sind am gewählten Standort keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten.

Alternativ wäre die Beibehaltung der Nutzung für Golfspiel und die Errichtung des bereits genehmigten Pkw-Stellplatzes mit 33 Stellplätzen anzuführen.



## **2.3 Zusätzliche Angaben**

### **2.3.1 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)
- Entwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungs- mit Landschaftsplanes der Gemeinde Kirchroth (2007)
- Örtliche Geländeerhebungen (2011).

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt (s. Kap. 3).

Zur Bodenbeschaffenheit und zu den Grundwasserverhältnissen wurden keine gesonderten Untersuchungen vorgenommen.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

### **2.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)**

Zukünftig haben Kommunen 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.

- Es ist nicht auszuschließen, dass sich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden. Es sollte daher so frühzeitig wie möglich vor dem Beginn der Baumaßnahme eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel durchgeführt werden, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung evtl. Bodendenkmäler besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht einer Fachkraft stehen. Die Kosten hierfür sind vom Bauträger zu übernehmen.

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Kreisarchäologie vor Beginn von geplanten Bauarbeiten sollte erfolgen, um das weitere Vorgehen abzustimmen und um Bauverzögerungen zu vermeiden.

Sollten die Sondagen ein bedeutendes Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundstückseigentümer/Bauträger) eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.



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

- Durchführung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Überwachung) von qualifiziertem Personal.
- Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen 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.
- Erstellung gesonderter Freiflächengestaltungspläne für alle privaten Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Gemeinsame Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde, Betriebsinhabern und Vertretern der Bauaufsichts- und der Unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen.
- Überprüft werden sollten in festzulegenden Abständen die Ausgleichsflächen sowie die zur Eingrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

### **2.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Auf einer ca. 1 ha großen Fläche im Bereich des Golfclubs Straubing Stadt und Land e.V. ist die Ausweisung eines Sondergebietes „Ferienhäuser Golfplatz“ mit ca. 11 Einzelgebäuden, zugeordneten Pkw-Stellplätzen, Grünflächen und einem kleinen Badeteich geplant.

Das Gelände wird derzeit vom Golfclub bereits als Grünfläche genutzt. Es befinden sich keine schützens- bzw. erhaltenswerten Lebensräume innerhalb des Plangebietes.

Neben den privaten Pflanzmaßnahmen zur Einbindung des Gesamtgebietes in die Umgebung sowie zur weiteren inneren Durchgrünung sind insgesamt ca. 1.800 m<sup>2</sup> als erforderliche Ausgleichsflächen zum dauerhaften Erhalt bereitzustellen, um verbleibende Eingriffe zu kompensieren.

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.





### **3 BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN ANHAND DES „LEITFADENS“**

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

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

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

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da dieses Verfahren nur für Wohn-, nicht aber für Sondergebiete angezeigt ist.

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

#### **1. Bestandsaufnahme und Bewertung**

Bei den zu überplanenden Flächen im Bereich des Baugebietes handelt es sich um intensiv gepflegte Grünflächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - **Kategorie I**.

#### **2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung**

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

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

#### **3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ B ergibt sich **Feld BI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5.



Aufgrund der Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B.

- vermehrte Gehölzpflanzungen entlang des nach Norden hin offenen Gebietsrandes
- eine innere Durchgrünung mit weiteren Pflanzmaßnahmen
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge und damit Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens
- gepl. Retention von Oberflächenwasser in Wiesenmulden
- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich von Erschließungsstraßen und Wegen
- keine Einzäunung des Gesamtareals

wird für den Bestandstyp BI der untere Kompensationsfaktor von 0,2 angesetzt.

Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
BI	Geltungsbereich Bebauungsplan: ca. 10.370 m <sup>2</sup> abzgl. bereits genehmigter Pkw-Parkplatz: ./ ca. 1.000 m <sup>2</sup> Bemessungsfläche: ca. 9.370 m <sup>2</sup>	0,2	ca. 1.874 m <sup>2</sup>

#### 4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Vom Betreiber des Golfplatzes als Eingriffsverursacher wird hierzu folgende Kompensationsfläche vorgeschlagen und unter Ziff. 3.3 der Festsetzungen durch Text verbindlich aufgenommen:

Teilfläche von Grundstück Fl. Nr. 2524 Gmkg. Parkstetten:

- reale Flächengröße: 1.610 m<sup>2</sup>
- Anerkennungsfaktor: 1,1638
- Anerkennung als Kompensation: 1.874 m<sup>2</sup>

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



#### **4 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

Die **straßenmäßige Erschließung** ist über den nördlich gelegenen Feldweg Fl.Nr. 2675 Gmkg. Kirchroth aus Richtung Thalstetten sichergestellt.

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

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

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

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

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

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

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsstelle, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
4. Vermessungsamt Straubing
5. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf
6. Energieversorgungsunternehmen Rupert Heider & CO KG, Wörth / Donau
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Straubing
8. Bayerischer Bauernverband, Straubing
9. Amt für ländliche Entwicklung, Landau a.d. Isar
10. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land, Straubing
11. Zweckverband Wasserversorgung der Buchberggruppe, Straubing
12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, Dienststelle Regensburg
13. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Regensburg
14. Benachbarte Gemeinden (Gemeinde Steinach, Gemeinde Parkstetten)