



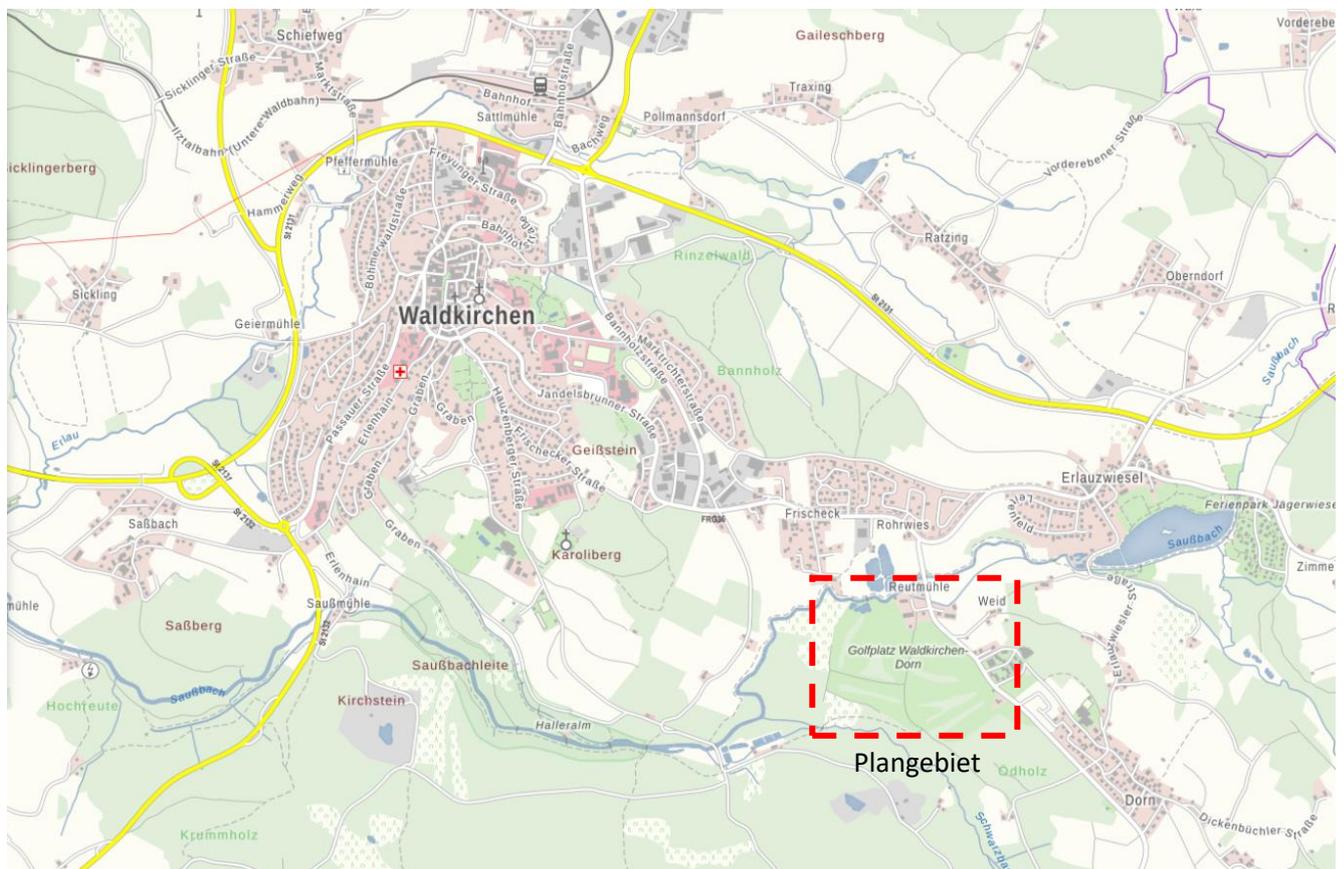
STADT WALDKIRCHEN

Flächennutzungsplan Deckblatt 126

Begründung mit Umweltbericht

GENEHMIGUNGSFASSUNG

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich):



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Index	Nr.	3177_FNP_Begr
A	15.07.2021	js/ ha
B	29.07.2021	sp
C	19.01.2022	Genehmigungsfassung

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
 Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
 94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633
 Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308
 Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66
 email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Ziele der Planung	3
2	Plangebiet	6
3	Landesplanung, Stadtentwicklung, Städtebau	7
4	Erschließung	11
5	Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)	12
5.1	Planungsziele und Planinhalt	12
5.2	Ziele des Umweltschutzes	12
5.3	Prüfungsmethoden und Probleme	14
5.4	Umweltzustand und Umweltauswirkungen	15
5.5	Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen	22
5.6	Vermeidung / Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	23
5.7	Umweltprognose bei Nichtdurchführung	26
5.8	Monitoring	26
5.9	Zusammenfassung Umweltbericht	26
6	Verfahrensvermerke	28
7	FNP-Legende zur Anlage	30

Anlage

Anlage 01	Plan_FNP genehmigter Stand
Anlage 02	Plan_FNP DB 126

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Der ehemalige Golfplatz Walkirchen - Dorn auf den Flurnummer 902, 902/1, 903, 904/3, 904/6, 908, 909, 927, 927/1 und 928 sowie auf Teilflächen der Flurnummer 422/2, 904/1, 905, 906/1 und 928/1 Gemarkung Ratzing wird als solcher nicht mehr genutzt. Geplant ist die Errichtung eines Campingplatzes für touristische Zwecke. Damit soll auch die Funktion von Waldkirchen als Tourismusgemeinde gestärkt werden.

In Waldkirchen gingen bis zum Jahr 2020 die Übernachtungszahlen gegenüber dem Jahr 2015 um knapp 90.000 zurück (-45%), die Zahl der Gästeankünfte ging ebenfalls um circa 45% zurück. Dies ist auch auf die Insolvenz des größten Beherbergungsbetriebes im Jahre 2019 zurückzuführen. Die Struktur der Beherbergungsbetriebe stellt sich wie folgt dar:

Berherbergungsart	Anzahl Betriebe	Anzahl Übernachtungsbetten
Hotel:	4	473
Pension / Gasthof:	4	95
Urlaub auf dem Bauernhof:	7	125
Ferienwohnung/-haus:	58	
Ferienpark:	1 mit 25 vermietbaren Einheiten	
Wohnmobilstellplatz:	1 Bereich mit 10 Plätzen (städtisch)	
	1 Bereich mit 6 Plätzen (privat geführt)	
Campingplatz:	0	

Die Stadt Waldkirchen würde daher die Errichtung und den Betrieb eines Campingplatzes sowohl zur Verbreiterung des touristischen Übernachtungsangebotes als auch zur allgemeinen Steigerung der Zahl der Übernachtungsmöglichkeiten sehr begrüßen. Dabei benötigt ein Campingplatz eine vergleichsweise geringe Investitionssumme bezogen auf die Beherbergungseinheit. Eine Steigerung der Gästezahlen könnte auch die Wirtschaftlichkeit bestehender touristischer Einrichtungen aber auch von Einrichtungen der örtlichen Versorgung weiter verbessern. Der Tourismus ist (zusammen mit dem Einzelhandel) der wichtigste Wirtschaftszweig in Waldkirchen mit wesentlichen Verflechtungen zu Gastronomie, Handwerk, Dienstleistungsbetrieben, produzierendem Gewerbe (siehe Penninger), Ausflugszielen, ÖPNV, Taxiunternehmen etc..

Camping erfreut sich seit Jahren wachsender Beliebtheit. Dabei spielen auch Naturverbundenheit, Individualität und Urlaub in der Heimat eine Rolle. Die Branche der Wohnmobile und Wohnwägen wächst seit Jahren stark. Der Reisemobilbestand hat nach Zahlen des Kraftfahrt-Bundesamtes in den Jahren 2017 bis 2021 um im Mittel jährlich über 10% zugenommen, mit steigender Tendenz¹. Der aktuelle Bestand in Deutschland beträgt 675.000 Reisemobile. Bei den Wohnwägen liegen die Zahlen bei einer Steigerungsrate von im Mittel 3,2% jährlich bei einem aktuellen Fahrzeugbestand von rund 723.000. Dieser Trend wird auch weiter anhalten. Eine Prognose geht von jährlich steigenden Neuzulassungen (Reisemobile + Caravans) in Deutschland von 250.000 (2021) bis 330.000 (2025). Ein namhafter und branchenführender Fahrzeughersteller im nahe gelegenen Jandelsbrunn

¹ Caravaning Industrieverband e.V.. „CIVD-Auswertung der Zahlen des Kraftfahrtbundesamtes, Flensburg und CIVD-Schätzung“. Zit. In: CIVD. Jahresband 2020/2021.

plant mehrere Werkserweiterungen bis zum Jahr 2025 (mit hohen Investitionsvolumen und wesentlichen Mitarbeiterzuwächsen. Der Besitz solcher Fahrzeuge mit hoher Wertbeständigkeit und Nutzungsdauer (15 bis 20 Jahre) mündet in eine verstärkte Nachfrage nach Campinganlagen auch in Deutschland (eines der beliebtesten Camping-Reiseziele) und dabei vor allem in den bevorzugten Urlaubsregionen wie dem Bayerischen Wald. Laut einer ADAC-Studie wird Deutschland als Reiseziel noch beliebter und Camping voraussichtlich zunehmen. Das Nutzungsverhalten hat sich von 2019 zu 2020 um 2 Prozentpunkte von 5 auf 7 Prozent zugunsten Urlaub mit Caravan-Übernachtungen erhöht: Prognose für 2023-2025: 12 Prozent. Für Reisemobilübernachtungen gilt: 2019 zu 2020: 3 auf 4 Prozent; Prognose 2023 bis 2025: 9 Prozent.²

Nach den aktuellen Zahlen des Statistischen Bundesamtes wurden insgesamt rund 35,8 Mio Übernachtungen auf deutschen Campingplätzen registriert, was einem Wachstum von 3,5 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der erneute Anstieg der Campingübernachtungen nach dem Ausnahmesommer 2018 zeigt einmal mehr, dass der Boom der vergangenen Jahre weiter anhält und sich Camping als Urlaubsform nachhaltig etabliert hat. Mit 86,9 % entfiel der Großteil der Übernachtungen auf deutsche Campingurlauber, bei Zuwächsen von 4,4 % gegenüber dem Vorjahr. Unter den Bundesländern konnte Bayern seine Spitzenposition mit 6,4 Millionen Übernachtungen (+4,3 %) erneut verteidigen.³

Betrachtet man die Versorgung mit Campingplätzen im direktem sowie im weiteren Umfeld zu Waldkirchen, ergibt sich folgendes Bild (Tou=Touristisch genutzte Stellplätze, Dau=Dauercampingplätze):

- Neukirchen v. W.: 3,5 Sterne: 1,2 ha, 68 Tou, 10 Dau
- Irring bei Tiefenbach: 2,5 Sterne: 4,5 ha, 180 Tou
- Neureichenau, Knaus Lackenhäuser: 3,5 Sterne: 16 ha, 287 Tou, 87 Dau
- Eging am See: 3 Sterne: 6 ha, 118 Tou, 46 Dau
- Eging am See Pullmann City 3 Sterne: 2 ha, 88 Tou, 42 Dau
- Bäderdreieck (Zielgruppe Thermen- und Kurgäste): Arterhof: 5 Sterne, 6 ha, 242 Tou,
- Bayerbach: 4,5 Sterne, 12 ha, 305 Tou, 35 Dau
- Dreiquellenbad: 4,5 Sterne: 4,5 ha, 224 Tou, 1 Dau+
- Holmernhof: 4,5 Sterne, 3,4 ha, 164 Tou, einziger mit Eco-Camping-Zertifikat
- Campingresort Bodenmais (neu, Selbst-Bewertung) 5 Sterne, 5 ha, 142 Tou;

Ausgehend von diesen Zahlen setzt die Stadt Waldkirchen auf Camping als trendgemäßes aber auch längerfristig attraktives touristisches Angebot mit positiven Wechselwirkungen in andere örtliche Wirtschaftsbereiche. Dabei soll das landschaftlich attraktive Potential des ehemaligen Golfgeländes für eine gezielte Einbindung und Gestaltung einer hochwertigen Anlage genutzt werden um darüber eine Anziehungskraft für die gesamte Tourismusregion Bayerischer Wald zu entfalten. Erwähnenswert ist, dass die gastronomischen und Freizeiteinrichtungen des Campingplatzes auch allen Bürgern von Waldkirchen zur Verfügung stehen und somit das bestehende Angebot und die Lebensqualität vor Ort steigern. Damit werden durch eine Umsetzung der Planung Verbesserungen in sozialer und ökonomischer Hinsicht für die Region erwartet. Eine schonende Einfügung in das ehe-

² ADAC. ADAC Tourismusstudie: Die Corona-Pandemie und ihre Wirkung auf die Reiselust der Deutschen. https://assets.adac.de/image/upload/v1614344004/ADAC-eV/KOR/Text/PDF/ADAC_Tourismusstudie_ruwj0c.pdf.

³ Caravanning Industrie Verband e.V. Zusammenstellung von Th. Nitsch, Referent Technik & Infrastruktur. Juli 2021.

malige Golfgelände sowie die Absicht, einen zeitgemäßen und insbesondere in ökologischer Nachhaltigkeit beispielhaften Campingplatz zu errichten und zu betreiben, lassen auch ökologische Verbesserungen für die Region erwarten.

Als bauplanungsrechtliche Voraussetzung ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Es soll ein Sondergebiet Erholung gemäß § 10 BauNVO festgesetzt werden. Auf einem Teil des Campingplatzes ist auch die Errichtung von Ferienhäusern und weiteren touristischen und auch für die örtliche Bevölkerung geeigneten Erholungseinrichtungen vorgesehen.

Der tatsächliche Änderungsbereich umfasst knapp 22 Hektar Fläche. Kapitel 5 stellt den Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB dar.

2 Plangebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten der Stadt Waldkirchen, zwischen des Ortsteilen Frischheck und Dorn, südwestlich entlang der Kreisstraße FRG 36 Frauenwaldstraße. Südlich und westliche grenzt Wald an. Nördlich angrenzend befinden sich der Saußbach mit begleitendem örtlichem und überörtlichem Rad- und Wanderweg sowie eine Teichanlage.

Die Fläche des ehemaligen Golfplatzes wird derzeit nicht mehr genutzt. Das Plangebiet umfasst die Golfbahnen, die darin liegenden Gehölzbestände, das ehemalige Golfclubhaus mit Gastronomie, die bisher ausgebildeten internen Erschließungswege sowie einen Teich im Norden. Im Süden und Westen, angrenzend zum Plangebiet werden die Flächen als Wald bewirtschaftet. Im Osten des Plangebiets verläuft die Frauenwaldstraße. Gegenüber dieser liegt eine nicht mehr genutzte Hotel- und Ferienhauseanlage sowie vereinzelte wohnbaulich genutzte Anwesen. Direkt im Norden des Plangebiets verläuft der Saußbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Das Gelände ist aufgrund der bewegten Topografie und der zum Teil erhaltenswürdigen Gehölzbestände in sich stark gegliedert.

Nicht in das geplante Sondergebiet einbezogen wurde eine Fläche (Fl.-Nr. 904/1) nordöstlich des geplanten Campingplatzes. Sie bildet eine leichte Kuppenlage und schirmt so das geplante Baugelände gegenüber den Wohngebieten (Waldkirchen Kapellenfeld, Erlauzwiesel) etwas ab; sie steht außerdem derzeit nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit als Grünfläche dargestellt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Frauenwaldstraße (Fl.-Nr. 422/2 Gmkg. Ratzing).

3 Landesplanung, Stadtentwicklung, Städtebau

Das im Deckblatt dargestellte Sondergebiet SO grenzt im Osten an das bereits bestehende Sondergebiet „SO Golfhotel“ an, hier ist also eine direkte **Siedlungsanbindung** gegeben. Die bestehende Streubebauung Reutmühle bietet einen zweiten Ansatz für eine Anbindung baulicher Anlagen. Die Planung leistet einen Beitrag zur Wiedernutzbarmachung von zwischenzeitlich ungenutzten, aber vorbelasteten Flächen im Sinne des Bayerischen Landesplanungsgesetzes. Eine geeignetere Siedlungseinheit für eine Anbindung ist in Waldkirchen nicht vorhanden, insbesondere auch nicht im Rahmen einer Innenentwicklung.

Der geplante Campingplatz liegt an einem **touristisch vorgeprägten Standort** in günstiger räumlicher Zuordnung zu der attraktiven Innenstadt sowie zu anderen touristischen und Freizeiteinrichtungen, welche großteils fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar sind. Dazu zählen:

- Naturschutzgebiet Saussbachklamm (Wanderweg 1)
- Auenradweg (Wanderweg 2)
- Schauerbachtalweg (Wanderweg 10)
- Adalbert-Stifter-Radweg (Wanderweg 9)
- Radgebiet Donau – Moldau (380km Radwegenetz, der Auenradweg – als Teil des Netzes – führt direkt am Gelände des Campingplatzes vorbei)
- Kletterwald Waldkirchen mit 6 verschiedenen Parcours
- Karoli – Welt mit Badepark (Hallenbad, Freibad, Mediterraneum mit Thermal-Sole) und Eis-sporthalle
- Kurpark Erlauzwiesler See mit Kneippbecken, Seebühne, Kneippanlage im Bach, Bewegungs-parcours und anderen Einrichtungen,
- Oberfrauenwalder Weg mit Aussichtsturm (Wanderweg 6) – führt am Gelände vorbei
- MTB – Strecke „Trans Bayerwald“ führt am Gelände vorbei
- Museum Goldener Steig
- Auswanderermuseum Emerenz Maier
- Bahnhof Waldkirchen (www.ilztalbahn.eu) – die Ilztalbahn fährt auf der Strecke Passau-Waldkirchen-Freyung und wird ein sehr wichtiges Transportmittel gerade im Hinblick auf die Gartenschau in Freyung 2023
- Haus der Natur, Kunst, Kultur und Jugend (www.hnkj.de)
- Zauberwald am Karoli (eingebettet in den Wanderweg 5)
- Stadtpark mit Rutsche „bodenlos“, Stadtparkbühne, Rundweg.

Als weitere Freizeiteinrichtungen in und um Waldkirchen stehen künftigen Camping-Gästen auch zur Verfügung:

- Skilift Oberfrauenwald und Skilift Geiersberg
- Rodelbahn am Oberfrauenwald
- Adalbert – Stifter – Loipe (bei ausreichender Schneelage auf dem gleichnamigen Geh-und Radweg)
- Langlaufloipen Hemerau (ca. 6km entfernt)
- Alpaka – Hof in Solla bei Böhmzwiesel

- Penninger Besucherzentrum mit Schnappsmuseum, Schaubrennerei, Kaffeerösterei, Gastronomie usw.
- Winterwanderweg führt direkt beim Gelände des ehem. Golfplatzes vorbei
- Verschiedene Reitmöglichkeiten für Groß und Klein

Dargestellt wird ein Sondergebiet im Umfang von circa 17,9 Hektar Fläche. Darin sind allerdings im überwiegenden Maße keine baulichen, sondern Freianlagen (Bestand und Ergänzungen) vorgesehen, siehe dazu auch den Bebauungsplan. Dennoch ist für das durch die Bauleitplanung vorbereitete Vorhaben nach der Einschätzung der Regierung von Niederbayern aufgrund der Größe von einer **überörtlichen Raumbedeutsamkeit** auszugehen.

Die Planung ist ausgelegt auf eine **Größenordnung** von circa 280 touristisch zu nutzenden Camping-Stellplätzen. Diese Größenordnung ergibt sich aus der Nachfragesituation, den touristischen Entwicklungszielen (siehe dazu jeweils die Darlegungen in Kapitel 1) sowie der Absicht, hier zusammen mit dem Camping-Verband ein „Leuchtturmprojekt“ des natur- und umweltbezogenen Camping („EcoCamping“ als europaweit anerkannter Zertifizierungspartner für ökologisch und nachhaltig orientierte Campingplätze) mit überregionaler Vorzeigecharakter zu schaffen. Dabei spielen Synergieeffekte mit dem in Jandelsbrunn nahegelegenen, europaweit führenden Hersteller von Reisemobilen und Caravans eine bedeutende Rolle sowohl in der beabsichtigten Zusammenarbeit und Auslastung als auch in der Rolle als Vorzeigebetrieb der Camping-Branche.

Die großzügige Dimensionierung des Geländes und die Gestaltung des Natur- und Erlebnisraumes beruht auf einer ökologisch-funktionalen Gesamtkonzeption und verleiht diesem eine Einzigartigkeit:

- Die Ausgleichsflächen dienen als Biodiversitätshotspots und bieten ausreichend Raum für standorttypische Habitate.
- Die zahlreichen Gehölze und Grünbereiche dienen dabei als klassische Co2-Senken, die auf dem Campingplatz fixiert für lange Zeit klimafreundlich wirken.
- Gleichzeitig dienen diese Flächen als ökologische Ruhezone für die Artenvielfalt. Damit wird die Artenvielfalt auf diesem ökologisch strukturierten Campingplatz ein Vielfaches höher sein, als die in der umgebenden Landwirtschaft oder diejenige anderer touristischer Gebilde.
- Was die Gesamtanlage betrifft wurden die touristisch nutzbaren Teilflächen harmonisch in diesen Ökoraum modelliert.
- Die Anzahl der vorgesehenen Standplätze ist für einen Platz dieser Größe bewusst so gewählt, dass diese Quantität mit Qualität der Gesamtanlage harmonisiert und nicht den Eindruck einer ausschließlich am höchsten Ertrag orientierten Campingplatzfabrik erweckt (wie sie teilweise aus Urlaubsdomizilen an der Adria bekannt ist).
- Insgesamt wirkt sich die Dimensionierung als Garant für Ruhe und Erholung aus, passend zum Marketingkonzept des Bayerischen Walds.

Waldkirchen verfügt über die Einrichtungen der Freizeitgestaltung hinaus über ein überregional bekanntes Modehaus. Auch hier können sich wechselseitige Synergieeffekte mit Gästen des Campingplatzes zugunsten der örtlichen Wirtschaft ergeben.

Die einerseits für den Campingplatz versorgungsrelevanten und andererseits von dem Gastbetrieb des Campingplatzes profitierenden Einzelhandelsbetriebe liegen in gut erreichbarer fußläufiger Entfernung (Rewe 1,1 km, Norma 1,4 km, Aldi Süd 1,3 km, Netto 1,2 km, jeweils Luftlinie).

Als Bestandteil des Gesamtkonzeptes sind auch durch Vermietung an Gäste touristisch genutzte **Ferienhäuser** verschiedener Größe angedacht; sie wurden im Flächennutzungsplan im Sinne § 10 Abs. 2 Satz 1 BauNVO spezifiziert. Die Ferienhäuschen ermöglichen bisher noch campingfernen Urlaubern einen Einstieg in die Branche. Gleichzeitig fördern die Mietobjekte eine höhere Ganzjahresauslastung, wenn etwa im Winter z.B. ältere Camper längere Fahrten mit dem Wohnwagengepann oder mit dem größeren Reisemobil während der Frostperiode meiden und sicherheitshalber nur mit dem Pkw zum Campen wollen. Daher leisten sie einen Beitrag zur Sicherung auch der Wintersaison für den Tourismus der Region. Kleinere und kleinste Miet-Ferienhäuschen sollen vor allem für radreisende Touristen wetterunabhängige Stop-over bieten und auslastungsfördernd wirken. Grundsätzlich sorgen qualitätsorientierte (5-Sterne)-Betriebe für einen ausreichenden Anteil von Stammgästen, da viele Urlauber ein einmal als angenehm empfundenen Erlebnis-Niveau nicht mehr unterschreiten wollen. Eine Modellrechnung zur Auslastung der geplanten Anlagenkapazität ergab eine Auslastung über das Jahr prognostiziert von 30 bis 41 Prozent; bei angenommenen 250 Stellplätzen und einer Belegung mit im Durchschnitt 2 Gästen je Stellplatz macht dies zwischen 55.000 und 75.000 Gästeübernachtungen aus. Nimmt man die intendierten Ferienhäuser hinzu, so ließe sich der Übernachtungsrückgang der letzten Jahre (vgl. Kapitel 1) hiermit für die örtliche Wirtschaft in Waldkirchen kompensieren. Negative Auswirkungen auf bestehende Beherbergungsbetriebe sind aufgrund der unterschiedlichen Zielgruppen nach bisheriger Einschätzung nicht zu erwarten. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Tourismusbüro der Stadt Waldkirchen wird sogar vermutet, dass die Realisierung des geplanten Campingplatzes und vor allem der damit einhergehend Ferienhäuser die bestehenden und in die Jahre gekommenen Ferienwohnungen einem Investitionsnachzug zuführen wird.

Die Ferienhäuser werden, ebenso wie größtenteils die sonstigen Gebäude auf dem geplanten Campingplatz zusammen mit den Kurzzeitplätzen (wegen der funktionalen Zuordnung zum Zufahrtsbereich) möglichst in Anbindung an bestehenden Siedlungseinheiten angeordnet, siehe dazu auch den Bebauungsplan. Die wirtschaftlich hochwertigere Nutzung durch Ferienhäuser orientiert sich einerseits an den besonders attraktiven Bereichen des ehemaligen Golfgeländes. Andererseits bleibt auch durch deren räumliche Konzentration eine gewisse Anbindung an die sonstigen dauerhaft genutzten Anlagen der Rezeption und Verwaltung erhalten, so dass über diese eine Siedlungsanbindung an bestehende Baugebiet noch gewährleistet werden kann. Näher an Rezeption und Verwaltung gelegene Bereiche sind topografisch weniger geeignet oder durch die Lage zwischen Gehölzbereichen für die Ferienhausnutzung nicht so attraktiv.

Die Nutzung der Ferienhäuser zum Dauerwohnen wird im Zuge klarer Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Die Nutzung als Sondergebiet, dass der Erholung (§ 10 BauNVO) schließt eine Dauerwohnnutzung per Definition aus. Sollte hier seitens der Behörden noch zusätzlicher Handlungsbedarf gesehen werden, besteht die Möglichkeit eine mögliche Dauernutzung durch einen städtebaulichen Vertrag auszuschließen.

Es ist davon auszugehen, dass durch den geplanten Campingplatz mit Ferienhäusern neue Besuchergruppen für die Tourismusregion erschlossen werden können und Arbeitsplätze in diesem für die Region bedeutenden Wirtschaftszweig erhalten und sogar neu geschaffen werden können.

Nicht in das geplante Sondergebiet einbezogen wurde eine Fläche (Fl.-Nr. 904/1) nordöstlich des geplanten Campingplatzes. Sie bildet eine leichte Kuppenlage und schirmt so das geplante Baugebiet gegenüber den Wohngebieten (Waldkirchen Kapellenfeld, Erlauzwiesel) etwas ab; sie steht außerdem derzeit nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung.

Im Westen des Plangebiets wird zur Sicherstellung der Durchlässigkeit für Erholungssuchende eine weitläufige Grünfläche festgesetzt, welche einen sinnvollen Übergang vom bestehenden Waldgebiet im Westen hin zum Sondergebiet Campingplatz als Grünstäur darstellt. Selbige Stäur wurde im

nördlichen Teil nach Osten entlang des Saußbachs weitergeführt damit das „SO Camping“ einen angemessenen Abstand zum Gewässer einhält. Insbesondere bleibt der Zugang der Öffentlichkeit zum Saußbach erhalten. Negative Auswirkungen auf das den Saußbach begleitenden FFH-Gebiet Erlau sind dabei nicht zu erwarten.

Ganz im Süden berührt das geplante Sondergebiet die Sprengschutzzone eines Vorranggebietes für Granitabbau, siehe Plandarstellung. Die Anlagen im Sondergebiet werden so geplant, dass die einschlägigen Schutzabstände zu Sprengbereichen (siehe Plandarstellung) eingehalten werden und damit keine Beeinträchtigung des bestehenden und geplanten (nördlichen Erweiterung) Granitabbaus zu erwarten ist.

Ebenfalls im Süden grenzt das Campingplatzgebiet an Wald. Hier wird weitgehend darauf geachtet, die erforderlichen Schutzabstände vor Gefahren durch Baumwurf einzuhalten. Soweit dies aufgrund der engen landschaftlichen Verzahnung des ehemaligen Golfgeländes und der topografischen Bedingung nicht vollständig möglich ist, wird eine Gefährdung von Menschen durch andere Maßnahmen ausgeschlossen, siehe dazu die verbindliche Bauleitplanung.

4 Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Baugebietes erfolgt über die Kreisstraße FGR 36 (Frauenwaldstraße). Es sind zwei Zufahrten zum Sondergebiet vorgesehen, eine im Südosten, im Bereich des bestehenden Golfclubgebäudes und eine im Norden, im Bereich der Bestandsgebäude Reutmühle.

Auf eine fußläufige Durchlässigkeit des Plangebietes wurde geachtet. Einerseits könne Wege durch den Campingplatz zumindest tagsüber auch für andere Benutzer passierbar bleiben. Andererseits soll in der Grünfläche im Westen eine neue Wegeverbindung von Norden nach Süden entstehen, welche beidseitig Anschluss an das Feld- und Waldwegenetz hat. Eine Anbindung an den nördlich des Saußbachs verlaufenden, auch überörtlich bedeutsamen Weg ist durch Wiederherstellung einer Brücke über den Saußbach vorgesehen.

Die Frischwasserversorgung erfolgt nach aktuellem Kenntnisstand über das Versorgungsnetz der Stadt Waldkirchen. Seitens des Wasserwirtschaftsamtes wurde darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Wasserversorgung die wasserrechtliche Erlaubnis für sämtliche Wassergewinnungsanlage der Stadt Waldkirchen Ende des Jahres 2021 endet; die entsprechenden Wasserrechtsverfahren einschließlich Wasserschutzgebietes seien anzustreben.

Der tatsächliche Bedarf an Löschwasser ist derzeit noch nicht abschließend geklärt. Voraussichtlich kann der Bedarf durch das öffentliche Frischwassernetz der Stadt Waldkirchen gedeckt werden. Ansonsten stehen der Teich im Norden sowie geplanten Teiche beziehungsweise Wasserbecken ebenfalls zur Verfügung.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser kann voraussichtlich in den bestehenden Mischwasserkanal nördlich des Saußbachs oder alternativ in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Frauenwaldstraße im Bereich eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird möglichst vor Ort flächig zur Versickerung gebracht, soweit es gesammelt wird kann es über weitestgehend offen geführte Gräben den nicht baulich genutzten Grünflächen zugeführt werden und dort zur flächigen Versickerung gelangen. Das Grabensystem hat, wie bisher auch, Anschluss zum bestehenden und zu erweiternden Teich im Norden. Der Teich ist mit einem Ablauf in den Saußbach ausgestattet.

Die Wärmeversorgung soll durch ein neu zu errichtendes Hackschnitzel-Heizwerk erfolgen. Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Waldkirchen.

5 Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)

5.1 Planungsziele und Planinhalt

5.1.1 Ziele der Planung

Geplant ist aus einem Golfplatz einen Campingplatz zu machen. Die Planung erstreckt sich über die Flächen Flr. Nrn. 902, 902/1, 903, 904/6, 904/7, 904/8, Teilfläche 905, 906/1, 908, 9090, Teilfläche 927 und 928 Gmkg. Ratzing. Das Planungsgebiet liegt im Südosten der Stadt Waldkirchen.

Als bauplanungsrechtliche Voraussetzung ist ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen. Darin sollen drei Sondergebiete SO gemäß § 10 (1) BauNVO festgesetzt werden. Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Frauenwaldstraße (Fl.-Nr. 422/2 Gmkg. Ratzing), die im Osten entlang des Geltungsbereichs verläuft.

5.1.2 Darstellung des Planes, Standorte, Flächenbedarf

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Waldkirchen an der Frauenwaldstraße. Es umfasst eine Fläche von 21,88 Hektar. Geplant ist die Darstellung eines Sondergebietes. Bisher ist die Fläche als Grünfläche dargestellt.

Die Planung sieht den Erhalt bestehender Waldstrukturen vor. Zudem werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs untergebracht. Der Standort mit den Golfbahnen eignet sich sehr gut für die Ansiedlung eines Campingplatzes. Zudem stellt die geplante Nutzung eine schonende Umnutzung für die Natur und L

5.2 Ziele des Umweltschutzes

Für den vorliegenden Plan sind insbesondere nachfolgende Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung:

	Gesetzesgrund- lage	Ziel	betroffen
2	1.3.1 (G) LEP 2018	Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.	x
3	1.3.2 (G) LEP 2018	In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.	-
4	3.1 (G) LEP 2018	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.	x
5	3.1 (G) LEP 2018	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	x
6	3.3 (G) LEP 2018	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	x
7	3.3 (Z) LEP 2018	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.	x
8	7.1.1 (G) LEP 2018	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.	-
9	7.1.6 (G) LEP 2018	Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.	x
10	A.I.1 RP12	Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft.	x
11	B I 1.2 RP 12	Die Erholungslandschaften im Bayerischen Wald (...) sollen mit ihren bedeutsamen Landschaftsstrukturen gesichert und gepflegt werden. Landschaften mit hoher Eigenart sollen mit ihren charakteristischen Strukturen und in ihrer Vielfalt erhalten werden.	
12	B I 1.4 RP 12	Die Nutzung des Freiraums soll so gestaltet werden, dass Flächeninanspruchnahme, Trennwirkung und Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden.	
13	B.I.2.5.1 RP12	Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte/Lebensräume seltener Tiere, Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.	x
14	B.I.2.5.2 RP12	Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.	x
15	B.II.1.3 RP12	Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.	x
16	§1a(2) BauGB	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden ...	-
17	§1a(3) BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des (...) sind in der Abwägung (...) zu berücksichtigen.	x
18	§1a(5) BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	x
19	§202 BauGB	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.	x
20	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (Populationen, Biotope).	x
21	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.	-
22	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft.	-
23	§39(1) BNatschG	Schutz wildlebender Tiere, Pflanzen, Lebensstätten.	x
24	§44(1) BNatschG	Zugriffsverbot auf besonders / streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.	-
25	§50 BImSchG	Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfallauswirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete (...) vermieden werden.	x

26	§1 BBodSchG	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. (...)	x
27	Landschaftsplan	Keine spezifischen Vorgaben.	x
28	Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 Satz 8 BayLplG	Insbesondere sollen die Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen aus-geschöpft werden.	x

X = Ziel wurde in der Planung berücksichtigt; - = Planung nicht von Ziel betroffen

5.3 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs⁴. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientieren sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden in drei ordinalen Stufen, siehe Tabelle 1: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation, Spalte 1).

Ein schalltechnisches Gutachten sowie eine Abschätzung der artenschutzrechtlichen Belange wurden erstellt, die Ergebnisse wurden den Entwurfsunterlagen beigelegt.

Tabelle 1: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	TYP A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	TYP B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I unterer Wert Gebiete mit sehr geringer Bedeutung	Feld A I unten 0,3 – 0,5	Feld B I unten 0,2 – 0,4
Kategorie I oberer Wert Gebiete mit geringer Bedeutung	Feld A I oben 0,4 – 0,6	Feld B I oben 0,3 – 0,5
Kategorie II unterer Wert Gebiete mit mittlerer Bedeutung	Feld A II unten 0,8 – 0,9	Feld B II unten 0,5 – 0,7
Kategorie II oberer Wert Gebiete mit hoher Bedeutung	Feld A II oben 0,9 – 1,0	Feld B II oben 0,6 – 0,8
Kategorie III oberer Wert Gebiete mit sehr hoher Bedeutung	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – 3,0

⁴ UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgt insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht erheblich / mäßig erheblich / erheblich) sind dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

5.4 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltschutzgüter betroffen sein könnten. Soweit aus Gründen der Darstellbarkeit die Wirkungen insbesondere bei einem Schutzgut zusammenfassend dargelegt wird sind andere in Klammern angegeben.

Tabelle 2: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

	Umwelt-Schutzgüter	Menschen	Tiere	Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Überbauung durch Gebäude	x			x	x	x				
	Überbauung / Versiegelung durch Verkehrsanlagen	x			x	x	x				
Bau	Staub	x	x					x			
	Baulärm, Erschütterungen	x	x								
Betrieb	Geräusche aus Kunden- und Lieferverkehr	x	x								
	Geräusche aus technischen Anlagen	x	x								
	Geräusche aus vorhabenbedingter Verkehrszunahme	x	x								

Nachfolgend werden zunächst die Zustände der Umweltschutzgüter auch im Hinblick auf den Wirkraum der Wirkfaktoren beschrieben und bewertet und anschließend die Auswirkungen der prognostizierbaren Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt analysiert und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe dazu Kapitel 5.6) bewertet.

5.4.1 Schutzgut Menschen

Zustand:

Das Plangebiet liegt südöstlich von Zentrum der Stadt Waldkirchen. Die Fläche wird derzeit als Golfplatz genutzt, sie dient demnach der Erholungsfunktion. Im Westen und Süden grenzt Wald an den Geltungsbereich. Im Norden grenzt der Saußbach an den Golfplatz. Im Osten hinter der Frauenwaldstraße befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet. Da dieses durch die befahrene Kreisstraße vom Geltungsbereich getrennt ist, dient die Fläche nicht als Wohnumfeld. Gesundheitsschädliche Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten sind nicht bekannt.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Aufgrund des Einsatzes von Baumaschinen ist während der Bauphase mit Emissionen von Lärm, Staub und Erschütterungen zu rechnen. Es ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass diese das angrenzende Wohngebiet erreichen. Während der Bauarbeiten kann der Geltungsbereich temporär nicht für die Erholung genutzt werden.
Anlagebedingtd	Die Planung sieht die Umgestaltung eines Golfplatzes in einen Campingplatz vor. Trotz der Umgestaltung dient die Fläche weiterhin der Erholung. Es ergeben sich keine anlagebedingten Beeinträchtigungen durch die Planung.
Betriebsbedingtd	Durch den Betrieb des Campingplatzes kann es zu Emissionen von Lärm kommen. Aufgrund der Nähe von Verkehrswegen sowie Gewerbeanlagen und um die Emissionen der Anlage im Vorfeld zu ermitteln, wurde angeregt, die schalltechnische Situation bezüglich des Vorhabens zu überprüfen. Im Rahmen des Bebauungsplans ist die Einhaltung des Schallgutachtens festzusetzen, zudem im Baugenehmigungsverfahren Auflagen vorzuschreiben, um die Einhaltung der Richtwerte sicherzustellen. Unter diesen Voraussetzungen ist ein ausreichender Schutz der zukünftigen Gäste sowie Anwohner gewährleistet. Dieses schalltechnische Gutachten basiert auf den derzeit aktuellen Planungen. Bei Planungsänderungen ist der Berichtsteller hinzuzuziehen, da sich aufgrund von Abweichungen andere Resultate ergeben können.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Es wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

5.4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Das Planungsgebiet wird derzeit als Golfplatz genutzt. Die Spielbahnen welche sich aus Abschlag, Fairway, Rough und Green zusammensetzten sich durch Waldflächen und Bunker unterbrochen. Im Nordwesten des Planungsgebiets befindet sich ein Teich. Ein Bach verläuft innerhalb des Planungsgebietes von Osten nach Nordwesten, es ist teilweise verrohrt.

Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Der Planungsbereich liegt im Naturraum D63 Oberpfälzer- und Bayerischer Wald, Untereinheit Hauzenberger Bergland bzw. Ilz-Erlau-Hügelland. Potenziell natürlich wäre im Planungsgebiet eine Bestockung mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald.

Um mögliche Konflikte der Planung mit potentiell im Plangebiet vorkommenden Reptilien und Amphibien vorab auszuschließen wurde das Plangebiet entsprechend auf in Frage kommende Arten untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in die Planung des Bebauungsplans eingearbeitet. Aufgrund der umweltschonenden Planung können die potentiellen Habitate fast ausschließlich erhalten oder sogar verbessert werden. Sonstige Eingriffe wurden mindestens gleichwertig ersetzt.

Im Norden und Westen grenzen das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ und das FFH-Gebiet „Erlau“ an den Geltungsbereich an. Ca. 800 m südwestlich des Golfplatzs befindet sich das Naturschutzgebiet „Saußbachleite“.

Bewertung des Zustandes:

Die Fläche weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf (Stufe I, oberer Wert).

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	Während der Bauarbeiten ist mit Immissionen durch Lärm, Licht, Staub und Erschütterungen zu rechnen. Diese können sich auf die lokalen Tierpopulationen auswirken.
Anlagebe- dingt	Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Golfplatz ist nicht davon auszugehen, dass die Flächen eine große Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen aufweisen. Es sind Minimierungsmaßnahmen vorzusehen, um die Eingriffe in das Schutzgut möglichst gering zu halten. Durch die Planung ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Landschaftsschutzgebiet. Das Naturschutzgebiet ist ca. 800 m entfernt vom Vorhaben, eine direkte Auswirkung auf das Schutzgebiet ist nicht zu erwarten. Durch den erhöhten Fuß- und Radverkehr auf dem Radweg entlang des Saußbach sollten sich keine Beeinträchtigungen für das Naturschutzgebiet sowie das FFH-Gebiet ergeben.
Betriebs- bedingt	Betriebsbedingt kann es zu Immissionen von Lärm und Licht kommen welche sich negativ auf die Tierpopulation auswirken können.

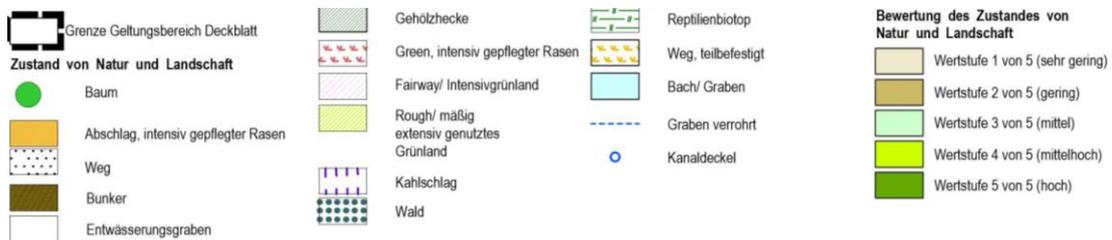
Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich mäßig erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

Abbildung 1: Bewertung Zustand Natur + Landschaft



Abbildung 2: Erläuterung Bewertung Zustand Natur + Landschaft



5.4.3 Schutzgut Fläche

Zustand

Das Planungsgebiet wird derzeit als Golfplatz genutzt. Die Fläche dient der Erholung und Freizeitnutzung.

Bewertung des Zustands

Aufgrund der der bisherigen Nutzung sowie des bestehenden Bebauungsplans hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

Umweltauswirkungen

	Umweltauswirkungen
--	--------------------

Baubedingt	Durch Baumaßnahmen wie z.B. eine Baustelleneinrichtung wird keine zusätzliche Fläche verbraucht.
Anlagebedingt	Die Planung sieht die Ausweisung eines Sondergebietes zur Erholungsnutzung vor. Die Planung ermöglicht eine stärkere Versiegelung als bisher. Es ist jedoch nicht mit einer erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung zu rechnen. Die Fläche stand bisher der Nutzung zur Erholung zur Verfügung und tut dies auch weiterhin.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

5.4.4 Schutzgut Boden

Zustand:

Beim Boden handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis). Es handelt sich um einen carbonatfreien Standort mit mittlerem Wasserspeichervermögen.

Aufgrund der Nutzung als Golfplatz ist das Gelände des Planungsgebietes in Teilbereichen (z.B. Abschläge, Greens) stark verändert.

Aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen als Golfplatz ist der Boden anthropogen verändert. Damit liegt anthropogen überprägter Boden mit Dauerbewuchs vor. Der Boden erfüllt keine Funktion als Archiv. Bodendenkmale liegen innerhalb des Planungsgebietes nicht vor.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine insgesamt mittlere Bedeutung für das Schutzgut auf (Kategorie II, unterer Wert)

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Im Zuge eines Baubetriebes ist der Oberboden temporär sach- und normgerecht und damit getrennt zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu halten; erheblichen Beeinträchtigungen sind dann, auch durch den Einsatz von Baumaschinen nicht zu erwarten.
Anlagebedingt	Durch die Planung kann der Geltungsbereich in geringem Maße überbaut werden.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Es ergeben sich mäßig erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

5.4.5 Schutzgut Wasser

Zustand:

Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Es liegt also hoher Grundwasserflurabstand, aber dennoch boden- und nutzungsbedingt ein gewisses Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen bei aktueller Nutzung als Golfplatz vor. Der Saußbach verläuft im Nordwesten des Planungsgebietes mit einem umgebenden wassersensiblen Bereich, ein Hochwasserrisiko kann dazu nicht angegeben werden; bauliche Anlagen haben auf diesen Bereich Rücksicht zu nehmen. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserflurabstand mit abnehmender Entfernung zum Bach abnimmt. Im Nordwesten des Planungsgebietes befindet sich ein Teich, welcher innerhalb des wassersensiblen Bereichs liegt.

Bewertung des Zustandes:

Aufgrund der intensiven Nutzung sowie der Entfernung zu Gewässern mittlerer Zustand für das Schutzgut Wasser (Kategorie I oben).

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	Der wassersensible Bereich des Saußbachs kann im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ausreichend gewürdigt werden. Die Planung sieht die Versiegelung von Boden nur in sehr geringem Maße vor. Das anfallende Niederschlagswasser wird bereits durch die derzeitige Nutzung gesammelt oberflächlich abgeleitet. Der natürliche Wasserhaushalt ist bereits beeinträchtigt.
	Aus dem Betrieb ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

5.4.6 Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Das Planungsgebiet trägt nicht zur Entstehung von Kaltluft bei. Es liegt nicht innerhalb einer Frischluftschneise.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung (Kategorie I oben) für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft. Da die Planung nur eine geringe bauliche Nutzung zulässt, ergeben sich ebenfalls keine kleinklimatischen Beeinträchtigungen.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Nicht erheblich beeinträchtigend.

5.4.7 Schutzgut Landschaft

Zustand:

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D63 Oberpfälzer- und Bayerischer Wald, Untereinheit Hauzenberger Bergland bzw. Ilz-Erlau-Hügelland. Das Planungsgebiet wird derzeit als Golfplatz genutzt. Das Planungsgebiet liegt im Südosten der Stadt Waldkirchen im Ortsteil Dorn. Die Spielbahnen sind unterbrochen durch Waldbestände, welche teilweise aufgrund eines Borkenkäferbefall kahlgeschlagen wurden. Aufgrund der angrenzenden Waldbestände und Gehölzbestände ist das Gebiet nicht von außen einsehbar.

Zustandsbewertung:

In der Gesamtschau weist das Plangebiet eine mittlere Bedeutung (Kategorie II unten) für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Die Planung sieht den Erhalt der bestehenden Waldflächen sowie das Anlegen weiterer Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen vor. Aufgrund der geplanten Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen und der vorgesehenen Terrassierungen ergeben sich keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Landschaft.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Es ergeben sich keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaftsbild.

5.4.8 Kulturgüter und Sachgüter

Zustand:

Im Planungsgebiet befinden sich weder Kultur- noch Sachgüter. In Reutmühle befindet sich ein Bodendenkmal (D-2-7247-0100). Es handelt sich um die Neuzeitliche Wüstung Reutmühle; es ist von der Planung nicht betroffen.

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

5.4.9 Zusammenfassung planungsbezogener Umweltauswirkungen

In nachfolgender Tabelle 3 werden in den Kapiteln 5.4.1 bis 5.4.8 genannten Zustandsbewertungen und Bewertungen der Auswirkungen auf die Umwelt zusammenfassend wiedergegeben. Aus der Gesamtsicht der Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ergibt sich eine insgesamt geringe Bedeutung des Plangebietes (Stufe I oberer Wert).

Tabelle 3: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung (in 5 Stufen)	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen		keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe Bedeutung (I, oben)	mäßig erhebliche Beeinträchtigung
Fläche	geringe Bedeutung (I, oben)	keine erhebliche Beeinträchtigung
Boden	mittlere Bedeutung (II, unten)	mäßig erhebliche Beeinträchtigung
Wasser	mittlere Bedeutung (II, unten)	mäßig erhebliche Beeinträchtigung
Luft, Klima	geringe Bedeutung (I, oben)	keine erhebliche Beeinträchtigung
Landschaft	mittlere Bedeutung (II, unten)	keine erhebliche Beeinträchtigung
Kulturgüter	-	keine erhebliche Beeinträchtigung
Sachgüter	-	keine erhebliche Beeinträchtigung
Natur und Landschaft gesamt	geringe Bedeutung (I, oben)	

5.5 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen

5.5.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist nicht damit zu rechnen, dass während der Bauarbeiten oder des Betriebs des geplanten Vorhabens Abfälle oder Abwässer anfallen welche einer speziellen Entsorgung oder Behandlung unterzogen werden müssten. Des Weiteren ist nicht damit zu rechnen das Abfall oder Abwässer über das in der Planung berücksichtigte Maß hinaus anfallen werden.

5.5.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Ein Risiko von schweren Unfällen oder Katastrophen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7j und Ziffer 2 ee) der Anlage 1 zum BauGB wird aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen als unwahrscheinlich angesehen.

5.5.3 Klimawandel/ Energie

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist in der Planung nicht ausgeschlossen, sie sind jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Auch kleinklimatisch sind keine Auswirkungen zu erwarten. Mit Treibhausgasemissionen ist nicht zu rechnen. Es nicht davon auszugehen, dass sich der Klimawandel auf das geplante Vorhaben auswirkt.

5.5.4 Kumulation

Durch den erhöhten Zufahrtsverkehr können Konflikte mit dem angrenzenden Wohngebiet und der Hotelanlage aufgrund von Schallimmissionen nicht ausgeschlossen werden. Ein Schallgutachten wird erstellt, die Ergebnisse werden im Entwurf ergänzt.

5.5.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die zu Errichtung und dem Betrieb der Vorhaben eingesetzten Techniken und Stoffe im Sinne Ziffer 2 hh) der Anlage 1 zum BauGB werden erwartungsgemäß keine über die in Kapitel 7.4 beschriebenen hinausgehenden Auswirkungen hervorrufen.

5.5.6 Wechselwirkungen

Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (Wechselwirkungen zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

5.6 Vermeidung / Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

5.6.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind Maßnahmen festzusetzen, um den Eingriff in Natur- und Landschaft möglichst gering zu halten.

5.6.2 Ausgleich von Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in geringem Maße sind dennoch nicht vollständig auszuschließen.

Angesichts der größtenteils geringen Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, der Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie der geringen Eingriffsstärke wird ein Ausgleichsfaktor von 0,2 für angemessen erachtet. Daraus ergibt sich ein Ausgleichswert in Höhe von 1,68 Hektar, siehe Tabelle 4: Eingriffsbilanz.

Abbildung 3: Eingriffsbewertung



Abbildung 4: Erläuterung der Planzeichen zur Karte Eingriffsbewertung



Tabelle 4: Eingriffsbilanz

Beeinträchtigungssintensität	Bedeutung	Fläche/m ²	Faktor	Flächenwert /m ²
B	5	0,00	1,00	0,00
B	4	4929,60	0,20	985,92
B	3	31182,20	0,20	6236,44
B	2	43883,00	0,20	8776,60
B	1	5052,00	0,20	1010,40

Summe		85046,80		17009,36

Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird innerhalb des Geltungsbereichs erbracht.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs wird der bestehende Teich erweitert. Die umliegenden Flächen werden um 0,5 m abgegraben. Der Bodenaushub ist von der Fläche zu entfernen. Entlang des Teichufers sind durch Initialpflanzungen Röhrichte sowie vereinzelt Gehölze anzusiedeln. Die restlichen Flächen sind durch Ansaat einer Feuchtwiesenmischung der „Ursprungsregion 19 – Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ als Nasswiesen zu gestalten. Wege die im Bereich dieser Ausgleichsflächen gebaut werden, sind aufgeständert, brückenähnlich auszugestalten, um eine Beeinträchtigung zu verhindern. Aufgrund der Komplexität sowie der Hochwertigkeit der geplanten Maßnahme wird diese mit einem Faktor von 1,5 angerechnet.

Im Nordosten und im Zentrum des Geltungsbereichs, östlich des größeren zu erhaltenden Gehölzbestandes sind jeweils Streuobstwiesen mit Reptilienbiotopen anzulegen. Es ist je 200 m² ein Obstbaum als Hochstamm 3xv. 16-18 cm zu pflanzen. Die Wiese ist in den ersten 4 Jahren 4 Mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt. Anschließend ist die Fläche 2 Mal jährlich zwischen dem 15. Juni und 15. September zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt. Zusätzlich sind hier außerdem mehrere Reptilienbiotope herzustellen. Hierzu sind in einer Breite von ca. 2 bis 3 m Steinriegel aus z.B. Totholz, Sand, Kies, Steinen, Reisig, Wurzeln anzulegen. Der Steinriegel ist durch die Pflanzung von niedrigen Dornensträuchern im Norden zu ergänzen. Zusätzlich ist eine Vertiefung von etwa 1 m zu schaffen. Diese ist mit Steinen (10-40 cm) oder Sand bis über die Geländeoberkante aufzufüllen. (Skizze hierzu in „Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse, Abb.4, Seite 27, des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Die Maßnahmen werden mit einem Faktor von 1,0 angerechnet.

Im Südwesten des Geltungsbereichs ist ein Baumhain zu gestalten. Dazu ist je 150 m² ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm 3xv. 16-18 cm zu pflanzen. Die restliche Fläche ist als Wiese mäßig extensiv zu pflegen. Die Wiese soll 3 Mal jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt. Die Maßnahme wird mit einem Faktor von 1,0 angerechnet.

Es ergibt sich insgesamt ein Ausgleich im Wert von 18.287,25 m² (Tabelle 5). Damit ist der Ausgleichsbedarf von 17.009 m² abgegolten.

Tabelle 5: Ausgleichsbilanz

	Fläche	Fläche/m ²	Faktor	Flächenwert/m ²
Ausgleichsfläche "Röhricht"		4477,70	1,5	6716,55

Ausgleichsfläche "Streuobstwiese + Reptilienbiotop"	4419,50	1	4419,50
Ausgleichsfläche "Streuobstwiese + Reptilienbiotop2"	1699,20	1	1699,20
Ausgleichsfläche "Baumhain"	5452,00	1	5452,00
Summe Ausgleich vorhanden			18287,25
benötigte Ausgleichsfläche			17009,36

5.7 Umweltprognose bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung würde die Fläche weiterhin als Golfplatz genutzt. Aufgrund der Art der geplanten Nutzung ergeben sich keine erheblichen Unterschiede in der Beeinträchtigung der Schutzgüter.

5.8 Monitoring

Monitoring-Maßnahmen werden soweit erforderlich im Zuge der Entwurfsfassung und entsprechen auch der Empfehlungen der Fachstellen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

5.9 Zusammenfassung Umweltbericht

Ziel der Planung ist es, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, ein Sondergebiet zur Errichtung eines Campingplatzes mit 21,88 ha auf den Flurstücken 902, 902/1, 903, 904/6, 904/7, 904/8, Teilfläche 905, 906/1, 908, 9090, Teilfläche 927 und 928 Gmkg. Ratzing zu errichten und zu betreiben.

Die Bedeutung des Plangebietes im Ausgangszustand ist größtenteils als gering einzustufen. Zur Reduzierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Trotz der Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Wasser mäßig erhebliche Beeinträchtigungen. Für alle anderen Schutzgüter ergeben sich durch die Ausweisung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Die Ausgleichsmaßnahmen finden innerhalb des Geltungsbereichs statt. Vorgesehen ist das Anlegen eines Röhricht-Nasswiesen-Komplexes, einer Streuobstwiese sowie eines Baumhains.

Tabelle 6: Zusammenfassung des Zustandes und der Auswirkungen auf Natur und Landschaft

		Umwelt-Schutzgüter Bedeutung										
		Wirkfaktoren	Beeinträchtigungsintensität									
			Menschen	Tiere	Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Überbauung durch Gebäude						-	-				
	Überbauung / Versiegelung durch Verkehrsanlagen						-	-				
Bau	Staub	-										
	Baulärm,	-	-									
	Erschütterungen	-	-									
Betrieb	Geräusche Kunden- und Lieferverkehr	-										
	Geräusche aus technischen Anlagen	-										
	Geräusche aus vorhabenbedingter Verkehrszunahme	-										

Erläuterung:

Bedeutung Schutzgüter		Beeinträchtigungsintensität		
Keine (Iu)		Positive Beeinflussung		+
Gering (Io)		Mäßig		-
Mittel (Ilu)		erheblich		--
Hoch (Ilo)		keine		
Sehr hoch (III)				

6 Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Waldkirchen hat in der Sitzung vom 09.12.2020 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt 126 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde durch eine Anzeige in der PNP / Waldumschau ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung durch Auslegung im Rathaus vom 10.05.2021 bis 11.06.2021 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch eine Anzeige in der PNP / Waldumschau ortsüblich bekannt gemacht.

Von 10.05.2021 bis 11.06.2021 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 gebeten. Der Stadtrat von Waldkirchen hat am 15.09.2021 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

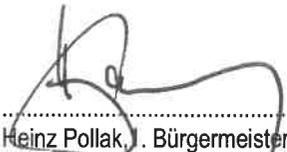
Der Entwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.11.2021 bis 09.12.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.11.2021 durch eine Anzeige in der PNP / Waldumschau ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig bzw. von 10.11.2021 bis 17.12.2021 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Entwurf und der Begründung gebeten.

4. Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Der Stadtrat von Waldkirchen hat am 19.01.2022 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt und die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 126 in der Fassung vom 19.01.2022 festgestellt.

Stadt Waldkirchen, den 21.02.22

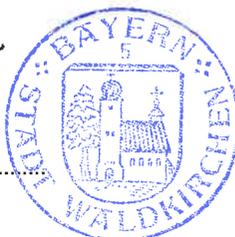

.....
Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Freyung hat die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 126 mit Bescheid vom 06.04.22 (A240-610-TP-SL-19) gemäß §6 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt:

Stadt Waldkirchen, den 14.04.22


.....
Heinz Pollak, 1. Bürgermeister



Die Erteilung der Genehmigung wurde am 19.04.22 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam.

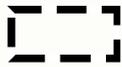
Stadt Waldkirchen, den 19.04.22


.....
Heinz Pollak, 1. Bürgermeister



7 FNP-Legende zur Anlage

Erläuterung der Planzeichen



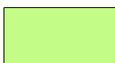
Umgrenzung räumlicher Geltungsbereich



Allgemeines Wohngebiet



Sondergebiet, mit Zweckbestimmung
hier: Campingplatz / Ferienhäuser



Flächen für die Landwirtschaft



Grünflächen



Wald



Wasserfläche



Sprengschutzzone (300 m zum genehmigten Abbaubereich)



Sprengschutzzone (300 m zum beantragten Abbaubereich)



überörtliche und örtliche Haupt-Verkehrszüge



Örtliche Straßen und Wege

Planverfasser

Passau, den 07.02.2022



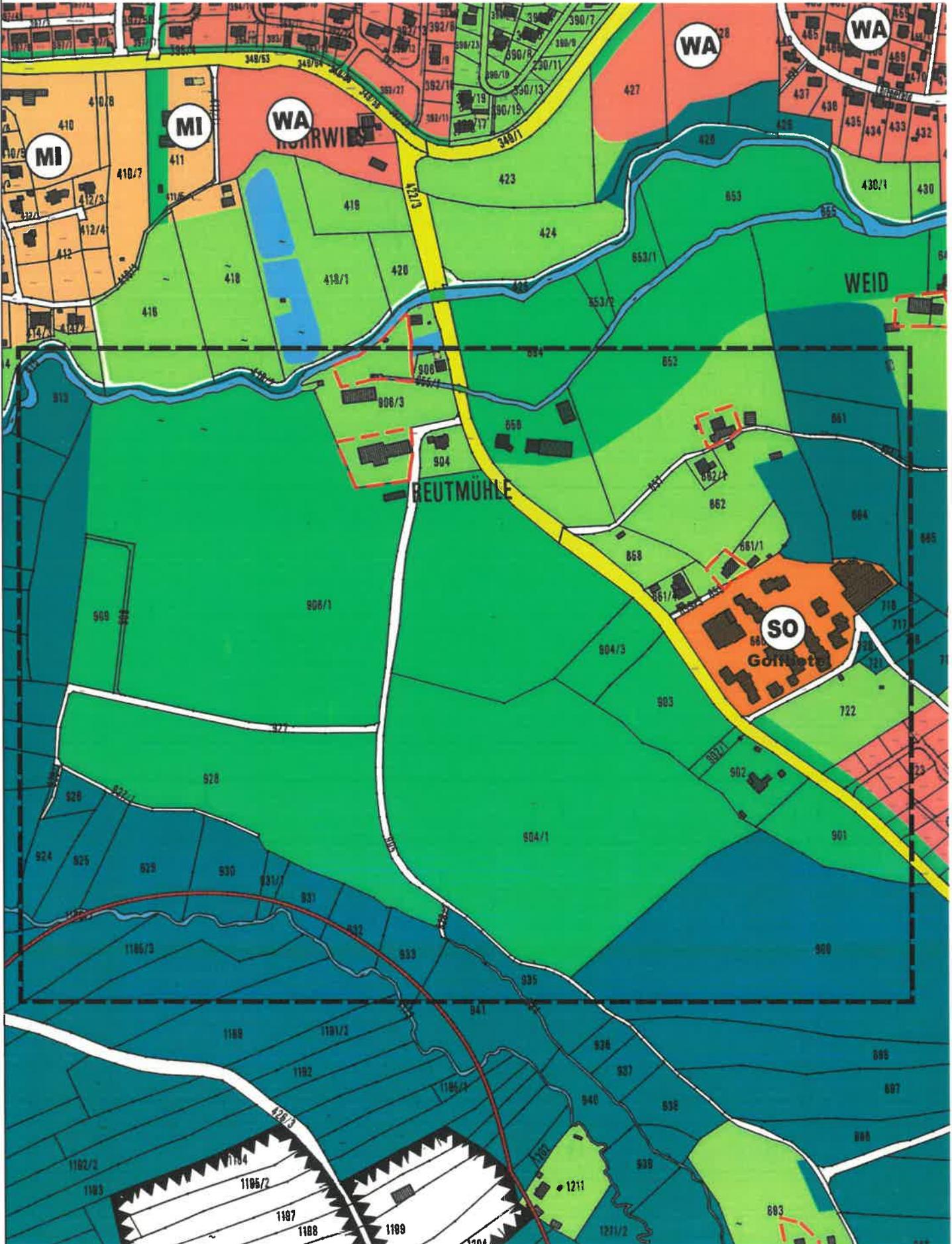
Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Stadt Waldkirchen

Waldkirchen, den

.....

Heinz Pollak (1. Bürgermeister)



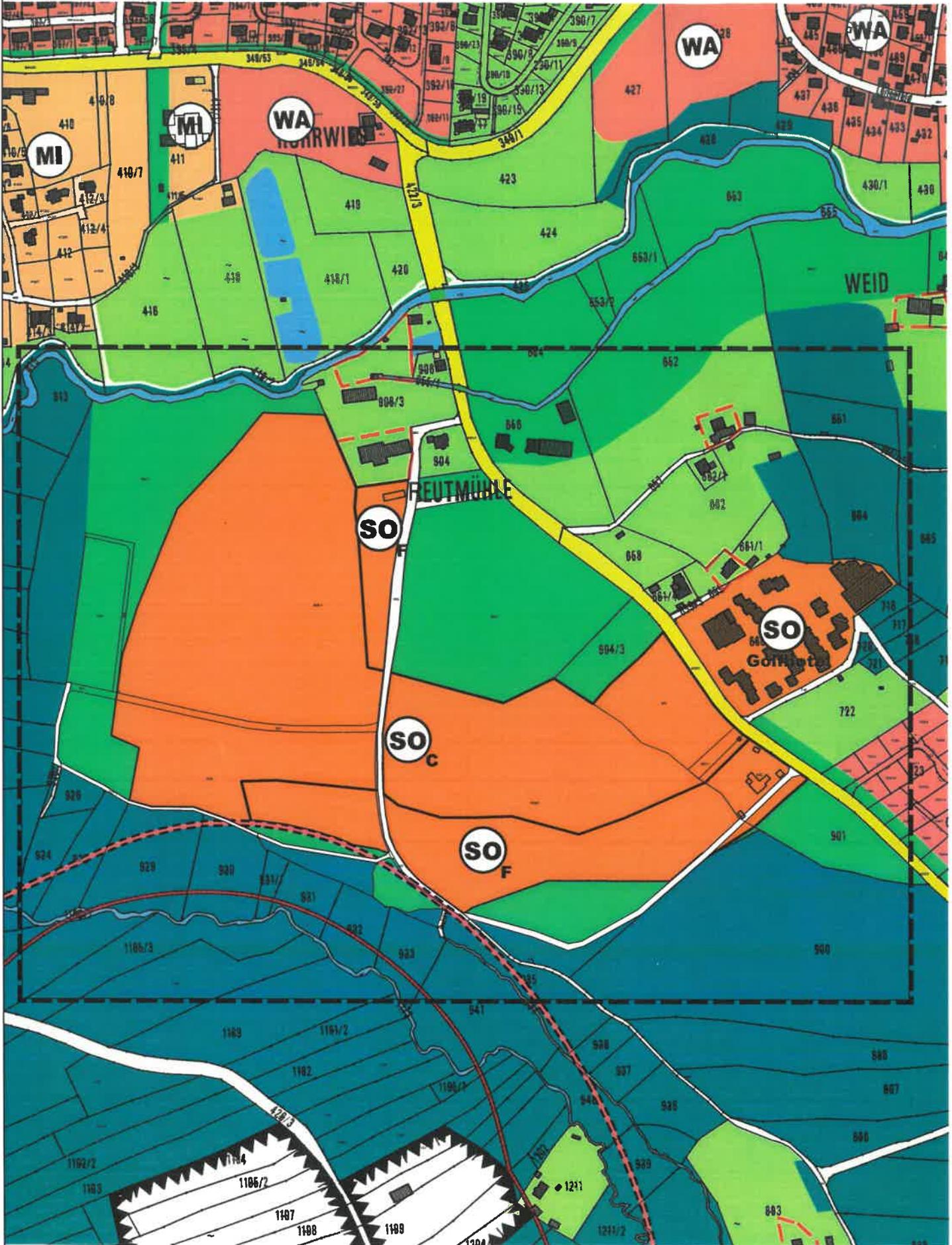
FNP DB 126 / Ratzing

Anlage 01

M=1:5.000

15.07.2021

Flächennutzungsplan Deckblatt Nr.126



FNP DB 126 / Ratzing

Anlage 02

M=1:5.000

08.10.2021