



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN GRIESBACH i. Rottal

STADT : **Griesbach i. Rottal**
LANDKREIS : **Passau**
REGIERUNGSBEZIRK : **Niederbayern**

ÄNDERUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN UND
GRÜNORDNUNGSPLAN

Griesbach i. Rottal

„An der Karpfhamer Festwiese“

Entwurf

M 1 : 1000

Deckblatt
Nr. 3

RUHSTORF/ROTT, DEN 25.05.2000

Geändert 18.07.2000

Geänd. 28.11.2001

Geändert 21.06.2001

Geänd. 13.02.2002

Geändert 03.08.2001

Bebauungsplan-Änderung

■■■■■ Geltungsbereich Deckblatt Nr. 3



210

10 EICHEN STU 16-18cm

259/3

340 Ü.M.

260

OFFTL. FELDWEG

BIOTOP NR. 7545 131.01

50 Obstbäume als Streuobstwiese (jährliche Nutzung als Parkfläche während der Volksfesttage)

BIOTOP NR. 7545 132

BIOTOP NR. 7545 133

AUBBAU ME

Ausschliesslich FFW-Zufahrt

BIOTOP NR. 7545 131.02

Fest- u. Ausstellungsplatz

PARKPLATZ 4 561 PKW

Fl. Nr. 181

Fest- u. Ausstellungsplatz

262

263

vorh. Graben

Hockey-Platz 30/12

TRANSPORTWERK

ORTSMITTE

KABEL DBP

GDE-KANAL GEPLANT PRIVATER KANAL VORH.

GDE-STRASSE (ALTE B 388)

300/2

AHORN

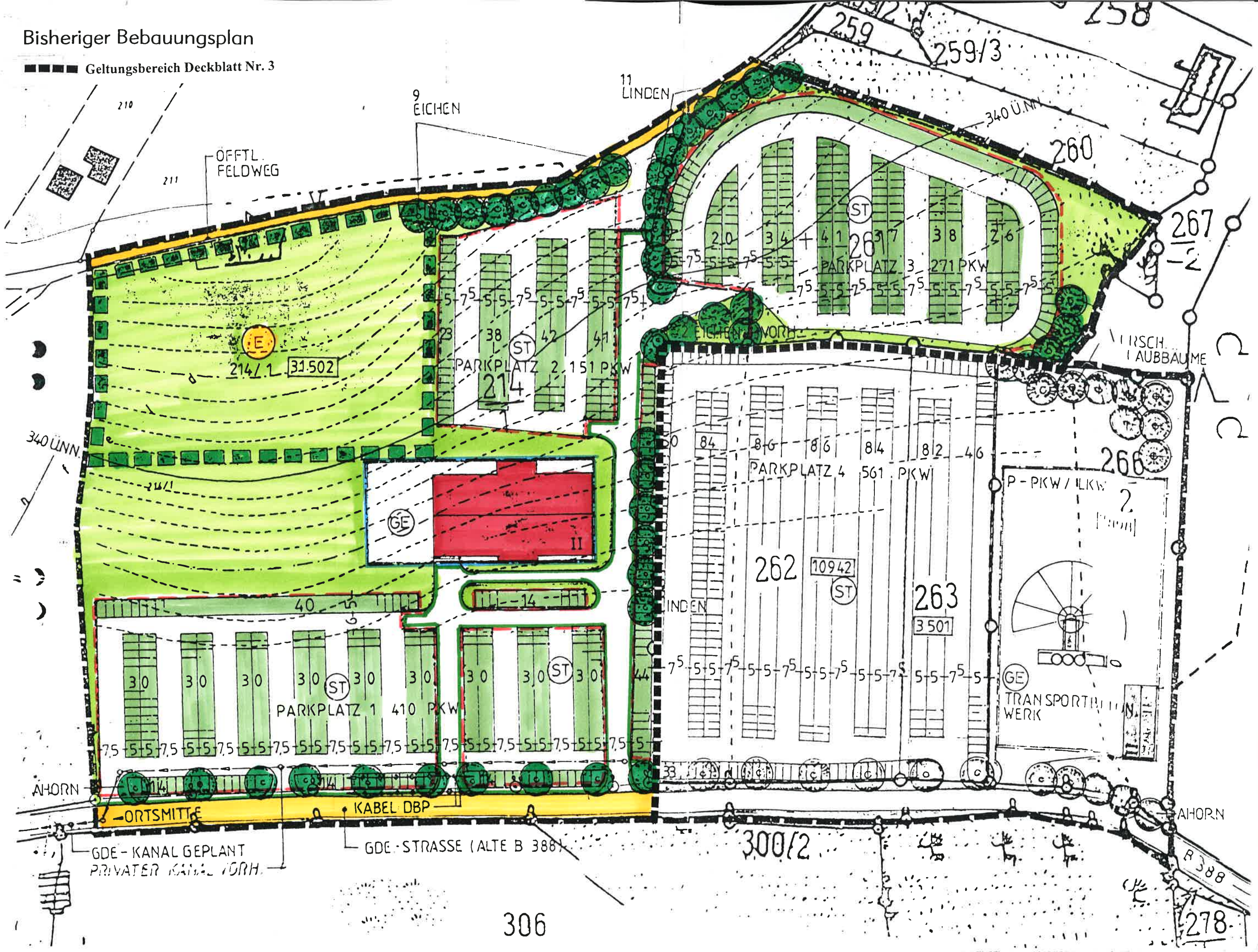
B 388

306

278

Bisheriger Bebauungsplan

■■■■■ Geltungsbereich Deckblatt Nr. 3



BEBAUUNGSPLAN "AN DER KARPFHAMER FESTWIESE"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen nach § 9 BauGB

zu 1. Art der baulichen Nutzung

1.2 Auf der Parzelle 1 ist innerhalb der Baugrenzen nur die Errichtung eines Hotels zulässig

zu 2. Maß der baulichen Nutzung (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

2.2 Zulässig 10 Vollgeschosse gem. § 18
als Höchstgrenze GRZ 0.6
als Höchstgrenze GFZ 0.5

II. Festsetzungen nach Art. 107 BayBO

zu 1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.3 Zulässig 10 Vollgeschosse
EG + 9 Obergeschosse

1.4 Für Gebäudetyp Ziff. 1.3

Dachform	:	Zeltdach
Dachneigung	:	6° - 30°
Traufe	:	max. 75 cm
Traufhöhe	:	max. 31 m
Firsthöhe, bzw. Firstpunkt:		max. 380,00 m ü. NN

zu 2. Dacheindeckung

2.2 Blechdeckung beschichtet
Farbe: zwingend, rot

zu 5 Fahrstrassen und Parkplätze

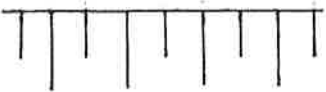





b) Betonpflaster oder Asphaltbelag für die Hauptzufahrten

III Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

Zu 4. Sonstige Festsetzungen

- 4.4  Fest- und Ausstellungsplatz
- 4.5  Mögliche Nutzung durch Sport

6.0 Sonstige Planzeichen

- 6.1  Böschungen
- 6.2  Entwässerung (Sickerstränge, offener Graben)
- 6.3  Sickerpackung, Sickergrube
- 6.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 6.4  Spielplatz
- 6.5  Wegfallende Anlagen

IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung als Bestandteil des Bebauungsplanes

Zu 3. Baumpflanzung, Gehölzarten

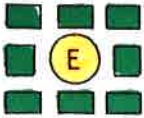
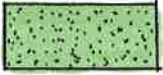
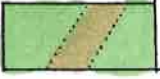

3.1 Zu Grossbäume

Zu Pflanzgrössen: Stammumfang 16 – 18 cm

Zusätzlich werden zu den im Bebauungsplan aufgeführten Baumarten auch Obstbäume zugelassen.

Stammumfang 10 – 12 cm

zu 5. Festsetzungen durch Planzeichen

- 5.4  Ersatzfläche
2-schürige Wiese, extensiv
- 5.5  Krautsaum entwickeln
- 5.6  Streuobstwiese
(jährliche Nutzung als Parkfläche während
der Volksfesttage)
- 5.7  Parzellenummerierung innerhalb der Baugrenze

Planungskonzept

Ziel der Freiflächenplanung ist, das neue Sportkarussell so landschaftsverträglich wie möglich in den südorientierten, von hohen Laubbäumen umstellten Südhang einzufügen und die notwendigen Stellplätze ohne größere Geländebewegungen versickerungsfreundlich als extensive Obstwiese anzulegen.

Grünkonzept

Während die Parkplätze von einem ortstypischen Hochstammbestand überstellt werden, verlängern die 10 Eichen das vorhandene Gehölzbiotop Nr. 131.01 nach Osten. Die standortprägende Eichen-Siberweidengruppe wird durch einen einfachen Holzzaun gegen Befahren gesichert und soll baumpflegerisch behandelt werden (Entfernen Totholz, Sichern von Gabeln gegen Ausbrechen). Das Befahren der Wurzelräume im Nordwesten wird durch Holzbalken am Stellplatzende verhindert. Die wesentlichen Gehölze sind in der beigefügten Baumbestandsliste gesondert aufgeführt und im Plan nummeriert. Der vorhandene Gehölzbestand an den vorhandenen Böschungen kann der Sukzession überlassen werden; im Bereich der Rutsche mit Treppe sind geringfügige Rodungen notwendig, die jedoch durch die Weidensukzession entlang der ca. 800 m offenen Entwässerungsgräben mehr als kompensiert werden. Die Wiesen sollen nicht gedüngt und 2x/Jahr gemäht werden. Vor dem Biotop Nr. 131.01 und den neu gepflanzten Eichen entsteht ein 3 - 5 m breiter, sonniger Krautsaum, der nur abschnittsweise alle 2 - 3 Jahre gepflegt wird.

Belagskonzept

Ziel sind überwiegend versickerungsfreundliche Beläge wie Schotterrasen und Mineralbeton (Parkplätze). Die Haupteinfahrt zum Hotelbau wird gepflastert, im direkten Hotelumgriff gegliedert durch ein besonderes Material. Die lange Rutsche vom Hotel nach Süden endet in einer großzügigen Sandfläche.

Wasserkonzept

Das auftretende Schichtwasser wird komplett in offene Entwässerungsgräben geleitet, die nach Osten an der Silberweide vorbei in den Bach (Biotop Nr. 133) münden. Auch die Baumgräben im nordöstlichen Parkplatz nehmen das Oberflächenwasser als "Rigolen" mit Wiesenoberfläche auf.



- #### Planerläuterung
- 2 - schürige Wiese, extensiv
 - Entwicklung von Krautsaum
 - neue Gehölzflächen
 - Feuchtfläche entwickeln, Weidensukzession zulassen
 - Schotterrasen
 - Mineralbeton
 - Kinderspielplatz
 - offener Graben, Weidensukzession zulassen
 - neue Obsthochstämme, heimische Sorten Apfel, Birne, STU 10-12 cm
 - Eiche, neu, STU 16-18 cm
 - Bäume Bestand

Bauherr

Landschaftsarchitekt

Hotel Sportkarussell Karpfham

Planinhalt	Freiflächengestaltungsplan
Plannummer	F 500.1
Datum	29. November 2001
Maßstab	1 : 500
Auftraggeber	Peter Haslinger Ed 1 94148 Kirchham
Wartner & Partner	Landschaftsarchitekten BDLA Diplomingenieure Bismarckplatz 18 84034 Landshut Telefon 0871 23566 Fax 0871 89006 wartner.partner@t-online.de



BIOTOP NR.
7545-131.01

BIOTOP NR.
7545-131.02

GEHÖLZPFLANZUNG CA. 1995

WEIDENSUKZSSION

BIOTOP NR.
7545-132

BIOTOP NR.
7545-133

Planerläuterung

- Kategorie 1 - geringer Wert
- Kategorie 2 - mittlerer Wert
- Kategorie 3 - hoher Wert

**Grünordnungsplan Hotel
Sportkarussell Karpfham**

Planinhalt Bestand und Bewertung
 Plannummer B 1000
 Datum 21.11.2001
 Maßstab M = 1 : 1.000
 Auftraggeber Stadt Griesbach i. Rottal

Wartner & Partner Landschaftsarchitekten BDIA
 Diplomingenieure
 Bismarckplatz 18
 84034 Landshut
 Tel. 0871 / 2 35 66
 Fax 0871 / 8 90 06

Bauvorhaben: SPORTKARUSSELL
KARPFHAM

Bauherr: PETER HASLINGER

Baumbestandsliste

Datum: 29.11.2001

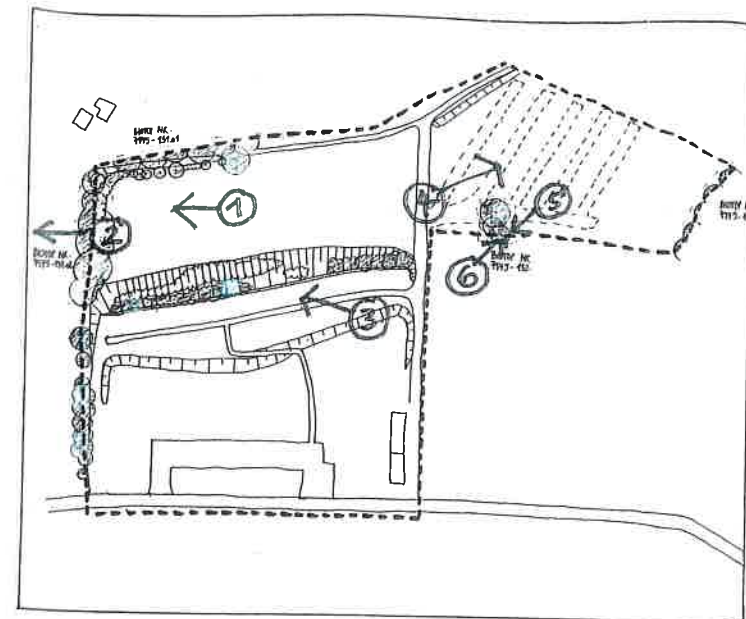
Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Baumart	SX	FX	QU	QU	QU	QU	QU	QU	QU	QU	QU	QU	QU	QU	QU
Höhe (m)	15	7	15	15	15	7	5	12	15	16	5	7	20	8	20
Stammumfang (cm)	720	13	225	305	155	65	62	95+ 85+ 37	125	115+ 52	115	68	245	80	130
Kronendurchmesser (m)	10	3	10	15	10	4	5	8	6	5	6	4	10	8	12
Schäden - Fuß				X											
- Stamm	X	X		X											
- Totholz	X		X	X	X			X	X	X	X	X	X		X
Sanierung notwendig	X		X	X											
Bewertung - erhaltenswert	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
- verpflanzbar															
- nicht erhaltenswert															
- geschützt nach Baumschutzverordnung															
sonstige Bemerkungen								3-stämmig		2-stämmig	sehr einseitig nach Süden	- -	einseitig nach Norden		Ast entfernen wegen Feuergefahr.



① Künftiger Standort Hotel Sportkarussell



② Blick von Biotop Nr.131.02 auf Karpfham



Fotostandorte M = 1 : 4.000



③ Weidensukzession und Bepflanzung Böschung



④ Künftiger Parkplatz mit Obsthain



⑤ Schutzwürdige Silberweide

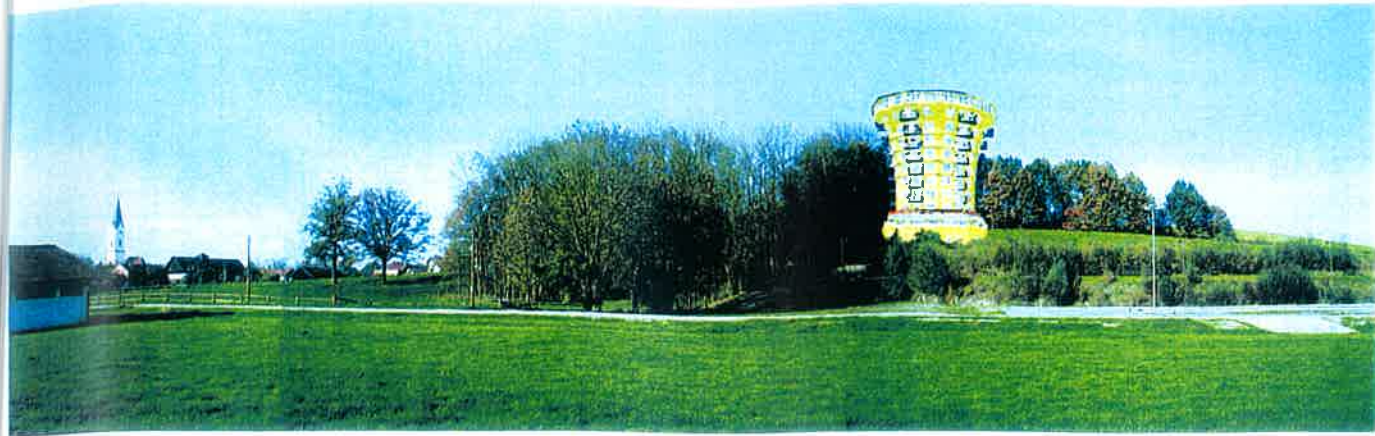


⑥ Schutzwürdige Silberweide

Grünordnungsplan Hotel Sportkarussell Karpfham

Planinhalt Fotos Bestand
 Plannummer F1
 Datum 21.11.2001
 Maßstab unmaßstäblich
 Auftraggeber Stadt Griesbach i. Rottal

Wartner & Partner Landschaftsarchitekten BDLA
 Diplomingenieure
 Bismarckplatz 18
 84034 Landshut
 Tel. 0871 / 2 35 66
 Fax 0871 / 8 90 06



Panorama Festplatz zu Kirche Karpfham ④a



Panorama vom Süden (Richtung Weihmörting) ②



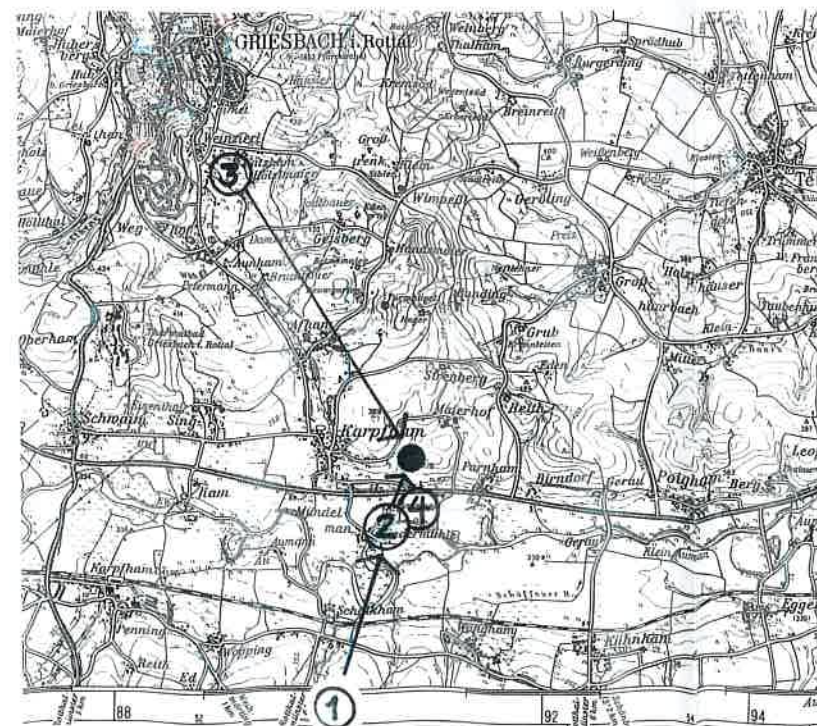
Panorama Bad Griesbach Richtung Karpfham ③



Panorama von Weihmörting Richtung Karpfham ①



Blick Einfahrt Karpfham zum Bauplatz ④b



INGENIEURBÜRO
WÜRMSEHER

W&W

ARCHITEKTUR
STATIK
HAUSTECHNIK
TIEFBAU

HOCHSTRASSE 20 POSTFACH 1126
94095 RUHSTORF A. D. ROTT
TEL. 08531 / 9315-0 FAX 08531 / 32981

Grünordnungsplan Hotel
Sportkarusell Karpfham

Planinhalt Fotomontage Schutzgut
Landschaftsbild, Fotostandorte
Plannummer FM 1
Datum 21.11.2001
Maßstab unmaßstäblich
Auftraggeber Stadt Griesbach i. Rottal

Wartner & Partner Landschaftsarchitekten BDLA
Diplomingenieure
Bismarckplatz 18
84034 Landshut
Tel. 0871 / 2 35 66

Begründung

zum Deckblatt Nr. 3
Bebauungs - u. Grünordnungsplan
„An der Karpfhamer Festwiese“
Stadt Griesbach i. Rottal

Inhaltsverzeichnis

1. Vorhaben
2. Grünordnung
3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
4. Gesamtbewertung aus der Sicht der Grünordnung

1. Vorhaben

Das Familien- und Festhotel „KARUSSELL-Karpfham“ soll Speise-, Getränke- und Übernachtungsangebot in besonderer „Karussell-Form“ bieten, und darüberhinaus mit Zusatzangeboten wie z. B. Inline-Skater-Bahn (auf dem befestigten Festplatz) besonders die Zielgruppe der Familienreisenden und der sportlichen Klientel, die auch auf dem direkt am Haus vorbeiführenden Rottal-Radweg zu finden sein dürfte, ansprechen.

Die einmalige Form als Karussell mit wirklicher Fahrgelegenheit wirkt als absoluter Anziehungspunkt für Jung und Alt und kann mit dem drehbaren Restaurant im obersten Stockwerk sicherlich begeistern. Die Höhe wurde auf Vorschlag der Stadträte der Stadt Griesbach gewählt, um die Einzigartigkeit des Blickes über das Rottal herauszuheben. Die geplante Höhe wird für die Wirtschaftlichkeit des Hotels benötigt. Es soll im Untergeschoss ein Tanzlokal „Rummelplatz“ errichtet werden, und sowohl Gäste als auch unseren Einheimischen zur Unterhaltung dienen. Eine Tiefgarage soll nicht erstellt werden, da die benötigten Stellplätze problemlos auf dem Grundstück untergebracht werden können. Eine weitere Zufahrt mit Stellplätzen links und rechts gewährleistet auch während der Festzeit eine reibungslose An- und Abfahrtsmöglichkeit für Hotelgäste.

Die im Nordosten neu ausgewiesene Streuobstwiese dient einerseits als Ausgleichsfläche und kann zudem während der Volksfesttage als Parkfläche für Festbesucher oder Personal genutzt werden. (Ein Nachweis, bzw. eine Gegenüberstellung der verbleibenden Grünflächen von bisherigem Baubauungsplan und Bebauungsplan-Änderung ist der Begründung als Anlage 1 u. 2 beigelegt.)

Ein „Skatodrom“ mit Half Pipe, Tribüne für Zuschauer in den Hang eingebaut und anderen Einrichtungen für Skater wird das sportliche Angebot des Familienhotels gut ergänzen. Auf dem asphaltierten Festplatz ist Inline-Hockey mit 2 Spielfeldern möglich. ein entsprechender Ausbau dieser Fläche wurde bereits mit dem Dt. Inline-Skate-Verband e.V. vorbesprochen.

Die Lage des „Karussell-Hotel's“ am bzw. über dem Festplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist lärmtechnisch unproblematisch, denn die wichtigsten Lärmquellen in der Umgebung (Mischanlage und B388) sind so weit von der Anlage entfernt, dass die bereits erfolgte Lärmschutzberechnung Werte unter denen ergab, die für „Allgemeine Wohngebiete“ zulässig sind. Die Lärmbelastigungen während der fünf Festtage ist fast gänzlich zu vernachlässigen, denn für diese „besondere Jahreszeit“ sind ohnehin Gäste zu erwarten, die eben wegen der Festattraktion nach Karpfham kommen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes fallen unter den Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ und sind vom Grundsatz her in einem Gewerbegebiet generell zulässig. Es handelt sich bei der Inanspruchnahme um eine von einer Person freiwillig nachgesuchte, zeitlich beschränkte Unterbringung, um von dort aus im Regelfall bestimmten Geschäften oder Beschäftigungen nachzugehen.

Ruhstorf/Rott den 23.05.2000

Peter Haslinger

Ergänzt: 21.06.01

Die Erdgas Südbayern GmbH beabsichtigt das Planungsgebiet mit Erdgas zu versorgen.

Ergänzt: 03.08.01

2. Grünordnung

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Naturraum

Naturräumlich gehört das Bebauungsplangebiet zum Isar-Inn-Hügelland und grenzt im Süden an das nahe gelegene Rottal.

2.1.2. Geologie und Böden

Das Gelände steigt aus dem fast ebenen Rottal zuerst schwach, dann stärker gegen Norden an. Es besteht im unteren Bereich aus einer dünnen Lößablagerung auf Kiesunterlage (Talboden), im oberen Bereich aus tiefgründigem Lehm und Löß, der im Tertiär in meterdicken Schichten angeweht wurde.

2.1.1. Hydrologie

Detaillierte Grundwasserstände und -messungen liegen nicht vor. Hoher Grundwasserstand liegt nicht vor, jedoch tritt Hangschichtwasser aus.

2.2. Vegetation

2.2.1. Reale Vegetation

Der überwiegende Teil wird als Intensivgrünland bzw. Rasen und Stellplätze genutzt. Lediglich an einem Graben hat sich üppige Weidensukzession eingestellt. Im Westen, Nordwesten und Osten grenzen wertvolle Gehölzbestände an, eine wertvolle Gehölzgruppe liegt mitten im Planungsgebiet (vgl. Plan B 1000). Eine Böschung wurde 1995 mit jungen Sträuchern bepflanzt.

2.2.2. Potentiell natürliche Vegetation

Für das Planungsgebiet ist der Hainsimsen -Eichen- Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum luzuletosum) als potentiell natürlich zu nennen. Als Hauptbaumarten treten Eiche, Hainbuche und Winterlinde auf, Ersatzgesellschaft ist das Liguster-Schlehen-Gebüsch.

2.2.3. Biotopausstattung

Als Bereiche mit bedeutsamer Lebensraumfunktion, die an das Bebauungsplangebiet angrenzen und in der amtlichen Biotopkartierung von 1987 erfaßt sind, sind zu nennen:

Biotop Nr. 7545-131 Hecken und Gehölze östlich Karpfham

Teilfläche 01: Eichenhecke an Wegböschung. In der Strauchschicht dominieren Hasel, Holunder und Traubenkirsche.

Teilfläche 02: Eschenhecke (dient als Weideabgrenzung). Dichte Strauchschicht aus Schlehe und Holunder.

Biotop Nr. 7545-132 Naßwiese südöstlich Karpfham

In den Randbereichen bereits etwas aufgedüngte binsen- und seggenreiche nach Art. 13d BayNatSchG gesetzlich geschützte Naßwiese. An der NW – Ecke Baumgruppe aus Eichen- und Silberweiden.

Biotop Nr. 7545-133 Gehölzsaum südöstlich Karpfham

Flächiger Eschen-Erlen-Saum mit einzelnen Eichen und hohem Kulturpappel-Anteil. Dichte Strauchschicht aus Traubenkirsche und Holunder. Auf der Westseite verläuft Bach mit stark eutrophierter Krautschicht (Giersch dominant). Im Innern des Gehölzes nur spärlich entwickelte Krautschicht.

2.2.4. Landschaftsbild, Topografie

Das Gebiet steigt aus dem fast ebenen Rottal zunächst schwach an. Dann folgt eine Böschung und Terrasse. Dieser Teil wird für das überregional bekannte Karpfhamer Volksfest genutzt und wirkt durch die befestigten Flächen und die Beleuchtung wie ein Fremdkörper in der umgebenden Kulturlandschaft. Nach einem Graben und einer zweiten steileren Böschung folgt ein süd- bis südost-orientierter Hang, der im Norden und Nordwesten von 15- 25 m hohen Gehölzbeständen begrenzt wird. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wurde der Hang vorübergehend als Schafpferch genutzt (siehe Plan F 1). Der nordöstliche Teil des Planungsgebietes wird während des Volksfestes als Parkplatz genutzt und fügt sich durch zurückhaltende Befestigung (Schotterrasenstreifen) und Grünlandnutzung relativ gut in die Umgebung ein. Im Osten wird das Gebiet ebenfalls durch einen bachbegleitenden Gehölzsaum begrenzt. Prägend ist in diesem Bereich eine Gehölzgruppe mit einer mächtigen zweistämmigen Silberweide und ca. 15 m hohen Eichen (siehe auch Baumbestandsliste Freiflächengestaltungsplan Nr. 1 – 3).

Das Planungsgebiet zeichnet sich aus durch reizvolle Ausblicke über das Rottal im Süden und nach Nordosten in die mit Wäldchen, Grünland, Äckern und Gehölzbeständen gegliederte Hügellandschaft.

2.3 Grünordnerisches Konzept

2.3.1 Grünkonzept

Die Parkplätze werden mit 65 ortstypischen Hochstamm – Obstbäumen überstellt, die geplanten 10 Eichen verlängern das vorhandene Gehölzbiotop 131.01 nach Osten.

Die standortprägende Eichen-Silberweidengruppe wird durch einen Holzzaun gegen Befahren gesichert.

Der vorhandene Gehölzbestand an den Böschungen kann der Sukzession überlassen werden. Im Bereich der geplanten Rutsche mit Treppe sind geringfügige Rodungen notwendig, die jedoch durch die Weidensukzession entlang der ca. 800 m langen offenen Entwässerungsgräben mehr als kompensiert wird.

Die Wiesen sind 2 x pro Jahr zu mähen und nicht zu düngen.

2.3.2 Belagskonzept

Die Parkplätze werden in Schotterrasen und Mineralbeton ausgeführt. Die Haupterschließungsspanne zum Hotel wird gepflastert.

2.3.3 Wasserkonzept

Das auftretende Schichtwasser wird komplett in offene Entwässerungsgräben geleitet, die nach Osten in einen Bach münden. Auch die Baumgräben im nordöstlichen Parkplatz nehmen das Oberflächenwasser als „Rigolen“ mit Wiesenoberfläche auf.

2.3.9 Arten- und Biotopschutz

Die vorhandenen Biotope sind als Lebensraum verschiedener Tiergruppen wertvoll. Alle wertvollen Lebensräume werden erhalten und über Pufferzonen (Krautsaum, Feuchflächen an Gräben) ökologisch aufgewertet. Der 3 – 5 m breite Krautsaum vor Biotop Nr. 131.01 und den neu gepflanzten Eichen ist nur abschnittsweise alle 2 – 3 Jahre zu mähen.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

3.1 Gesetzliche Grundlage

Über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Gem. § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Rahmen dieser Abwägung sind auch die Belange des Umweltschutzes nach § 1a BauGB zu berücksichtigen. Dabei sollen gem. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft entweder vermieden oder ausgeglichen werden. Für eine Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, ist ein Ausgleich nur soweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Bei der vorliegenden Überplanung handelt es sich jedoch um eine Reduktion der zu überbauenden Fläche. Zudem handelt es sich um ein Deckblatt für einen bereits rechtsgültigen Bebauungsplan, sodass die Bilanzierung gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der

Bauleitplanung“ (Bay. Staatsministerium, September 1999) nicht zum Tragen kommt.

Der Bewertung des Bestandes wurden jedoch die Grundsätze des Leitfadens zugrunde gelegt. (vgl. Plan Bestand und Bewertung, Karte B 1000)

3.2.1 Arten und Lebensräume

Der überwiegend Teil des Bebauungsplangebietes wird landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Einige Flächen sind mit Schotterrasen oder Asphalt befestigt, da sie als Stellplätze bzw. Zufahrten für das Karpfhamer Volksfest dienen. Aufgrund der bisher intensiven Nutzungsart werden diese Flächen in der Bedeutung der Schutzgüter in die Kategorie I, d.h. Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingeordnet.

Folgende Gehölzgruppen wurden der Kategorie 2 (mittlere Bedeutung) zugeordnet: Weidensukzession entlang des West-Ost verlaufenden offenen Grabens, Gehölzpflanzungen an der darüber liegenden Böschung ca. aus dem Jahr 1995, Bauminsel Biotop Nr. 7545-132.

Sehr wertvolle Strukturen stellen die Biotope Nr. 7545-131.01 und 02, sowie Nr. 7545-133 dar. Als alte Einzelhecken werden sie der Kategorie 3 mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet.

3.2.2 Wasser

Das Schutzgut Wasser wird durch die Planung nicht gefährdet.

3.2.3 Landschaftsbild

Aus Sicht des Landschaftsbildes treten vor allem die Blickbeziehungen nach Norden und Süden als erhaltenswerte Elemente hervor. Die Eingrünung des Geländes durch die wertvollen Gehölzbestände ist von hohem Reiz.

Auf Veranlassung der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Neubau in 5 Ansichten der unmittelbaren und weiteren Umgebung einmontiert (siehe Plan FM 1). Hieraus wird ersichtlich, dass das Hotel von Bad Griesbach aus zwar sichtbar ist, sich durch die abschirmende Wirkung der umgebenden Gehölzkulisse jedoch gut einfügt. Lediglich Standort 4 a zeigt, dass das Hotel in seiner Erscheinung wirklich ein Karussell ist.

Aus naturschutzfachlicher Sicht entscheidend war das deutliche Abrücken des Hotelturms nach Süden, um Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand des Hohlwegs im Nordwesten zu vermeiden.

Der derzeitige Zustand des Geländes ist ebenfalls mit Aufnahmen vom Herbst 2001 dokumentiert (siehe Plan F1). Dominant ist dabei die äußerst schutzwürdige Silberweide (Baum Nr. 1 in der Baumbestandsliste, siehe

Freiflächengestaltungsplan), die mit über 700 cm Stammumfang als „Hüter des Platzes“ gelten kann und vom Investor bisher gegen Schädigungen verteidigt wurde.

3.2.4 Klima und Luft

Das Planungsgebiet besitzt keine besonderen Funktionen für das Lokalklima.

3.3 Planung (Eingriff)

Bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein Teil der Gehölzbestände an der Böschung werden baulich überplant. Als Eingriff ist der Bau des Hotels, der Zufahrten und der Parkplätze anzusetzen. Die wertvollen Elemente der Kategorie III bleiben davon unberührt. Sie bilden gleichsam das ökologische Rückgrat der geplanten Hotelnutzung.

3.4 Kompensation

Bilanzierung alter / neuer Bebauungsplan:

	Alter B-Plan		Neuer B-Plan
1. Versiegelte Flächen			
1.1. Disco	0,20 ha	1.1. Sport-Karussell	0,05 ha
1.2. Parkplätze	2,35 ha	1.2. Parkplatz (extensiv)	1,04 ha
Σ	2,55 ha		1,09 ha
2. Teilversiegelte Flächen			
2.1. Volksfest	-		1,65 ha
3. Grünflächen			
3.1. Gehölzflächen neu	0,21 ha		0,42 ha
3.2. Grünland extensiv	1,14 ha		0,47 ha
3.3. Krautsaum	-		0,08 ha
3.4. Gräben	-		0,16 ha
3.5. Spielplatz	-		0,03 ha
3.6. Vorh. Biotope	0,20 ha		0,20 ha
Σ	1,55 ha		1,36 ha
Gesamtsumme	4,10 ha		4,10 ha

Gegenüber dem alten Bebauungsplan hat sich die versiegelte Fläche deutlich reduziert, wobei der neue Parkplatz in Schotterrasenbauweise und mit Gehölzbepflanzung vorgesehen wird. Sowohl die Bauweise als auch die Bepflanzung mit 65 Obstbäumen fügt sich besser in das Landschaftsbild und kann als Bereicherung für das Landschaftsbild die visuelle Beeinträchtigung durch den 10-stöckigen Hotelneubau teilweise kompensieren.

Durch das Abrücken des Hotels im Rahmen der Grünordnungsplanung um ca. 6 m von Biotop Nr. 7545-131.01 konnte der Eingriff deutlich minimiert werden. Die Grünflächen im neuen Bebauungsplan zeichnen sich durch größere Vielfalt aus. An den Gräben soll Weidensukzession zugelassen werden und durch eine naturnahe Gestaltung die Lebensraumvielfalt erhöht werden, ebenso durch die Entwicklung eines Krautsaumes vor den Eichen im Norden. Als Kompensation kann zudem die vorgesehene Baumpflege an der Silberweide von Biotop Nr. 7545-132 gesehen werden.

4 Gesamtbeurteilung aus Sicht der Grünordnungsplanung

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Karpfhamer Festwiese“ Deckblatt 1 sind sowohl negative als auch positive Auswirkungen auf Natur und Landschaft festzustellen.

Durch eine konsequente Grünordnungsplanung wird eine qualitative Verbesserung sowohl der Erholungsfunktion, der Vegetationsausstattung und Einbindung des Bebauungsplangebietes in die Landschaft - soweit möglich - erreicht. Durch den parallel bearbeiteten Freiflächengestaltungsplan werden die Auflagen des GOP konsequent weiterentwickelt, im Maßstab M = 1:500 dargestellt und im Zuge des Neubaus umgesetzt.

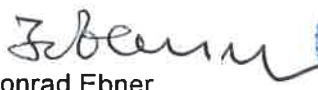
Ergänzt: 28.11.01(Grünordnung)

Änderung des Bebauungsplanes „An der Karpfhamer Festwiese“ durch Deckblatt Nr. 3

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan und den textlichen Festsetzungen vom 25.05.2000, zuletzt geändert am 13.02.2002, einem Freiflächengestaltungsplan vom 29.11.2001, einem Grünordnungsplan vom 21.11.2001 und einer Beurteilung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ vom 21.11.2001, wird hiermit ausgefertigt.

Bad Griesbach i. Rottal, 12.04.2002
Stadt Bad Griesbach i. Rottal


Konrad Ebner
Erster Bürgermeister




Verfahrensvermerke:

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 12.04.2000 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.05.2000 hat vom 03.08.2000 bis 04.09.2000 stattgefunden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.07.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Der Bauausschuss hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.07.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2001 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2. BauGB in der Zeit vom 20.12.2001 bis 21.01.2002 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2001 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 10.12.2001 bis 21.01.2002 beteiligt.
6. Die Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.04.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 13.02.2002 als Satzung beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss wurde am 12.04.2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 12.04.2002 in Kraft getreten.

Bad Griesbach i. Rottal, 15.04.2002
Stadt Bad Griesbach i. Rottal


Konrad Ebner
Erster Bürgermeister

