

Begründung

zum Deckblatt Nr. 3 Bebauungs - u. Grünordnungsplan „Singhamer Leite“ Stadt Bad Griesbach i. Rottal

1.) Anlass der Änderung

Nicht zuletzt durch die Fünf-Sterne-Auszeichnung des ADAC ist der Campingplatz in Singham europaweit bei den Campern bekannt und beliebt. Er wird überdurchschnittlich stark frequentiert, so dass eine Erweiterung der bestehenden Anlage geplant wurde.

2.) Umfang der Änderung

Geplant ist eine Erweiterung nach Norden. Das vorhandene Gelände steigt hier unregelmässig auf gesamte Länge um ca. dreissig Meter an.

Die geplanten fünfundvierzig Standflächen werden jeweils durch eine Hecke abgegrenzt bzw. eingegrünt.

Die geplante Randeingrünung mit Büschen und Sträuchern sowie die im Norden geplanten Bäume sollen die Anlage unauffällig halten und in die Landschaft integrieren.

Die Standflächen werden über eine Haupteinfahrstrasse mit Wendemöglichkeit erschlossen. Mit dieser Strasse wird die vorhandene Böschung sowie das vorhandene Auegehölz (Biotop.-Nr. 7545-62) durchschnitten. Entsprechende Rekultivierungsmaßnahmen sind an den entstehenden Böschungen vorgesehen.

Die Befestigung von Strasse und Standplätzen ist mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Schotterrassen, Pflaster oder vergleichbaren Belägen, vorgesehen.

3.) Planerische Vorgaben

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan sind keine Aussagen für das Planungsgebiet getroffen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird das Planungsgebiet als geplantes Sondergebiet Kur-Camping gekennzeichnet.

4.) Grünordnung

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

4.1.1 Naturraum

Naturräumlich gehört das Bebauungsplangebiet zum Isar-Inn-Hügelland.

4.1.2. Geologie und Böden

Das Gelände steigt um ca. 30 m gegen Norden an. Der Untergrund besteht aus Lehm:

4.1.3. Hydrologie

Detaillierte Grundwasserstände und -messungen liegen nicht vor.

4.2. Vegetation

4.2.1. Reale Vegetation

Im Süden wird das Planungsgebiet durch einen Erlenbestand begrenzt. Der übrige Teil wird als Acker genutzt. Auf den Ranken im Osten und Westen tritt Ruderalflur auf.

4.2.2. 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.

4.2.3 Biotopausstattung

Als Bereich mit bedeutsamer Lebensraumfunktion, das das Bebauungsplangebiet im Süden begrenzt, und in der amtlichen Biotopkartierung von 1987 erfaßt ist, ist zu nennen:

Biotop Nr. 7545-62 Feldgehölz südlich Eisenthal

Ostteil: Auf Ranken stockende, ca. 2 m hohe Eschen-Eichen-Hecke. (Biotopbeschreibung von 1987). Mittlerweile ist die Fläche mit 10 – 12 m hohen Erlen bestockt.

4.2.4. Landschaftsbild, Topografie

Das vorhandene Gelände steigt unregelmässig um ca. 30 m nach Norden an und ist aufgrund fehlender Eingrünung und der langen, schmalen Grundstücksform sehr exponiert.

4.3 Grünordnerisches Konzept

4.3.1 Grünkonzept

Die Stellplätze werden nach außen durch eine 2 m breite, freiwachsende Hecke aus standortheimischen Sträuchern eingegrünt. Jeder Stellplatz wird zudem durch einen Laubbaum mittlerer Größe und eine geschnittene Hecke optisch eingebunden. Im Norden ist ein naturnaher Bereich mit Streuobstwiese sowie großzügiger Eingrünung

mit Sträuchern und Laubbäumen vorgesehen. Das Grünland wird extensiv bewirtschaftet (keine Düngung, zweischürig).

4.3.2 Belagskonzept

Die Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Belägen, die Durchfahrt mit Pflaster befestigt.

4.3.3 Wasserkonzept

Das anfallende Niederschlagswasser soll in das im Süden liegende Biotop mit Graben geleitet werden.

4.3.4 Arten- und Biotopschutz

Das vorhandene Biotop weist als Lebensraum für Pflanzen und Tiere mittlere Wertigkeit auf. Einer 10 m hohen Eiche im Nordosten wird ebenfalls die Kategorie II (mittlerer Wert zugeordnet). Der Acker besitzt keine besonderen Funktionen für den Arten- und Biotopschutz (Kategorie I, geringer Wert).

5.) **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

5.1 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. Die Bilanzierung erfolgt gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bay. Staatsministerium, September 1999).

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

5.2 Schutzgüter

5.2.1 Arten und Lebensräume

Der überwiegend Teil des Bebauungsplangebietes wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. 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.

Dem Erlenbestand (Biotop Nr. 7545-62) im Süden wird Kategorie 2 (mittlere Bedeutung) zugeordnet, ebenso der Eiche im Nordosten.

5.2.2 Wasser

Das Schutzgut Wasser wird durch die Planung nicht gefährdet, da Grundwasser nicht aufgedeckt wird. Anfallendes Niederschlagswasser wird dem Feuchtbiotop im Süden zugeführt.

5.2.3 Landschaftsbild

Als erhaltenswertes Element bezüglich des Landschaftsbildes ist Biotop Nr. 7545-62 (Ranken mit Gehölzen) im Süden des Planungsgebietes zu nennen. Der Acker weist nur geringen Wert für das Landschaftsbild auf.

Ungünstig auf das Landschaftsbild wirkt sich die geplante Erweiterung aufgrund der exponierten Lage und der ungünstigen Grundstücksform aus. Minimiert werden soll der Eingriff durch in das Landschaftsbild durch randliche und innere Eingrünung (freiwachsende, geschnittene Hecken, kleinkronige und großkronige Laubbäume). Dennoch bleibt hier ein Ausgleichsbedarf.

5.2.4 Klima und Luft

Das Planungsgebiet besitzt keine besonderen Funktionen für das Lokalklima.

5.3 Planung (Eingriff)

Bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein Teil des Gehölzbestandes an der Böschung werden baulich überplant. Als Eingriff ist der Bau der Wohnwagenstellplätze, der Zufahrten und des Gebäudes mit Sanitäreinrichtungen und des Badeteiches anzusetzen.

5.4 Kompensation

Als Eingriff ist die gesamte Fläche des geplanten Campingplatzes mit Stellplätzen, Zufahrten, Sanitärgebäude und Freiflächen zu werten. Das ergibt eine Eingriffsfläche von ca. 8730 m².

Nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

Eingriffsfläche auf Gebiet geringer Bedeutung: 8730 m², Faktor 0,2 – 0,5
Eingriffsfläche auf Gebiet mittlerer Bedeutung (Biotop): 100 m², Faktor 1,3

Da es sich um einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild handelt, der durch die Neupflanzungen kaum kompensiert werden kann, wird ein mittlerer Faktor von 0,5 angesetzt. Bei der Beeinträchtigung des Biotops Nr. 7545 – 62 wird der Faktor 1,3 entsprechend der Straßenbaukonventionen als angemessen betrachtet. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von:

8730 m ² x 0,5 =	4365 m ²
100 m ² x 1,3 =	130,0 m ²
Gesamt:	<u>4495 m²</u>

Im Norden des Planungsgebietes werden als Ausgleich ca. 2728 m² naturnah als Streuobstwiese mit randlichen Feldgehölzen und Hecken gestaltet und mit einem Zaun vom Campingplatz abgetrennt, wobei die Streuobstwiese freien Zugang zur umgebenden Landschaft hat. Aufgrund dieser ökologischen Aufwertung kann ein Faktor von 1,5 - 1,7 angerechnet werden. Bei einem Faktor von 1,7 entspricht das einer Kompensationsfläche von 4637 m². Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

6 Gesamtbeurteilung aus Sicht der Grünordnungsplanung

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Singhamer Leithe“ 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. Der Eingriff wird kompensiert.

Ruhstorf a. d. Rott den 26.02.2002

Kompensationsfläche:
2728 m² x 1,7 =
4637 m²

Eingriffsfläche:
8730 m² x 0,5 =
4365 m²

Eingriffsfläche Biotop:
100 m² x 1,3 =
130 m²

Biotop Nr.
7545-62

Anlage zur Begründung Bebauungs- und Grünordnungspl. Singhamer Leithe - Deckblatt Nr. 3

94086 Bad Griesbach i. Rottal

BAUHERR:

Stadt Bad Griesbach i. Rottal

Schloßberg 18 94086 Bad Griesbach i. Rottal

Rev. Datum Bearb.

Rev.-Mitteilung

Bearb. : Findl
Tel. : 9315 0
Bau-Ltg. :
Tel. :
Geprüft :

Geprüft

INGENIEURBÜRO WÜRMSEHER



Lageplan Flächenermittlung

26.02.2002

PROJEKT-NR.:

MASSTAB: 1:1000

HANS WÜRMSEHER
ARCHITEKT
DORIS WÜRMSEHER
DIP.L.-ING. (F.H.)
HOCHSTRASSE 20
94099 RUHSTORF
TEL.: 08531/9315-0
FAX: 08531/32981

Änderung des Bebauungsplanes „Singhamer Leithe“ durch Deckblatt Nr. 3

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan in der Fassung vom 11.06.2002 und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 11.06.2002, je einem Längsschnitt „Achse 15“ und „Achse 16“ vom 10.12.2001 und einem Querprofil vom 26.02.2002, wird hiermit ausgefertigt.

Bad Griesbach i. Rottal, 14.08.2002
In Vertretung



Franz Paul Wimmer
Zweiter Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 18.07.2001 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.10.2001 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 10.09.2001 hat vom 16.10.2001 bis 16.11.2001 stattgefunden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.10.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Der Bauausschuss hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.03.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.02.2002 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2. BauGB in der Zeit vom 05.04.2002 bis 06.05.2002 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.02.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 27.03.2002 bis 06.05.2002 beteiligt.
6. Die Stadt Bad Griesbach i. Rottal hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12.06.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 11.06.2002 als Satzung beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss wurde am 14.08.2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 14.08.2002 in Kraft getreten.

Bad Griesbach i. Rottal, 14.08.2002
Stadt Bad Griesbach i. Rottal
In Vertretung



Franz Paul Wimmer
Zweiter Bürgermeister