

Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Grieskirchner Feld II“

Stadt Bad Griesbach im Rottal
Landkreis Passau

~~ENTWURF~~
ENDFASSUNG



2018-08-30

Verfasser Bebauungsplan:

Philipp Donath Dipl.-Ing. Architekt
mit Donath Bickel Architekten PartGmbH
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstenzell
T +49 8502 91594 0, F +49 8502 91594 10

Bearbeitung Grünordnung:



Landschaft + Plan Passau
Thomas Herrmann Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Passauer Str. 21
94127 Neuburg am Inn
T +49 8507 9220 53, F +49 8507 9220 54

Inhalt

- I Plandarstellung Änderungsbereich (Ausschnitt Bebauungsplan „Grieskirchner Feld II“)
- II Plandarstellung Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungsplan „Grieskirchner Feld II“
- III Änderung der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung
- IV Begründung
- V Anlage
- VI Verfahrensvermerke

I Plandarstellung Änderungsbereich (Ausschnitt Bebauungsplan „Grieskirchner Feld II“)



II Plandarstellung Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungsplan „Grieskirchner Feld II“)



III Änderung der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung

Die textlichen Festsetzungen Teil B zum Bebauungsplan werden durch das Deckblatt Nr. 13 wie folgt geändert:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.2 Die Festsetzungen werden ersetzt:

Der Änderungsbereich des Deckblatts Nr. 13 ist festgesetzt als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Zweckbestimmung des Sondergebiets ist „Medizinische Dienstleistung“. Zulässig sind Dialyseeinrichtungen und Praxen für Heilberufe. Weitere Nutzungen sind nicht vorgesehen.

1.2.2 Sondergebiet

Die Festsetzungen werden ersetzt:

Im Änderungsbereich des Deckblatts Nr. 13 sind bauliche Anlagen, die der unter 1.1.2 festgesetzten Art der baulichen Nutzung dienen, in abweichender Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Weitere bauliche Anlagen sind nicht vorgesehen.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine GRZ von 0,6 nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Für die Ermittlung der Grundflächen gilt § 19 BauNVO. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine vorhabensbezogene Überschreitung der Begrenzung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 aufgrund der Ausbildung eines Gründachs sowie wasserdurchlässiger Beläge auf den Stellplätzen zulässig.

Weitere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sind unter 1.3.22 (Typenbezogene Festsetzungen) festgesetzt.

Die Grundstücksgrenzen sind als Hinweis im Plan eingetragen. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

- 1.9.1.2 Pflanzung Baum- und Strauchhecke
- Auf der südlich des Parkplatzes neuentstehenden Böschung ist entsprechend der Planzeichnung eine mindestens dreireihige Baum- und Strauchhecke entsprechend der Ziffer 1.9 Pflanzliste (jedoch ohne Europäische Pfaffenhütchen) und Pflanzqualität L/L des rechtsgültigen Bebauungs- und Grünordnungsplan zu pflanzen.
- 1.9.1.3 Pflanzung Laubbäume 1. Ordnung
- Im öffentlichen Grün sind entsprechende der Planzeichnung Laubbäume 1. Ordnung (im Süden Spitzahorn, im Norden Winterlinden) mit der Pflanzqualität Hochstamm, 4 xv, m.B., StU 20/25 zu pflanzen.
- 1.9.1.4 Entwicklung artenreicher Wiesenflächen
- Auf den öffentlichen Grünflächen sind artenreiche Wiesenflächen mittels Ansaat von Regiosaatgut „Frischwiese“ der Herkunftsregion 16 (Hügelland) entsprechend der Artenliste im Anhang der Begründung zu entwickeln.
- 1.9.1.5 Erhaltung des Gehölzbestands auf der östlichen Böschung
- Der Laubgehölzbestand auf der Böschung im Osten ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 2.1.1.10 Die Festsetzungen werden ergänzt:
- Kollektorflächen sind auf Flachdächern mit einer OK von 50 cm über OK Attika erlaubt, die Neigung ist entsprechend anzupassen. Zum Dachrand ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.
- 2.1.1.13 Die Festsetzungen werden ergänzt:
- Flachdächer sind flächig zu begrünen.
- 2.1.2.1 Die Festsetzungen unter Punkt 2 werden ergänzt:
- Großflächige Verkleidungen mit Holz bzw. Holzwerkstoffen sind auch ohne Anstrich zulässig.
- 2.1.2.4 Die Festsetzungen werden ergänzt:
- Außentüren, Fenster und Fensterläden sowie Garagentore sind auch mit grauer und anthrazitfarbener Oberfläche zulässig.
- 2.2.1.2 Die Festsetzungen werden ersetzt:
- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. Kiesdecke, Schotterrasen, Pflaster mit Fuge). Zufahrten und Fahrspuren sind in asphaltierter Bauweise zulässig.

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 3.1 Artenschutzrecht – Zeitliche Regelung Fällungen
- Gehölze dürfen zum Schutz der Vogelwelt nur außerhalb der Brutzeit der Vögel gefällt werden (nicht zwischen 1.3. und 30.9.).
- 3.2 Artenschutz - Ausgleich für Funktionsverluste Vögel
- Für den Verlust eines Gehölzes als funktionaler Lebensraum von allgemein häufigen Brutvogelarten wird als funktionaler Ausgleich festgesetzt:
- die Gehölzpflanzung entsprechend Ziffer 1.9.1.2
 - als kurzfristig wirkender Ausgleich sind sechs künstliche Nisthilfen (zwei Nisthöhlen Lochdurchmesser Eingang 32 mm, zwei Nisthöhlen Lochdurchmesser Eingang 28 mm, zwei Nisthöhlen oval) an umliegenden Bäumen anzubringen. Die Kästen sind zehn Jahre lang jährlich im Herbst zu reinigen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- 3.3 Schutzmaßnahmen Laubbaumbestand im Norden der Wiesenflächen
- Die vorhandenen Laubbäume sind gemäß DIN 18920 und RAS-LP4 gegen Beschädigungen, Befahren und Lagern von Baustoffen und Baustelleneinrichtung unter den Wurzelkronen zu schützen.

Alle weiteren Festsetzungen aus Teil A und B behalten unverändert ihre Gültigkeit.

IV Begründung

1. Planungsanlass

Anlass der Änderung des Bebauungsplans ist die Veräußerung einer Teilfläche der Fl.-Nr. 298/46, Gemarkung Griesbach im Rottal durch die Stadt Bad Griesbach an die LNSI GmbH & Co. KG aus Bad Griesbach zum Zweck der Errichtung eines Gebäudes für eine Dialyse mit angegliederten Praxisräumen für Heilberufe. Die Einzelheiten des Vorhabens werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB mit einem Vorhabens- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB geregelt.

2. Planungsgrundlagen

Das Vorhaben steht durch die Bereitstellung bzw. Sicherung von Dienstleistungen im Gesundheitswesen im Sinne der Daseinsvorsorge in Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), insbesondere mit den für das Vorhaben relevanten Zielen und Grundsätzen unter 1.1.1 „Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen“ und 1.2.2 „Abwanderung vermindern“. Den Grundsätzen unter 1.3.1 „Klimaschutz“ entspricht das Vorhaben aufgrund seiner Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im Innenbereich. Zu den Grundsätzen unter 1.3.2 „Anpassung an den Klimawandel“ wird auf Punkt 4.1 „Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft einschließlich der Erholungsvorsorge“ der Begründung verwiesen. Das Vorhaben wird den Zielen und Grundsätzen unter 3.1 „Flächensparen“, 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot“ durch die Aktivierung einer bereits bestehenden Sonderbaufläche im Innenbereich sowie die direkte Anbindung an eine bereits bestehende Verkehrserschließungsanlage in besonderer Weise gerecht.

Der Planumgriff mit insgesamt 2.970 qm umfasst eine Teilfläche des bestehenden Sonstigen Sondergebiets SO IV, die derzeit im Wesentlichen als Mehrzweckplatz definiert ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Für das Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplans „Grieskirchner Feld II“ vom 20.10.1994. Die Deckblätter Nr. 1 - 12 enthalten keine Festsetzungen zum betroffenen Bereich. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt vorhabensbezogen auf Grundlage eines zwischen der Stadt Bad Griesbach und dem Vorhabenträger abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhabens- und Erschließungsplan) gemäß § 12 BauGB.

Bei der geplanten Änderung mit Deckblatt Nr. 13 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) BauGB. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a (2) BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen und die Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

3. Planung

3.1 Plangebiet

Auf dem Plangebiet ist im Bebauungsplan derzeit ein Mehrzweckplatz mit einer Fläche von 2.560 qm dargestellt, der als geschotterte Fläche angelegt ist und vom benachbarten öffentlichen Parkplatz aus erschlossen wird. Im Plangebiet befinden sich außerdem öffentliche Grünflächen mit einer Gesamtfläche von 365 qm sowie ein öffentlicher Fußweg mit ca. 45 qm. Das Plangebiet wird allseitig durch öffentliche Grünflächen abgegrenzt. Im Süden schließt daran ein öffentlicher Parkplatz an, im Westen verläuft entlang der öffentlichen Grünfläche mit einer im Bebauungsplan festgesetzten Baumreihe die Ortsstraße „An der Bräukapelle“, im Norden und Osten schließt an die öffentlichen Grünflächen, in denen auf diesen Seiten ein

öffentlicher Fuß- und Radweg verläuft, ein „Allgemeines Wohngebiet“ an. Diese Flächen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

3.2 Planungskonzept

Beim geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude zum Zweck des Betriebs einer Dialyse mit insgesamt 26 Dialyseplätzen im Erdgeschoss. Neben den eigentlichen Therapieräumen befinden sich im Erdgeschoss außerdem die erforderlichen Arzt-, Personal-, Neben-, und Technikräume sowie eine eigenständige Praxiseinheit mit ca. 110 qm. Der Betrieb der Dialyse erfolgt tagsüber zu normalen Geschäftszeiten. Die medizinische Versorgung soll mittelfristig durch eine Aufstockung um weitere Praxisflächen im Obergeschoss erweitert werden. Für deren Anbindung werden bereits im ersten Bauabschnitt (EG) Flächen für eine Treppe und einen Aufzug vorgehalten.

Das geplante Gebäude wird über eine Zufahrt von der Straße „An der Bräukapelle“ erschlossen. Der geplante Hauptzugang befindet sich in Richtung der Straße im Westen. Ein Nebeneingang, der auch dem Transport bettlägeriger und infektiöser Patienten dient, ist im Süden vorgesehen.

Westlich des Gebäudes sind Stellflächen für 20 Pkws, südlich des Gebäudes für 11 Pkws, insgesamt also 31 Stellplätze vorgesehen, die den vorraussichtlichen Gesamtbedarf inkl. der zukünftigen Aufstockung abdecken. Der Stellplatzbedarf ist nach der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) vom 29.4.2004 der Stadt Bad Griesbach nach Anlage 1 Nr. 2.2 ermittelt. Für die Dialyse wird auf Grundlage § 2 GaStS ein Stellplatzbedarf von insgesamt 8 Stellplätzen zugrunde gelegt, der dem tatsächlichen Bedarf der Einrichtung entspricht, da der Großteil der Patienten von Dritten zur Einrichtung gebracht wird und daher keinen Stellplatz benötigt.

Die Außenwirkung des geplanten Gebäudes wird durch eine hinterlüftete Fassadenbekleidung aus Holzlamellen, großzügigen Verglasungen sowie einem begrünten Flachdach geprägt und fügt sich auf diese Weise - im Übergang der Siedlung in die freie Landschaft - gut in die vorhandene Umgebung ein.

Die zukünftige Grundstücksfläche von ca. 2.200 qm beinhaltet ca. 1.110 qm Gebäudegrundfläche, ca. 565 qm Pkw-Stellflächen und Wege entlang des Gebäudes in wasser-durchlässiger Bauweise und 525 qm Fahrbahnen. Die übrigen Flächen mit insgesamt ca. 770 qm des Plangebiets werden als öffentliche Grünflächen erhalten bzw. neu festgesetzt.

4. Grünordnungsplan - Ökologie

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft einschließlich der Erholungsvorsorge

4.1.1 Pflanzen (Vegetation und Flora)

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst im Wesentlichen einen großen, geschotterten Mehrzweckplatz, der zeitweise als Parkplatz genutzt wird und die südlich auf einer Böschung stehende ca. 20-jährige Feldgehölzpflanzung.

Umgeben ist der Schotterplatz von öffentlichen Grünflächen mit öfter gemähten Wiesen und locker stehenden Laubbäumen sowie im Süden und Osten von ca. 20-jährigen Feldgehölzpflanzungen. Im Einzelnen:

Feldgehölze, ca. 20-25 Jahre alt

Das Feldgehölz südlich des Schotterplatzes wird durch einen Fußweg in zwei Teilflächen getrennt. Der auf der Böschung stehende platznähere Bestand, der weitgehend zum Geltungsbereich gehört, weist drei größere Winterlinden mit Stammthicken von 30-40 cm, eine größere Stieleiche, außerdem Hainbuche und Feldahorn auf, daneben an Straucharten Roter Hartriegel, Wolliger Schneeball, Haselnuss, Weißdorn und jüngere Stieleichen.

Der südlichere Streifen zum bestehenden Parkplatz hin setzt sich aus Ziergehölzarten und einheimischen Laubholzarten zusammen. Mit größeren Stieleichen, Hainbuchen, Wolligem Schneeball, einem rotlaubigen Bergahorn, Weißem Hartriegel und anderen Arten. Im Unterholz finden sich Schneebeere, Eschen-, Spitzahorn-, Berg- und Feldahorn- und Eichenjungwuchs, Gemeine Nelkenwurz, Efeu und andere nährstoff- und schattenverträgliche Krautarten.

Das Gehölz auf der höheren Böschung östlich zeigt wenige ältere Laubbäume wie Esche, Stieleiche, Feldahorn und Vogelbeere, überwiegend jedoch Gebüsch mit Rotem Hartriegel, vereinzelt Traubenkirsche, Wolliger Schneeball und anderen. Das Gehölz scheint unregelmäßig auf den Stock gesetzt zu werden.

Einzelbäume

An einzelnen Laubbäumen finden sich locker über die nördliche Wiesenfläche verteilt mehrere Winterlinden und ein Bergahorn. Südlich am Fußweg wächst außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung eine einzelne Stieleiche mit einer Stammdicke von 40 cm.

Westlich stockt entlang der Ortsstraße „An der Bräukapelle“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine durchgehende Laubbaumreihe mit Spitzahornen.

Nährstoffreiche Gras- und Krautsäume, Wiesen- und Rasenflächen

Bei den Säumen entlang der Schotterfläche im Übergang zu den Feldgehölzen handelt es sich um sehr schmale, ruderale und nährstoffreiche Gras- und Krautsäume mit Arten der Wiesen und Ruderalflächen wie Brom- und Kratzbeeren, Gänsefuß-Fingerkraut, Einjähriges Rispengras, Knäulgras, Weidenröschen, Rasenschmiele, Wiesenwicke, Pfennigkraut, Straußgras und andere.

Die Rasenfläche vor dem Sitzplatz ist intensiv gemäht mit Breitwegerich, Herbstlöwenzahn, Gemeiner Braunelle, Gemeinem Ferkelkraut, Spitzwegerich, Rot- und Weißklee, Gemeinem Hornklee, Weidelgras, Einjährigem Rispengras und andere.

Die öfter gemähten Wiesenflächen im Norden und zur Ortsstraße „An der Bräukapelle“ sind mäßig artenreich: Gamander Ehrenpreis, Rotschwengel, Gemeiner Löwenzahn, Gemeine Braunelle, Wiesen-Labkraut, Wiesen-Schafgarbe, Gemeiner Grundermann, Kriechender Hahnenfuß Gemeiner Glatthafer, Weidelgras, etwas Frühlingsfingerkraut, viel Gemeines Ferkelkraut und Herbstlöwenzahn.

4.1.2 Tiere

Im Planungsgebiet sind in der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt keine Nachweise naturschutzrelevanter Tierarten verzeichnet. Eine gezielte Bestandserfassung von Tieren fand nicht statt. Nachfolgend werden die Beobachtungen während der Geländekartierung und das Potential des Gebietes dargestellt.

Die Laubgehölze einschließlich des Gehölzes im Änderungsbereich des Bebauungsplans stellen Lebensräume von allgemein häufigen Kleinvögeln dar. Beobachtet wurden Kohlmeisen, Amseln und Buchfinken. Weitere Kleinvogelarten sind nicht auszuschließen. Alle europäischen Vogelarten sind nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie geschützt.

Die Stämme der ca. 20-25 Jahre alten Winterlinden und der Stieleiche im Gehölz direkt südlich des Schotterplatzes weisen keine Höhlen auf, somit sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlenbrütern vorhanden. Auch für Baumfledermäuse stellen die Bäume keine geeigneten Nischen bereit.

Die Wiesenflächen sind, auch wenn der Artenreichtum an Kräutern nicht übermäßig hoch ist, aufgrund ihres zeitweisen hohen Blütenangebots mit Korbblütlern und Klee wichtige Nahrungsquellen für Insektenarten des blütenreichen Offenlandes wie Honigbienen, Wildbienen einschließlich der Hummeln sowie von Tagfaltern. Beobachtet wurden z. B. Wildbienen, Hauhechelbläuling und Augenfalter. Es handelt sich um noch häufigere Tagfalter-

arten. Die Wiesenstreifen dienen zudem den in den umliegenden Gehölzen brütenden Kleinvögeln zur Nahrungssuche von Insekten und bodenbewohnender Tierarten.

4.1.3 Biologische Vielfalt

Biologische Vielfalt wird definiert als die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen (BNatSchG § 7 (1)). Nach Gassner et al. (2010) umfasst die biologische Vielfalt in verschiedenen Ebenen die Vielfalt an Arten, die genetische Vielfalt innerhalb der Arten sowie die Vielfalt an Ökosystemen bzw. Lebensgemeinschaften, Lebensräumen und Landschaften.

Auf den kleinen Landschaftsausschnitt des Gebiets zeigt die biologische Vielfalt diesbezüglich eine geringe Artenvielfalt und Ökosystemvielfalt. Seltene Arten kommen nicht vor.

4.1.4 Bewertung Vegetation/ Flora/ Fauna

Aus vegetationskundlicher und floristischer Sicht sind keine schützenswerten, seltenen oder nach § 30 geschützten Vegetationsbestände im Geltungsbereich und angrenzend vorhanden. Der Anteil an Magerarten im Wiesenstreifen entlang der Ortsstraße „An der Bräukapelle“ ist jedoch bemerkenswert. Es handelt sich durchweg um jüngere, angesäte und angepflanzte Vegetation, die sich durch Sukzession im Laufe der Jahre etwas angereichert hat. „Rote Liste“-Arten der Bayerischen Roten Liste gefährdeter Farn- und Blütenpflanzen oder gefährdete Tierarten wurden nicht festgestellt.

Den innerörtlichen blütenreichen Wiesenflächen und den Gehölzflächen kommen Trittsteinfunktionen für Insekten des Offenlandes und Heckenvögeln innerhalb des Siedlungsgebietes zu.

4.1.5 Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzes

Kommen nicht vor.

4.1.6 Wasser

Offene Wasserflächen, Fließgewässer und Quellen kommen im Änderungsbereich oder angrenzend nicht vor.

4.1.7 Boden

Der überwiegende Änderungsbereich besteht mit der Schotterfläche aus naturfremdem Bodenmaterial. Die Böden der angrenzenden Grünflächen sind etwas naturnäher ausgebildet, jedoch im Zuge des damaligen Baus der Parkplatz- und Schotterflächen umgelagert und gestört oder extra aufgebracht worden. Natürliche Bodenverhältnisse treten nicht auf.

Im Bereich der Gehölz- und Wiesenflächen kann der Boden seine verschiedenen Funktionen wie Speicher-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktionen wahrnehmen.

4.1.7 Klima/ Luftqualität

Das Makroklima, das die klimatischen Rahmenbedingungen im südostbayerischen Raum vorgibt, wird vom Einfluss gemäßigt kontinentalen Klimas geprägt. Es ist mit einer Jahresmitteltemperatur von 7-8 °C relativ mild. Es macht sich jedoch in Deutschland der Klimawandel bemerkbar. Seit dem Beginn der Klimaaufzeichnungen im 19. Jh. wird ein Anstieg der Jahresmitteltemperaturen um 1,4 °C und eine größere Trockenheit verzeichnet.

Das Mikroklima der Planungsfläche wird durch die Exposition und Lage des Geländes bestimmt: es handelt sich bei der teilversiegelten Schotterfläche um eine mikroklimatisch vorbelastete Fläche mit Wärmespeichervermögen. Die umgebenden Gehölzflächen und Laubbäume bilden kleinräumig kleinklimatisch wirksame Ausgleichsflächen durch Sauerstoffproduktion und Beschattung.

Besondere Belastungen der Luftqualität liegen nicht vor.

4.1.8 Landschafts- und Ortsbild/ Naturbezogene Erholung

Der Planungsbereich umfasst einen sehr eng begrenzten Ausschnitt des Siedlungsbereiches von Bad Griesbach. Ortsbildprägend ist die monotone Schotterfläche, die von allen Seiten durch Laubgehölze und Laubbäumen umgeben ist. Besonders ortsbildprägend erscheinen dabei die durchgehende Laubbaumreihe mit Spitzahornen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Ortsstraße „An der Bräukapelle“ und die locker stehenden Laubbäume auf der Wiesenfläche nördlich.

Die Grünbestände, zumal sie teilweise wie im Osten und Süden auf Böschungen stehen, bilden gleichzeitig fast geschlossene optische Raumkanten, sodass kaum Blickbeziehungen in die Umgebung vorhanden sind. Der Siedlungscharakter des Umfelds ist kaum wahrnehmbar.

Die Schotterfläche wird derzeit von zwei Fußwegen, einer von Norden und einer vom südlich gelegenen Parkplatz, erschlossen und ist damit auch Bestandteil der fußläufigen Erschließung des Gebiets. Eine richtige Fußwegeverbindung besteht jedoch auch östlich oberhalb des Gehölzes.

Als kleine innerörtliche Naherholungsfläche wurde südlich des Änderungsbereiches am Gehölzrand ein kleiner Sitzplatz mit zwei Bänken und einem prägnanten Findling angelegt. Entlang dieses Sitzplatzes führt ein Grünweg durch das Feldgehölz zum genannten Fußweg hoch.

4.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft einschließlich der Erholungsvorsorge

4.2.1 Pflanzen

- Voraussichtliche Beeinträchtigung des Wiesenstreifens entlang der Ortsstraße „An der Bräukapelle“ durch den Baustellenbetrieb.
- Anlagebedingter Verlust des Laubgehölzes auf der Böschung für den Bau der Parkplätze.
- Betriebsbedingt keine Auswirkungen.

4.2.2 Tiere/ Artenschutz

- Bauzeitliche Störung durch Lärm, Erschütterung und Licht von in den angrenzenden Gehölzen brütenden Kleinvogelarten. Jedoch bereits Vorbelastung durch Fußgänger und Straßenverkehr vorhanden.
- Baubedingte Tötung und Verletzung von Vögeln bzw. Beschädigung von Eiern bei Fällungen des Gehölzes für den Parkplatz möglich. Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von Vögeln wird festgesetzt, dass Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit gefällt werden dürfen.
- Voraussichtlich baubedingter Verlust des mäßig artenreichen Wiesenstreifens im Westen mit Bedeutung für häufiger vorkommende Insekten des Offenlandes durch nicht vermeidbare Flächeninanspruchnahme während des Baus. Ausgleich durch die Wiederentwicklung von blütenreichen Wiesen durch Ansaat von artenreichem Regiosaatgut (Liste s. Anhang).

- Anlagebedingter Verlust eines Lebensraums für allgemein häufige Kleinvögel in Höhe von ca. 180 m² durch Inanspruchnahme eines kleinen Laubgehölzes für die geplanten Parkplätze. Damit tritt Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Vogelarten nach Vogelschutz-RL. Da es sich um allgemein häufige Kleinvogelarten handelt (keine Höhlen vorhanden) und eine Ersatzpflanzung sowie das Aufhängen von Vogelkästen als Ausgleichs- bzw. als Vermeidungsmaßnahme vorgesehen ist, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auftreten und das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG vermieden.
- Betriebsbedingt keine Auswirkungen.

4.2.3 Boden, Wasser und Klima

- Baubedingt keine Auswirkungen oder Beeinträchtigungen.
- Gegenüber der bisherigen Situation mit teilversiegelter Schotterfläche wird sich anlagebedingt aufgrund des Wasserspeichervermögens des geplanten Gründachs auf dem Gebäude, trotz des Baus sogar eine geringfügige Verbesserung für den Wasserhaushalt und das Mikroklima ergeben. Keine Verstärkung des Wärmeinseleffekts.
- Anlagebedingter Verlust der Bodenfunktionen für den Parkplatzneubau im Bereich des Gehölzes auf geringer Fläche.
- Betriebsbedingt keine Auswirkungen.

4.2.4 Landschafts- und Ortsbild/ Naturbezogene Erholung

- Baubedingt nur geringe Auswirkungen oder Beeinträchtigungen durch Lärm und Baufahrzeuge, da gut durch Gehölzpflanzungen abgeschirmt.
- Anlagebedingt keine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbilds, da keine größeren Geländeumgestaltungen notwendig werden und das ggf. zweigeschossige Gebäude sich gut in die weitere Umgebung einfügen wird.
- Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigung des kleinen Sitzplatzes in der Grünfläche im Süden durch Wegfall der abschirmenden Gehölzpflanzung und Heranrücken eines störungsintensiven Parkplatzes. Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Neupflanzung eines mehrreihigen Gehölzes auf der neuentstehenden Böschung zur Erhaltung der Naherholungsfunktion.

4.3 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um die Folgen der Bebauung des Geländes zu mindern und erhebliche Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt und die Naherholung zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Schutz der vorhandenen Laubbäume zum Erhalt ihrer Vitalität gemäß DIN 18920 und RAS-LP4 gegen Beschädigungen, Befahren und Lagern von Baustoffen und Baustelleneinrichtung unter den Wurzelkronen.
- Wiederentwicklung der baubedingt beeinträchtigten Wiesenstreifen durch Ansaat einer arten- und blütenreichen Regiosaatgutmischung. Dazu ist die im Anhang aufgeführte Glatthaferwiesenmischung zu verwenden (Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt).
- Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, damit ggf. brütende Vögel nicht verletzt oder getötet werden.

- Wiederentwicklung einer abschirmenden dichten Laubgehölzpflanzung zwischen geplanten Parkplatz und Sitzplatz zur Erhaltung der Naherholungsfunktion der Grünfläche

4.3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) BauGB. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a (2) BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und ohne Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eingriffe, die durch die Planung hervorgerufen werden, sind daher rechtlich als zulässig, sofern sie nicht nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope oder das nicht abwägbare Artenschutzrecht nach § 44 (1) BNatSchG betreffen.

Biotope nach § 30 BNatSchG kommen im Planungsbereich oder angrenzend nicht vor.

Jedoch wird das Artenschutzrecht nach § 44 (1) BNatSchG durch das Vorhaben mit Beseitigung eines kleinen Laubgehölzes im Süden berührt. Nach naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung wäre kein Ausgleich zu leisten, jedoch verlieren europäisch geschützte Kleinvogelarten einen kleinen Lebensraum mit einer Größe von ca. 180 m². Dieser Gehölzbestand ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG wieder in ähnlicher Größe zu pflanzen und es sind Nistkästen aufzuhängen.

Dazu werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Pflanzung einer mindestens dreireihigen Baum- und Strauchhecke auf der neu entstehen den Böschung südlich des Parkplatzes.
- Kurzfristig wirkender Ausgleich mit Aufhängen von sechs künstlichen Nisthilfen (zwei Nisthöhlen Lochdurchmesser Eingang 32 mm, zwei Nisthöhlen Lochdurchmesser Eingang 28 mm, zwei Nisthöhlen oval) an umliegenden Bäumen. Die Kästen sind zehn Jahre lang jährlich im Herbst zu reinigen und bei Verlust zu ersetzen.

4.3 Grünordnungskonzept

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplans dienen dazu, das Gebäude in das Ortsbild einzubinden und Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Umwelt und das Ortsbild und die Naherholung zu vermeiden oder zu mindern.

So wird einerseits für den Verlust eines Laubgehölzstreifens durch den geplanten Parkplatz die Neuanpflanzung einer Baum- und Strauchhecke festgelegt. Damit soll der bestehende Sitzplatz bzw. die kleine Naherholungsfläche wieder abgeschirmt und eingebunden werden. Für die Pflanzung kann auf die bestehende Pflanzliste L/L des rechtsgültigen Bebauungs- und Grünordnungsplans zurückgegriffen werden.

Weitere Laubbaumpflanzungen sollen den schon vorhandenen Haincharakter des Umfeldes stärken.

Eine Wiederentwicklung von bunten und blütenreichen Wiesensäumen auf den öffentlichen Grünflächen ist dort vorgesehen, wo baubedingte Beeinträchtigungen mit Befahren oder Lagerung durch Bau- und Bodenmaterialien auftreten. Dazu soll artenreiches Regioaatgut der Herkunftsregion 16 angesät werden (Liste s. Anhang). Diese Wiesen tragen während der Blütezeit der Kräuter zu einem attraktiven Umfeld bei und dienen der heimischen Insektenwelt (z. B. Schmetterlingen, Wild- und Honigbienen) als lebenswichtige Nahrungsquellen. Damit sie diese wichtigen Funktionen erfüllen können, sollten die Wiesen entsprechend der Initiative „Blühendes Passauer Land“ nur extensiv gemäht und das Heu abgeräumt werden.

V Anlage

Regiosaatgutmischung für die Ansaat der öffentlichen Grünflächen

Regiomischung Frischwiese

50 % Gräser/50 % Leguminosen & Kräuter

HK 16-Unterbayerische Hügel- und Plattenregion

		%
Gräser:		
Rotes Straußgras	<i>Agrostis capillaris</i>	3,6
Rotschwingel	<i>Festuca rubra</i>	1,4
Gewöhnliches Ruchgras	<i>Anthoxanthum odoratum</i>	3,6
Gewöhnlicher Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatior</i>	2,1
Weiche Trefle	<i>Bromus hordeaceus</i>	5
Wiesen-Kammgras	<i>Cynosurus cristatus</i>	3,6
Wiesen-Schwingel	<i>Festuca pratensis</i>	2,1
Schmalblättriges Wiesen-Rispengras	<i>Poa angustifolia</i>	12,5
Gewöhnliche Wiesen-Rispe	<i>Poa pratensis</i>	12,5
Wiesen Goldhafer	<i>Trisetum flavescens</i>	3,1
Leguminosen:		
Gewöhnlicher Hornklee	<i>Lotus corniculatus</i>	1,5
Hopfenklee	<i>Medicago lupulina</i>	0,8
Vogel-Wicke	<i>Vicia cracca</i>	1,7
Kräuter:		
Gemeine Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>	1,7
Gemeiner Odermenning	<i>Agrimonia eupatoria</i>	1,7
Wiesen-Glockenblume	<i>Campanula patula</i>	0,2
Echter Kümmel	<i>Carum carvi</i>	0,7
Kornblume	<i>Centaurea cyanus</i>	1,7
Wiesenflockenblume	<i>Centaurea jacea</i>	1
Gemeine Wegwarte	<i>Cichorium intybus</i>	1,7
Wiesen-Pippau	<i>Crepis biennis</i>	1,7
Wilde Möhre	<i>Daucus carota</i>	2,5
Gewöhnlicher Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>	2,9
Wiesen-Labkraut	<i>Galium album</i>	1,5
Echtes Labkraut	<i>Galium verum</i>	1
Gewöhnliches Ferkenkraut	<i>Hypochoeris radicata</i>	0,7
Acker-Witwenblume	<i>Knautia arvensis</i>	0,8
Steifhaariger Löwenzahn	<i>Leontodon hispidus</i>	1,5
Margerite	<i>Leucanthemum ircutianum</i>	5,4
Kuckucks-Lichtnelke	<i>Lychnis-flos-cuculi</i>	1,7
Klatschmohn	<i>Papaver rhoeas</i>	3,3
Pastinak	<i>Pastinaca sativa</i>	0,8
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>	1,7
Kleine Braunelle	<i>Prunella vulgaris</i>	0,8
Scharfer Hahnenfuß	<i>Ranunculus acris</i>	1,5

Wiesen Sauerampfer	Rumex acetosa	1,7
Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor	2,5
Taubenkropf-Leimkraut	Silene vulgaris	3,3
Gras-Sternmiere	Stellaria graminea	0,8
Wiesen-Bocksbart	Tragopogon orientalis	1,7
Summe		100

Planverfasser Bebauungsplan:

Philipp Donath Dipl.-Ing. Architekt
mit Donath Bickel Architekten PartGmbH
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstenzell
T +49 8502 91594 0, F +49 8502 91594 10

aufgestellt am 30.8.2018

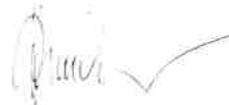


Philipp Donath, Dipl.-Ing. Architekt

Bearbeitung Grünordnung:

Thomas Herrmann Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
mit Landschaft + Plan Passau
Passauer Str. 21 , 94127 Neuburg am Inn
T +49 8507 9220 53, F +49 8507 9220 54

aufgestellt am 30.8.2018



Thomas Herrmann, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

VI Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30.11.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Grieskirchner Feld II“ durch Deckblatt Nr. 13 beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB). Der Änderungsbeschluss wurde vom 13.12.2017 bis 15.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 26.09.2018 die Auslegung beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde vom 24.10.2018 bis 30.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 13 i. d. F. vom 30.08.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2018 bis 30.11.2018 beteiligt.
4. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 13 i. d. F. vom 30.08.2018 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2018 bis 30.11.2018 öffentlich ausgelegt.
5. Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 17.01.2019 das Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungsplan „Grieskirchner Feld II“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 30.08.2018 als Satzung beschlossen.

Bad Griesbach, 29.01.2019
Stadt Bad Griesbach i. Rottal



Jürgen Fundke
Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt

Bad Griesbach, 30.01.2019
Stadt Bad Griesbach i. Rottal



Jürgen Fundke
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Grieskirchner Feld II“ durch das Deckblatt Nr. 13 wurde am 31.01.2019 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungsplan „Grieskirchner Feld II“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt Bad Griesbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungsplan „Grieskirchner Feld II“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bad Griesbach, 01.02.2019
Stadt Bad Griesbach i. Rottal



Jürgen Fundke
Erster Bürgermeister