

**TEIL C: BEGRÜNDUNG ZUM
VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„SO - CAMPINGPLATZ SINGHAM“**



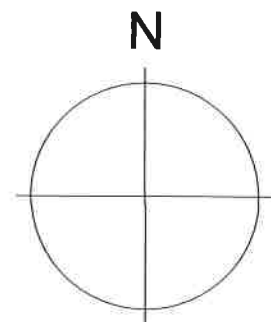
GEMEINDE: BAD GRIESBACH IM ROTTAL
LANDKREIS: PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

ARCHITEKT:

ARCHITEKT BDA
DIPL.-ING. MARTIN BERGER
MATTHIAS-FINK-STRASSE 5
94094 ROTTHALMÜNSTER
TEL. 08533/1896
FAX 08533/1898

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
DIPL.-ING. JOSEF GARNHARTNER
DIPL.-ING. UDO SCHOBER
BÖHMERWALDSTRASSE 42
94469 DEGGENDORF
TEL. 0991/4028
FAX 0991/4633

Vorentwurf	02.10.2008	
Entwurf	11.12.2008	Ergänzt: 02.02.2009
Satzungsfassung	23.04.2009	



MASSTAB
1 : 1000

Begründung

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Grundstück Fl.-Nr. 709, Gemarkung Karpfham, südlich der Schwaimer Straße ist gemäß Vorentwurf-Flächennutzungsplan der Stadt Bad Griesbach als „SO-Campingplatz“ ausgewiesen.

Der Besitzer und Betreiber des nördlichen Campingplatzes, Herr W. Hartl's Kur- und Ferien camping Dreiquellenbad e.K., 94086 Bad Griesbach, Singham 40, hat das Grundstück erworben und beabsichtigt die Errichtung von Angestelltenparkplätzen sowie eines Bauhofes und von Anreise- und Übernachtungstellplätzen für Camper.

Zur Vermeidung und Minderung wesentlicher Beeinträchtigungen durch Lärm ist die Benutzung der Übernachtungstellplätze nur für eine Nacht zulässig.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 7.366 m² grenzt im Norden an die Schwaimer Straße, im Osten an das Überspannwerk der Fa. E.ON, im Süden an Fl.-Nr. 702 und im Westen an Fl.-Nr. 710.

3. Grundlage der Planung

3.1 Erschließung

Das Grundstück wird von Norden über die Schwaimer Straße erschlossen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet – Campingplatz festgesetzt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ (Grundflächenzahl)	0,60
GFZ (Geschossflächenzahl)	1,0

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Fläche kein geringerer Wert ergibt.

Anmerkung:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.

3.4 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen festgelegt.

3.5 Wand- und Firsthöhen

Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf das vorhandene Gelände bzw. das vom Landratsamt festgesetzte Niveau.

Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3.6 Dachform

Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 – 20° zulässig.

4. Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)

Der nachfolgende Umweltbericht legt die Grundlagen und Ergebnisse der Umweltprüfung der Planungsinhalte Bebauungsplan und Grünordnungsplan gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dar. Darüber hinaus ist die planerische Bewältigung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB wiedergegeben.

4.1 Planinhalt, Umweltziele

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan setzt auf einer Fläche von 0,74 Hektar ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz fest. Beabsichtigt ist die Errichtung von Warte- und Abstellplätzen für Wohnmobile, ein Bauhofgebäude mit Freilagerfläche sowie Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter. Die Grundflächenzahl soll 0,6 betragen. Das Planungsgebiet liegt zwischen den Ortsteilen Schwaim und Singham im Anschluss an den nördlich gelegenen, eigentlichen Campingplatz.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird derzeit fortgeschrieben und wird die Fläche entsprechend darstellen.

4.2 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs¹. Die Erfassung und Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen zwischen Systemelementen). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientiert 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 Leitfaden² in fünf ordinalen Stufen³. Dessen Katalog der Wert- und Funktionselemente wurde soweit erforderlich um weitere relevante Merkmale ergänzt.

¹ UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

² Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Aufl., 2003.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgte insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen („Wirkfaktoren“). Maßstab für die verbalargumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht / mäßig / stark) waren 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 in mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

4.3 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Der vorliegende Umweltzustand wird nachfolgend beschrieben und bewertet. Dies erfolgt planungsorientiert entlang möglicher Einwirkungen. Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier anzunehmende Wirkfaktoren der Planung („Einwirkungen“) und welche Umweltschutzgüter in welcher Reichweite betroffen sein könnten. Im Anschluss werden die dadurch hervorgerufenen Wirkungen auf die Umwelt („Auswirkungen“) analysiert, beschrieben und bewertet.

Tabelle 1: Wirkfaktoren und mögliche Wirkbereiche

	Wirkfaktoren	Schutzgüter								
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Überbauung und (Teil-)Versiegelung (bis 0,8 ha)				○	○				
	Gebäudehöhe (noch offen), Gebäudedimension (26x7,5m)							○		
	Bepflanzung		○					○		
Bau										
Betrieb	Parken auf Stellplätzen							○		
	Parken auf Abstellplätzen							○		
	Versickerung Oberflächenwasser					○				

Schutzgut Menschen:

Zustand: Die zu bebauende Fläche weist keine wesentliche Funktion für die Erholungsvorsorge auf; als Wohnumfeld hat sie aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung zur stark befahrenen Bundesstraße 388 keine wesentliche Funktion. Altlasten sind keine bekannt. Die Fläche ist mit Schallimmissionen aus dem Verkehr auf der Bundesstraße 388 belastet, Informationen über die Verkehrsstärke liegen derzeit noch nicht vor. Östlich benachbart befindet sich ein Umspannwerk. Bewertung der Fläche: geringe Bedeutung.

Auswirkungen: wird ergänzt nach Durchführung des Verfahrens gemäß § 4(1) BauGB / Scoping

³ 1,2 geringe Bedeutung, 3,4 mittlere Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt / Landschaftsbild

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand: Die beplante Fläche wird, wie auch die westlich gelegenen Flächen als Ackerfläche genutzt. Nördlich schließt sich der Campingplatz an, östlich ein Umspannwerk. Vorkommen bedrohter oder empfindlicher Arten in der Fläche oder ihrer unmittelbaren Umgebung sind nicht bekannt und nicht zu erwarten. Die nächsten naturnahen Lebensräume liegen im südöstlichen Anschluss sowie nördlich des bestehenden Campingplatzes (Biotope Nr. 7545-0048, Sumpfwald bzw. 7548-0062 der amtlichen Kartierung). Beide Biotope dürften aufgrund ihrer Nähe zu baulichen Nutzungen bzw. der Bundesstraße für störungsempfindliche Tierarten wenig geeignet sein. Bewertung der Fläche: geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5), geringe Empfindlichkeit.

Auswirkungen: wird ergänzt nach Durchführung des Verfahrens gemäß § 4(1) BauGB / Scoping

Schutzgut Boden

Zustand: Der Boden ist durch Nutzung und Bearbeitung anthropogen überprägt und weist eine hohe Ertragsfähigkeit auf (Vorentwurf Flächennutzungsplan / Landschaftsplan). Die Lebensraumfunktion ist durch die ackerbauliche Nutzung wesentlich eingeschränkt, vom Standort in Auenrandlage her besteht zumindest im südlich gelegenen Teil ein Potential für Biotopentwicklung (vgl. Sumpfwald südöstlich). Über die Kreislauf- und Regelungsfunktionen liegen keine verwertbaren Erkenntnisse vor; aufgrund des nutzungsbedingt vermutlich hohen Carbonatgehalts ist von ausreichender Pufferkapazität für gegenüber Versauerung auszugehen. Besondere Archivfunktionen sind nicht bekannt. Bewertung: mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 5).

Auswirkungen: wird ergänzt nach Durchführung des Verfahrens gemäß § 4(1) BauGB / Scoping

Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet liegt am Rande außerhalb des Überschwemmungsgebietes⁴ der Rott und innerhalb des „wassersensiblen Bereichs“. Es kann vermutet werden, dass das Grundwasser zeitweise in geringeren Tiefen vorliegt; eine Grundwassererkundung wurde nicht vorgenommen. Dadurch besteht ein erhöhtes Risiko für Schadstoffeinträge ins Grundwasser. Eine Gefahr der Beeinträchtigung durch nicht sorbierte Stoffe aus der landwirtschaftlichen Nutzung kann nicht ausgeschlossen werden. Bewertung: mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 5), mittlere Empfindlichkeit.

Auswirkungen: wird ergänzt nach Durchführung des Verfahrens gemäß § 4(1) BauGB / Scoping

Schutzgüter Luft und Klima

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand: Das Planungsgebiet stellt eine Entstehungsfläche für Kaltluft dar. Es liegt am Rande einer potentiellen Luftleitbahn zwischen Bad Griesbach Thermalbad und der

⁴ Ebd.

Rott als Hauptleitbahn. Deren Funktion ist aber durch Gehölzbewuchs wesentlich eingeschränkt. Bewertung: geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Auswirkungen: wird ergänzt nach Durchführung des Verfahrens gemäß § 4(1) BauGB / Scoping

Schutzgut Landschaft

Zustand: Die Landschaft innerhalb des Wirkraumes ist geprägt von der Rottaue mit wenigen auetypischen Gehölzstrukturen, der ackerbaulichen Nutzung und den Ortschaften und Streusiedlungen mit einigen Rand bildenden Elementen sowie dem Umspannwerk mit Freileitungen. Bewertung: geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Auswirkungen: wird ergänzt nach Durchführung des Verfahrens gemäß § 4(1) BauGB / Scoping

Kulturgüter, Sachgüter

Zustand: Boden- oder Baudenkmale oder sonstige Kulturgüter oder Sachgüter sind nicht bekannt.

Auswirkungen: Mangels Betroffenheit keine erheblichen Auswirkungen.

Tabelle 2: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung (in Stufen 1-5)	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen	Geringe Bedeutung	
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Geringe Bedeutung (2)	
Boden	Mittlere Bedeutung (3)	
Wasser	Mittlere Bedeutung (3)	
Luft, Klima	Geringe Bedeutung (2)	
Landschaft	Geringe Bedeutung (2)	
Kulturgüter	Keine Bedeutung	
Sachgüter	Keine Bedeutung	
Natur und Landschaft	Geringe Bedeutung (2)	

4.4 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung, Planungsalternativen

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte das zuzulassende Vorhaben am vorgesehenen Standort nicht errichtet werden, ein anderer Standort wurde nicht untersucht. Wird ergänzt nach Durchführung des Verfahrens gemäß § 4(1) BauGB / Scoping

4.5 Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die festgesetzten wasserdurchlässigen Stellplatzbeläge dienen der Verringerung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und des Wasserhaushalts. Unbeschichtete metallische Dachoberflächen sind zum Schutze des Grundwassers auszuschließen. Eine wirksame Bepflanzung der Freiflächen dient der Verbesserung der visuellen Erscheinung der Kfz-Stellflächen und der angemessenen Neugestaltung

des Ortsbildes. Sockelfreie Einfriedungen dienen der Verbesserung der Durchlässigkeit des Gebietes für Kleintiere.

Durch die Umsetzung der Planung entstehende, nicht vermiedene Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu kompensieren. Sie entstehen auf der Sondergebietsfläche (= Eingriffsfläche 0,74 ha). Der Zustand der Eingriffsfläche vor Planung ist insgesamt von geringer Bedeutung (Stufe 2 von 5; siehe oben) für Natur und Landschaft. Gemessen an der zulässigen Grundfläche und deren Auswirkungen sind die nicht vermiedenen Beeinträchtigungen als schwerwiegend zu werten.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Pflanzung eines Gehölzes auf der südlich gelegenen Fläche zur Ergänzung des bestehenden Sumpfwaldes, sowie weitere Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vorgesehen. Zur Verfügung steht Flurstück Nr. 54/3 Gmkg. Karpfham. Auf einer Teilfläche im Umfang von 0,17 ha sind Maßnahmen der Landschaftspflege gemäß den Vorgaben der Karte 11324.zm, Stand 13.03.2009 durchzuführen.

Angesichts der geringen Bedeutung (oberer Wert) der Fläche für Natur und Landschaft, der Eingriffsschwere sowie der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen wird ein Ausgleichsmaß von 0,4 der Eingriffsfläche als angemessen angesehen. Daraus errechnet sich ein Ausgleichsbedarf im Wert von 0,30 Hektar.

Tabelle 3: Eingriffsbilanz

	Grundfläche	Wertfaktor	Bedarf Ausgleich
Eingriffsfläche	0,74 ha	0,4	0,30 ha
Ausgleichsfläche geplant	0,06 ha	1,0	0,06 ha
Ausgleich extern	0,17 ha		

4.6 Monitoring

Hierzu sind bislang seitens der Fachstellen bislang keine Hinweise ergangen. Sollten bei Erdarbeiten im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Bodenfunde auftreten, so ist nach den einschlägigen Richtlinien zu verfahren. Weitere unvorhersehbare Umweltauswirkungen können derzeit nicht erkannt werden. Gegebenenfalls sind dazu nach Abschluss des Verfahrens ergehende Hinweise seitens der Behörden zu beachten.

4.7 Zusammenfassung Umweltbericht

Wird ergänzt nach Durchführung des Verfahrens gemäß § 4(1) BauGB / Scoping

Stadt Bad Griesbach

Bebauungsplan „Singhamer Leite“ Deckblatt Nr. 4

Umweltbericht

Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 1324_Begr

Index

a 02.10.2008-sp
b 16.03.2009-sp

Planung:

JOSEF GARNHARTNER + UDO SCHOBER

Dipl.-Ing.º (FH) Landschaftsarchitekten BDLA
94469 Deggendorf Böhmerwaldstrasse 42
Tel. 0991/4028 Fax 4633 mail: info@gs-landschaftsarchitekten.de

Bearbeitung: Spörl

Inhaltsverzeichnis

1	Planinhalt, Umweltziele	3
2	Prüfungsmethoden und Probleme	3
3	Umweltzustand und Umweltauswirkungen	4
3.1	Schutzgut Menschen:	4
3.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	5
3.3	Schutzgut Boden	5
3.4	Schutzgut Wasser	6
3.5	Schutzgüter Luft und Klima	6
3.6	Schutzgut Landschaft	6
3.7	Kulturgüter, Sachgüter	7
4	Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung, Planungsalternativen	7
5	Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	7
6	Monitoring	8
7	Zusammenfassung Umweltbericht	9
	Anhang	10

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Wirkfaktoren und mögliche Wirkbereiche.....	4
Tabelle 2: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen.....	7
Tabelle 3: Eingriffsbilanz	8

Verzeichnis der Karten

Karte 1324.bb: Ausgleichsfläche Zustandsbewertung Landschaft	Anhang
Karte 1324.zm: Ausgleichsfläche Ziele + Maßnahmen	Anhang

Der nachfolgende Umweltbericht legt die Grundlagen und Ergebnisse der Umweltprüfung der Planungsinhalte Bebauungsplan und Grünordnungsplan gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dar. Darüber hinaus ist die planerische Bewältigung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB wiedergegeben.

1 Planinhalt, Umweltziele

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan setzt auf einer Fläche von 0,74 Hektar ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz fest. Beabsichtigt ist die Errichtung von Anreise und Übernachtungsplätzen für Wohnmobile, ein Bauhofgebäude mit Freilager- und Betriebsfläche sowie Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter. Die Grundflächenzahl soll 0,6 betragen. Das Planungsgebiet liegt zwischen den Ortsteilen Schwaim und Singham im Anschluss an den nördlich gelegenen, eigentlichen Campingplatz.

Dem Satzungsgebiet ist eine Ausgleichsmaßnahme im Umfang von 0,17 Hektar auf einer Teilfläche von Flurstück Nr. 545/3 Gmkg. Karpfham zugeordnet (Entfernung ca. 600 Meter; siehe Karten 1324.bb und 1324.zm).

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird derzeit neu erstellt und wird die Fläche entsprechend darstellen.

2 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs¹. Die Erfassung und Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen zwischen Systemelementen). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientiert sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsgebietes. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden² in fünf ordinalen Stufen³. Dessen Katalog der Wert- und Funktionselemente wurde soweit erforderlich um weitere relevante Merkmale ergänzt.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgte insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen

¹ UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

² Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Aufl., 2003.

³ 1,2 geringe Bedeutung, 3,4 mittlere Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt / Landschaftsbild

durch die planungsbedingten Einwirkungen („Wirkfaktoren“). Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht / mäßig / stark) waren 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 in mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

3 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Der vorliegende Umweltzustand wird nachfolgend beschrieben und bewertet. Dies erfolgt planungsorientiert entlang möglicher Einwirkungen. Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier anzunehmende Wirkfaktoren der Planung („Einwirkungen“) und welche Umweltschutzgüter in welcher Reichweite betroffen sein könnten. Im Anschluss werden die dadurch hervorgerufenen Wirkungen auf die Umwelt („Auswirkungen“) analysiert, beschrieben und bewertet.

Tabelle 1: Wirkfaktoren und mögliche Wirkbereiche

	Wirkfaktoren	Schutzgüter								
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Überbauung und (Teil-)Versiegelung (bis 0,48 ha)				O	O				
	Gebäudehöhe (bis 6,5m), Gebäudedimension (26x7,5m)							O		
	Bepflanzung		O					O		
Bau										
Betrieb	Parken auf Stellplätzen							O		
	Parken auf Abstellplätzen							O		
	Versickerung Oberflächenwasser					O				

3.1 Schutzgut Menschen:

Zustand: Die zu bebauende Fläche weist keine wesentliche Funktion für die Erholungsvorsorge auf; als Wohnumfeld hat sie aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung zur stark befahrenen Bundesstraße 388 keine wesentliche Funktion. Altlasten sind keine bekannt. Die Fläche ist mit Schallimmissionen aus dem Verkehr auf der Bundesstraße 388 belastet, Informationen über die Verkehrsstärke liegen derzeit noch nicht vor. Östlich benachbart befindet sich ein Umspannwerk. Bewertung der Fläche: geringe Bedeutung.

Auswirkungen: Im gesamten Planungsbereich wird der Immissionsrichtwert in der Nachtzeit um 3 dB(A) überschritten (vgl. Bebauungsplan). Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen der Nutzer des geplanten Gebietes nicht auszuschließen.

3.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand: Die beplante Fläche wird, wie auch die westlich gelegenen Flächen als Ackerfläche genutzt. Nördlich schließt sich der Campingplatz an, östlich ein Umspannwerk. Vorkommen bedrohter oder empfindlicher Arten in der Fläche oder ihrer unmittelbaren Umgebung sind nicht bekannt und nicht zu erwarten. Die nächsten naturnahen Lebensräume liegen im südöstlichen Anschluss sowie nördlich des bestehenden Campingplatzes (Biotop Nr. 7545-0048, Sumpfwald bzw. 7548-0062 der amtlichen Kartierung). Beide Biotop dürften aufgrund ihrer Nähe zu baulichen Nutzungen bzw. der Bundesstraße für störungsempfindliche Tierarten wenig geeignet sein. Bewertung der Fläche: geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5), geringe Empfindlichkeit.

Auswirkungen: Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten aufgrund der geringen Empfindlichkeit der Fläche.

3.3 Schutzgut Boden

Zustand: Der Boden ist durch Nutzung und Bearbeitung anthropogen überprägt und weist eine hohe Ertragsfähigkeit auf (Vorentwurf Flächennutzungsplan / Landschaftsplan). Die Lebensraumfunktion ist durch die ackerbauliche Nutzung wesentlich eingeschränkt, vom Standort in Auenrandlage her besteht zumindest im südlich gelegenen Teil ein Potential für Biotopentwicklung (vgl. Sumpfwald südöstlich). Über die Kreislauf- und Regelungsfunktionen liegen keine verwertbaren Erkenntnisse vor; aufgrund des nutzungsbedingt vermutlich hohen Carbonatgehalts ist von ausreichender Pufferkapazität für gegenüber Versauerung auszugehen. Besondere Archivfunktionen sind nicht bekannt. Bewertung: mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 5).

Auswirkungen: Aufgrund der großflächig zulässigen Überbauung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen zu rechnen. Teilweise wird dies durch einen begrenzten Versiegelungsgrad und den Bodenanteil in den Stellplatzbelägen gemindert.

3.4 Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet liegt am Rande außerhalb des Überschwemmungsgebietes⁴ der Rott und innerhalb des „wassersensiblen Bereichs“. Es kann vermutet werden, dass das Grundwasser zeitweise in geringeren Tiefen vorliegt; eine Grundwassererkundung wurde nicht vorgenommen. Dadurch besteht ein erhöhtes Risiko für Schadstoffeinträge ins Grundwasser. Eine Gefahr der Beeinträchtigung durch nicht sorbierte Stoffe aus der landwirtschaftlichen Nutzung kann nicht ausgeschlossen werden. Bewertung: mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 5), mittlere Empfindlichkeit.

Auswirkungen: Die bauliche Nutzung erfolgt außerhalb der Überschwemmungsgrenze der Rott. Die versickerungsaktive Flächenbefestigung begrenzt den Anfall gesammelten und damit dem Bodenwasserspeicher und dem Grundwasser nicht flächig zugeführten Regenwassers. Dieses kann nach Vorreinigung durch punktuelle Versickerung in das Grundwasser eingespeist werden. Insgesamt mäßig erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

3.5 Schutzgüter Luft und Klima

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand: Das Planungsgebiet stellt eine Entstehungsfläche für Kaltluft dar. Es liegt am Rande einer potentiellen Luftleitbahn zwischen Bad Griesbach Thermalbad und der Rott als Hauptleitbahn. Deren Funktion ist aber durch Gehölzbewuchs wesentlich eingeschränkt. Bewertung: geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Auswirkungen: Durch die baulichen Anlagen wird das Speichervermögen für Wärme geringfügig erhöht und die Funktion der Kaltluftproduktion eingeschränkt. Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für den Lufttransport und insbesondere für die Frischluftzufuhr von Siedlungsgebieten sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung zu erwarten.

3.6 Schutzgut Landschaft

Zustand: Die Landschaft innerhalb des Wirkraumes ist geprägt von der Rottau mit wenigen auentypischen Gehölzstrukturen, der ackerbaulichen Nutzung und den Ortschaften und Streusiedlungen mit einigen Rand bildenden Elementen sowie dem Umspannwerk mit Freileitungen. Bewertung: geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

⁴ Ebd.

Auswirkungen: Aufgrund der Vorprägung durch das benachbarte Umspannwerk entstehen bei Realisierung der festgesetzten Bepflanzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

3.7 Kulturgüter, Sachgüter

Zustand: Boden- oder Baudenkmale oder sonstige Kulturgüter oder Sachgüter sind nicht bekannt.

Auswirkungen: Mangels Betroffenheit keine erheblichen Auswirkungen.

Tabelle 2: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung (in Stufen 1-5)	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen	Geringe Bedeutung	erhebliche Beeinträchtigung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Geringe Bedeutung (2)	nicht erheblich
Boden	Mittlere Bedeutung (3)	Erhebliche Beeinträchtigung
Wasser	Mittlere Bedeutung (3)	Mäßig erhebliche Beeinträchtigung
Luft, Klima	Geringe Bedeutung (2)	Nicht erheblich
Landschaft	Geringe Bedeutung (2)	Nicht erheblich.
Kulturgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich.
Sachgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich.
Natur und Landschaft	Geringe Bedeutung (2)	

4 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung, Planungsalternativen

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte das zuzulassende Vorhaben am vorgesehenen Standort nicht errichtet werden, ein anderer Standort wurde nicht untersucht.

5 Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die festgesetzten wasserdurchlässigen Stellplatzbeläge dienen der Verringerung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und des Wasserhaushalts. Unbeschichtete metallische Dachoberflächen sollten mit Blick auf die Versickerung des Regenwassers nicht verwendet werden und wären auch nicht erlaubnisfähig. Eine wirksame Bepflanzung der Freiflächen dient der Verbesserung der

visuellen Erscheinung der Kfz-Stellflächen und der angemessenen Neugestaltung des Ortsbildes. Sockelfreie Einfriedungen dienen der Verbesserung der Durchlässigkeit des Gebietes für Kleintiere. Die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe, Dachform und Werbeanlagen begünstigt die Eingliederung in die Landschaft. Der Oberboden ist von Zuge der Baumaßnahmen normgerecht zu behandeln.

Durch die Umsetzung der Planung entstehende, nicht vermiedene Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu kompensieren. Sie entstehen auf der Sondergebietsfläche (= Eingriffsfläche 0,74 ha). Der Zustand der Eingriffsfläche vor Planung ist insgesamt von geringer Bedeutung (Stufe 2 von 5; siehe oben) für Natur und Landschaft. Gemessen an der zulässigen Grundfläche und deren Auswirkungen sind die nicht vermiedenen Beeinträchtigungen als schwerwiegend zu werten.

Der Ausgleich erfolgt durch Maßnahmen der Landschaftspflege auf einer 0,17 Hektar messenden Teilfläche von Flurstück Nr. 545/3 Gmkg. Karpfham. Die Maßnahmen sind geeignet insbesondere, Verbesserungen im Wasserhaushalt, bei der Entwicklung typischer Auenbiozönosen sowie bei der visuellen Erscheinung der Landschaft zu leisten.

Angesichts der geringen Bedeutung (oberer Wert) der Fläche für Natur und Landschaft, der Eingriffsschwere sowie der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen wird ein Ausgleichsmaß von 0,3 der Eingriffsfläche als angemessen angesehen. Daraus errechnet sich ein Ausgleichsbedarf im Wert von 0,22 Hektar. Angesichts der Lage und Aufteilung auf zwei Teilstücke einerseits sowie der aufwändigen und dem Naturraum entsprechenden Maßnahmen andererseits werden sie mit einem Faktor von ca. 1,3 gewichtet.

Tabelle 3: Eingriffsbilanz

	Grundfläche	Wertfaktor	Bedarf Ausgleich
Eingriffsfläche	0,74 ha	0,3	0,22 ha
Ausgleich extern	0,17 ha	1,3	0,22 ha

6 Monitoring

Hierzu sind bislang seitens der Fachstellen bislang keine Hinweise ergangen. Sollten bei Erdarbeiten im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Bodenfunde auftreten, so ist nach den einschlägigen Richtlinien zu verfahren. Weitere unvorhersehbare Umweltauswirkungen können derzeit nicht erkannt werden. Gegebenenfalls sind dazu nach Abschluss des Verfahrens ergehende Hinweise seitens der Behörden zu beachten.

7 Zusammenfassung Umweltbericht

. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan setzt auf einer Fläche von 0,74 Hektar ein Sondergebiet Campingplatz fest. Das Plangebiet weist eine geringe, in wenigen Schutzgütern auch mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf. Für die umweltbezogenen Belange der Menschen ist die Bedeutung gering, Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Durch den Betrieb eines Campingplatzes auf der Fläche werden sich aufgrund des Verkehrslärmes für die das Gebiet zukünftig nutzenden Menschen erhebliche Beeinträchtigungen ergeben; dies kann nur durch angepasste Betriebsweise begrenzt werden. Durch die Überbauung ergeben sich für die natürlichen Bodenfunktionen erhebliche Beeinträchtigungen. Auf den Wasserhaushalt ist mit mäßig erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Wirkungen auf Wasserhaushalt und Bodenfunktionen werden durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Anhang

Karte 1324.bb: Ausgleichsfläche Zustandsbewertung Landschaft

Karte 1324.zm: Ausgleichsfläche Ziele + Maßnahmen

Flächentyp 1: Wertstufe 4 von 5

 Gewässerbegleitgehölz

Flächentyp 2 Wertstufe 3 von 5

 gehölzfreie Bereich im Anschluss an Auwald;

 Strauchpflanzung

Flächentyp 3: Wertstufe 1-2 von 5

 Ablagerungen (Stein, Kies, Gehölzschnitt, Kompost)

 Zufahrt, teilweise mit Sandschüttung befestigt

 Lagerfläche ohne Befestigung

 Biotop der amtlichen Kartierung Flachland



NR.	DATUM	AUSGABENOTIZEN	VON
-----	-------	----------------	-----

A 06.03.09 Zustand und Bewertung spörl

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
-----	-------	------------------	-----

NOTIZEN

PROJEKT / VORHABEN
**Grünordnungsplan zum Bebauungsplan
 Singhamer Leite Deckblatt 4**

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR
Stadt Bad Griesbach

ADRESSE

PLANINHALT
**Ausgleichsfläche Zustandsbewertung
 Landschaft**

G+S

JOSEF GARNHARTNER + UDO SCHOBER
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA DIPL.-ING.e (FH)
 94469 DEGGENDORF BÖHMERWALDSTRASSE 42
 fon: 0991/4028 fax: 4633 email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER	1324	INDEX	siehe oben
DATUM	siehe oben	DATEINAME	1324Ausgleich.mcd
DRUCK DATUM		PLAN-NR:	
PLANGRÖSSE	A3		
MASSSTAB	1:500		
GEZEICHNET	sp	GEPRÜFT	

1324.bb

SEITE 1

Entwicklungsziele

- Erhalt des Auwaldbestandes, keine Bodeneingriffe
- Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (0,17ha)
Entwicklung von Auwald / Ufergehölzsaum

Nachrichtliche Übernahmen

- Herstellen einer Tiefenwasserzone
- Steinsatz im Uferbereich

Festsetzung Massnahmen der Landschaftspflege:

- Erhalt des Bewuchses, keine Bodeneingriffe
- Fläche für Abtrag des Geländes als Überschwemmungsfläche bis zur angegebenen Höhenkote in Meter; Wiederauftrag des anstehenden Oberbodens
- Fläche für Beseitigung von Ablagerungen
- Anpflanzen von Auegehölzen als Initialpflanzung ca. 10 St. / 100qm in Gruppen zu 6-10 St. aus autochthonem Pflanzgut der nebenstehend angegebenen Arten, als Heister bzw. Sträucher

Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Euonymus europaea	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus	Pappel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

C	13.03.09	ergänzt	spörl
B	10.03.09	überarbeitet	spörl
A	06.03.09	Vorentwurf	spörl

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON

NOTIZEN

PROJEKT / VORHABEN
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Singhamer Leite Deckblatt 4

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR
Stadt Bad Griesbach

ADRESSE

PLANINHALT
Ausgleichsfläche Ziele + Massnahmen



JOSEF GARNHARTNER + UDO SCHOBER
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA DIPL.-ING.e (FH)
 94469 DEGGENDORF BÖHMERWALDSTRASSE 42
 fon: 0991/4028 fax: 4633 email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER	1324	INDEX	siehe oben
DATUM	siehe oben	DATEINAME	1324Ausgleich.mcd
DRUCK DATUM		PLAN-NR:	
PLANGRÖSSE	A3	1324.zm	
MASSTAB	1:500		
GEZEICHNET	sp	GEPRÜFT	

