

**Stadt Bad Griesbach**  
**Bebauungs- und Grünordnungsplan**  
**Sondergebiet Einzelhandel**  
**Karpfham, Bad Griesbach**  
**Erläuterung und Begründung**

**1. Planungsanlass**

Die Stadt Bad Griesbach möchte ihre Zentralörtliche Bedeutung auch im Bereich der Infrastruktur, hier konkret die Versorgung mit Lebensmittel, beibehalten bzw. stärken.

Sie unterstützt aus diesem Grund die Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten (kombiniert mit einem Getränkemarkt) um die Einkaufsmöglichkeit für die ansässige Bevölkerung Wohnortnah und verkehrstechnisch gut erreichbar zu bieten und um auch die Kaufkraft im Ort zu halten. Um diese Einkaufsmärkte in der geplanten Größe bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, wird die Bauleitplanung für den Standort Karpfhamer Straße – Katzham, durchgeführt. Die Stadt will dadurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher stellen.

**2. Standort**

Im Verlauf der konkreten Planungen wurden verschiedene Standorte geprüft. Auch Standorte, die noch näher in Ortsmitte, d.h. näher am Stadtplatz liegen. Letztendlich blieb das Grundstück an der Karpfhamer Straße – Katzham als in absehbarer Zeit realisierbarer Standort übrig. Dieser Standort zeichnet sich durch die Lage an der Karpfhamer Straße mit der Zufahrt Katzham her aus. In der Nähe befinden sich bereits verschiedene gewerbliche Betriebe, auch Einkaufsmärkte. Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Sondergebiet ausgewiesen. Die Entfernung zum Standzentrum beträgt ca. 800 m.

**3. Bauplanungsrecht**

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet ausgewiesen. Durch die Ausweisung als Sondergebiet auch im Bebauungsplan können projektbezogene Festsetzungen getroffen werden.

**4. Festsetzungen**

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Ausweisung als Sondergebiet (SO) nach § 11 Baunutzungsverordnung definiert. Das Gebiet soll zur Unterbringung von Verkaufsflächen für die Branchen Lebensmittelvollsortimenter / Supermarkt und Getränkemarkt dienen. Die Obergrenzen für die Verkaufsflächen werden für Gebäude 1 mit 1.700,00 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon max. 300,00 m<sup>2</sup> für Getränkemarkt) und für das Gebäude 2 mit 800,00 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt. Aus emissionsschutzrechtlichen Gründen sind Vergnügungsstätten und Betriebsleiterwohnungen nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (0,5) durch die max. Zahl der Vollgeschosse (1 Vollgeschoss) unter die max. zulässige Wandhöhe bestimmt. Damit liegt das Maß der Nutzung unter dem Maß das im Sondergebiet zulässig wäre.

Als Bauweise wird „abweichende Bauweise“ festgesetzt:

Wie offene Bauweise, d. h. mit seitlichem Grenzabstand nach Bayer. Bauordnung jedoch mit einer zulässigen Gebäudemaximallänge von 80 m.

Die Baugrenze ist eng auf das Projekt zugeschnitten, um möglichst viel unversiegelte Freiflächen zu erhalten. Bezüglich der baulichen Gestaltung werden die Dachformen festgesetzt, um die Anlage höhenmäßig in die Umgebung gut einzufügen.

Für die Fassadengestaltung sind Farben und Material mit zurückhaltendem unauffälligem Charakter empfohlen, gleiches gilt für die Werbeanlagen.

Die Höhenlage des Gebäudes ist auf eine gute Integration ins Gelände abgestimmt. Festsetzungen zur Grünordnung sollen dazu beitragen, die Anlage im Grundsätzlichen und im Detail gut in die unmittelbare Umgebung, d. h. mit ortstypischer und ortsverträglicher Freiflächengestaltung einzubinden. Zur Sicherstellung einer entsprechenden Realisierung sind Freiflächengestaltungsplänen mit dem Bauantrag vorzulegen.

Festsetzungen zum Emissionsschutz wurden so getroffen, dass die Wohnnutzung der Umgebung maximalen Schutz erfährt.

Aufgestellt, Passau, 01.12.2008

Reiter + Partner, Architekten  
Neuburger Straße 48, 94032 Passau  
Tel. 0851 / 851717-0 Fax: 0851 / 851717-17  
E-Mail: info@reiter-architekten.de

Stadt Bad Griesbach

Umweltbericht

Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Karpfhamer Strasse“

Entwurf

**Auftraggeber**

Stadt Bad Griesbach

**Auftragnehmer**

**Wartner & Zeitzler**  
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner  
Partnerschaft  
Helmut Wartner  
Rupert Zeitzler  
Diplomingenieure

Bismarckplatz 18  
84034 Landshut  
Telefon 0871 235 66  
Fax 0871 890 06  
landshut@wartner-zeitler.de

Rachelstraße 10  
94447 Plattling  
Telefon 099 31 - 68 89  
Fax 099 31 - 69 66  
plattling@wartner-zeitler.de

[www.wartner-zeitler.de](http://www.wartner-zeitler.de)

**Bearbeiter**

Dipl. Ing. R. Schötz  
Dipl. Ing. H. Wartner

## Umweltbericht

### 1. Inhalte der Planung

Mit dem **Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Karpfhamer Strasse“** erfolgt die Ausweisung eines **Sondergebietes für Einzelhandel** in der Stadt Bad Griesbach auf einer Fläche von ca. 1,9 ha.

Das Planungsgebiet liegt am Ostrand von Bad Griesbach südlich des bestehenden Baugebietes „Steinkart-Süd“. Betroffene Grundstücke sind die Fl. Nr. 934 und 1256 (Teilbereich) der Gemarkung Karpfham.

Die derzeitige Nutzung ist ausschließlich Ackerfläche. Am Westrand entlang der Karpfhamer Strasse befindet sich eine Baumallee aus Säulenhainbuchen.

Die Ausgleichsflächen mit einem Flächenumfang von 7200 m<sup>2</sup> liegen am Nord- und Ostrand des Geltungsbereiches (Eingrünung des Baugebietes) und auf Fl. Nr. 353, Gemarkung Griesbach.



Luftbild Geltungsbereich mit Umgriff der Planung

### Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Die Festsetzungen sind bereits im Kapitel 9 des Bebauungsplanes ausführlich beschrieben. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs bzw. die Abarbeitung der Eingriffsregelung gem. Vorgaben der Regierung von Niederbayern findet sich im Anhang.

### 2. Beschreibung und Bewertung der Umwelt

Schutzgut	Untersuchungsgegenstand	Bestand und Bewertung	Vorbelastung
Boden	Geologie, Böden Natürliche Bodenfunktionen Versiegelung Altlasten	Der geologische Untergrund ist Obere Meeresmolasse aus dem Miozän, über der äolische Deckschichten aus Lößlehm lagern. Daraus haben sich haben sich tiefgründige sandige bis schluffige Lehmböden gebildet. Es handelt sich um Ackerstandorte mit hohem Bodenertrag. Es ist von einer hohen potentiellen Erosionsgefährdung auszugehen (bei Lößböden ab 4% Hangneigung).	Keine Vorbelastungen. Altlasten sind nicht bekannt.
Wasser	Oberirdische Gewässer  Grundwasser	100 m westlich des Planungsgebietes befindet sich der Quellbereich des Afhamer Baches. Das Baufeld selbst weist keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer auf. Zum Grundwasser liegen uns keine Informationen vor.	Vorbelastungen durch Nährstoff- und Pestizideinträge aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.
Klima/ Luft	Klimatische Verhältnisse allg. Lufthygiene Thermische Verhältnisse Frischluftbildung	Die Fläche liegt in einem Kaltluftentstehungsgebiet. Durch die Hanglänge geht der Kaltluftabfluss in Richtung Afhamer Bachtal. Das Gebiet hat daher keine Bedeutung als Wärmeausgleichsfunktion für die Stadt Bad Griesbach.	Keine Vorbelastungen.
Pflanzen und Tiere	Flora (Lebensräume, Biotopstrukturen Arten, Baumbestand)  Fauna (Arten)  Flächen- und Vernetzungsansprüche	Das Planungsgebiet wird charakterisiert durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Vorkommen Wert gebender Pflanzenarten sind nicht bekannt. Weit reichende Wechselbeziehungen von höherer Bedeutung sind nicht vorhanden. Südlich des Planungsgebietes liegen in ca. 100m Entfernung zwei biotopkartierte Flächen am Afhamer Bach: B 112: Feuchte Hochstaudenflur B 113.2: Feuchtgebüsch Außerdem ein Teich mit Fauna-Nachweisen (ASK, A 6): Grasfrosch, Erdkröte, Plattbauch (Libelle), Hufeisen-Azurjungfer (Libelle) Westlich des Planungsgebietes befindet sich entlang der Karpfhamer Strasse eine Baumreihe aus Säulenhainbuchen.	Ehemalige Nasswiesen (B 112) eutrophiert und verbraucht -> Entwicklung zu Hochstaudenfluren
Mensch	Erholung	Am Westrand des Planungsgebietes verläuft der Radweg von Griesbach nach Karpfham. Am	Erholungssuchende werden in geringem Maß durch die

	Lärm	<p>Südrand verläuft entlang der Katzhamer Strasse die Nordic-Walking-Route Nr. 13 (Wunsch-Kurs). Eine Anbindung an bestehende Grünflächen westlich des Planungsgebietes ist vorhanden und nördlich zum Baugebiet „Steinkart-Süd“ in Planung (Spielplatz).</p> <p>Die Karpfhamer Strasse fungiert als Ostumgehung von Bad Griesbach. Auf der anderen Seite der Karpfhamer Strasse besteht bereits ein REWE-Markt weshalb eine gewisse Vorbelastung durch PKW- und Lieferverkehr vorhanden ist.</p> <p>Laut Umwelttechnischer Bericht Nr. SCH0903-009 Büro GEOPLAN befindet sich nordwestlich gegenüber der Karpfhamer Straße ein Sondergebiet zu Übernachtungszwecken, das nach Angaben des Landratsamtes Passau die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes besitzt. 100 m nördlich ist ein Allgemeines Wohngebiet geplant. Im Süden des Planungsgebietes befinden sich zwei Wohnhäuser mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes. Diese Bereiche sind durch geeignete Festsetzungen (Emissionskontingent, Einhaltung der Immissionsrichtwerte) im Bebauungsplan zu schützen.</p>	landwirtschaftliche Nutzung (Traktorenlärm, Emissionen durch Düngung, Staubbelastung) und die verkehrliche Vorbelastung beeinträchtigt.
Landschaftsbild	Relief  Landschaftsstrukturen	<p>Das Landschaftsbild wird geprägt durch einen südwestorientierten Hang am südöstlichen Ortsrand von Bad Griesbach. Die Höhendifferenz beträgt ca. 14 m.</p> <p>Bisher ist keine Eingrünung des bestehenden Baugebietes vorhanden. Das Planungsgebiet selber ist eine strukturarme Ackerfläche. Lediglich entlang des Westrandes verläuft eine Baumallee.</p>	Fehlender Ortsrand.
Kultur- und Sachgüter	Baudenkmäler	Am Südrand der Fläche südlich der Katzhamer Strasse befindet sich eine Wegkapelle, die als Baudenkmal verzeichnet ist.	Keine Vorbelastungen.

### 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

In der Übersicht wird die Umsetzung der geplanten Flächennutzung der Nichtdurchführung der Planung gegenübergestellt:

Prognose zur Entwicklung der Umwelt	
bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung
<ul style="list-style-type: none"> <li>Verringerung der potentiellen Erosionsgefährdung durch Bebauung und Begrünung</li> <li>Verlust von Ackerstandorten mit hohem Bo-</li> </ul>	Es sind kaum Veränderungen des aktuellen Zustands zu erwarten d. h.:

<p>denertrag</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verringerung der Nährstoff- und Pestizidbelastung des Bodens</li> <li>• Verlust von Boden durch Versiegelung (GRZ 0,5)</li> <li>• Strukturaneicherung der Ackerfläche durch umfangreiche Bepflanzungsmaßnahmen → Aufwertung des Landschaftsbildes durch Schaffung eines Ortsrandes, Schaffung neuer Lebensräume für Flora und Fauna</li> <li>• Verbesserung des Kleinklimas durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen</li> <li>• Geringfügige Verkehrszunahme mit Beeinträchtigung der naturbezogenen Erholung (Nordic-Walking, Radfahren)</li> <li>• Lärmbeeinträchtigung der benachbarten Bebauung durch Verkehrszunahme</li> <li>• Belastung der Verkehrsknotenpunkte Passauer Straße / Plinganserstraße, Karpfhamer Straße / Weinzierler Straße und Karpfhamer Straße / Katzhamer Straße</li> <li>• Für das Prognosejahr 2025 wird durch das geplante Sondergebiet laut Verkehrsuntersuchung Büro gevas humberg &amp; partner von einer Neuverkehrsmenge von rund 2.450 Kfz-Fahrten / Tag ausgegangen. In der Plinganserstraße und Karpfhamer Straße wird eine Belastung in der nachmittäglichen Spitzenstunde von rund 450 Kfz/h prognostiziert. Diese Belastung liegt im unteren Bereich der Spannbreite für die Kategorie Sammelstraße nach der geltenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, Verkehrsstärke Sammelstraße von 400 Kfz/h bis 800 Kfz/h). Aus verkehrsplanerischer Sicht lässt sich aus der Verkehrsmehrbelastung im Straßennetz keine Notwendigkeit von verkehrlichen Maßnahmen mit Einrichtung einer Fußgänger-schutzanlage, von Querungshilfen oder Ähnlichem ableiten, auch keine gravierende Reduzierung der Verkehrssicherheit und Gefährdung der Fußgänger und insbesondere der Kinder.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Überbauung und Flächenversiegelung, keine Nutzungsextensivierung zu erwarten</li> <li>• weiterhin landwirtschaftliche Nutzung mit Nährstoffeinträgen in Boden und Wasserhaushalt und hoher potentieller Erosionsgefährdung</li> <li>• Weitgehende Strukturarmut auf landwirtschaftlich genutzter Fläche</li> <li>• geringer Artenbestand, geringe Biotopqualität</li> <li>• fehlender Ortsrand</li> </ul>
---	--

Deutlich wird, dass mit der geplanten Maßnahme auch positive Effekte für viele Schutzgüter und Bestandteile der Umwelt einhergehen.

**4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Zur Vermeidung und Minderung sind grünordnerische und bauliche Maßnahmen zur Gestaltung des Grundstücks und zur Verzahnung der im weiteren Umfeld vorhandenen Gehölzbestände vorgesehen. Sie sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 (1) BauGB verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. ? der Begründung). Diese werden schutzgutbezogen zusammengestellt:

zu erwartende Umweltauswirkungen der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen
<p><b>Schutzgut Mensch (Klima, Lufthygiene, Lärm)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine dauerhafte Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität</li> <li>• ggf. erhöhtes Verkehrsaufkommen während der Bauzeit</li> <li>• Zunahme der Lärmbelastung der benachbarten Bebauung</li> <li>• Belastung der Verkehrsknotenpunkte Passauer Straße / Plinganserstraße, Karpfhamer Straße / Weinzierler Straße und Karpfhamer Straße / Katzhamer Straße kann laut Verkehrsuntersuchung Sondergebiet Bad Griesbach von Büro gevas humberg &amp; partner leistungsfähig ohne Ausweisung zusätzlicher Abbiegespuren abgewickelt werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baustellenzufahrt über Katzhamer Strasse</li> <li>• Laut Umwelttechnischer Bericht Nr. SCH0903-009 Büro GEOPLAN ist ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft durch folgende Festsetzungen gesichert:             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45692 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.</li> <li>– Emissionskontingente : 60 dB(A)/m2 am Tag bzw. 45 dB(A)/m2 in der Nacht</li> </ul> </li> <li>• Der direkt am Schulzentrum gelegene Verkehrsknotenpunkt Plinganserstraße / Am Sailerberg ist so großzügig ausgebaut, dass eine Querung der Straße auch heute schon nicht optimal ist. Die Stadt strebt hier eine Verringerung der Asphaltfläche und Einbau einer Querungshilfe sowie Reduzierung der bestehenden Ein- und Ausfahrradien an, so dass eine Verbesserung der Querungsmöglichkeit und auch eine gewisse Verkehrsberuhigung erreicht wird.</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Boden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Boden durch Versiegelung</li> <li>• ggf. vorübergehende Flächeninanspruchnahme und Verdichtung im Bereich der Baustelleneinrichtung und des Baufeldes</li> <li>• ggf. temporäre Schadstoffeinträge während der Bauzeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß (GRZ 0,5)</li> <li>• Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Bodenschutz während der Bauzeit</li> <li>• Extensivierung der Flächennutzung auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sowie den Ausgleichsflächen, Reduzierung des Schadstoffeintrags</li> </ul>



zu erwartende Umweltauswirkungen der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen
<p><b>Schutzgut Wasser</b> <b>Grundwasser/Oberflächengewässer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächenversiegelung → Verringerung der Grundwasserneubildungsrate</li> <li>• Verringerung der Grundwasserbelastung durch Nährstoffeinträge</li> <li>• keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß (GRZ 0,5)</li> <li>• Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Wasserschutz während der Bauzeit</li> <li>• Versickerung des Regenwasserabflusses auf dem Standort</li> <li>• Extensive Nutzung auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sowie auf den Ausgleichsflächen, Reduzierung des Schadstoffeintrags</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Klima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung des Kleinklimas durch umfangreiche Bepflanzungsmaßnahmen → Verbesserung der Lufthygiene und Frischluftproduktion</li> </ul>
<p><b>Flora und Fauna, biologische Vielfalt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Ackerlebensraum durch Überbauung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung neuer Lebensräume durch umfangreiche Heckenpflanzungen am Nord- und Ostrand des Baugebietes</li> <li>• Anlage einer Streuobstwiese zwischen Sondergebiet und bestehendem Wohngebiet als weitere Ausgleichsfläche</li> </ul>
<p><b>Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung der Kulturlandschaft in kleinem Landschaftsausschnitt</li> <li>• Optische Störung des Landschaftsbildes durch technische, landschaftsfremde Bauwerke</li> <li>• minimale Minderung des Erholungspotenzials durch Verkehrszunahme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung eines Ortsrandes zur optischen Einbindung in den Landschaftsraum</li> <li>• Strukturanreicherung in der Feldflur</li> </ul>
<p><b>Kultur- und Sachgüter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Beeinträchtigung der Wegkapelle (Baudenkmal), da diese südlich der Karpfhamer Strasse liegt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz der Wegkapelle vor Beeinträchtigungen während der Bauphase</li> </ul>

### 5. Prüfung von Alternativen (anderweitige Planungsmöglichkeiten)

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes gab es eine vergleichende Studie von 6 Gewerbestandorte in Bad Griesbach (Wartner & Zeitzler, 2006). Der Standort Katzham belegte dabei den 1. Platz. Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht mit Bewertung der 6 Standorte.

Eine Karte mit der Lage der verschiedenen geprüften Standorte befindet sich im Anhang.

#### Standort-Alternativen

	Städtebauliche Einbindung	Verkehrsanbindung/ Erreichbarkeit	Größe	Lagequalität	Verträglichkeit Orts- und Landschaftsbild	Verträglichkeit Wasser- / Naturhaushalt	Gesamtpunkte	Fazit / Rangfolge
S1 Kurzholz	--	+	++	○	--	○	11	5
S2 Brennborg	--	○	++	-	--	○	9	6
S3 Köpfstatt	+	+	-	○	+	○	14	3
S4 Katzham	++	○	++	+	++	○	19	1
S5 Schwaim	+	+	--	-	+	○	12	4
S6 Griesbach Therme	○	++	++	+	○	○	17	2

#### Erläuterung

Punkte Symbole

4	++	gut geeignet
3	+	geeignet
2	○	neutral, bei entsprechender Detailplanung möglich
1	-	weniger geeignet
0	--	ungeeignet, zu klein

## 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens erfolgt zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Bad Griesbach auf der Grundlage einer Aufstellung eines Bebauungsplanes für das dargestellte Planungsgebiet.

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes wurden herangezogen:

- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bad Griesbach
- Ortsbegehung
- Umwelttechnischer Bericht Nr. SCH0903-009 Büro GEOPLAN
- VU Sondergebiet Karpfhamer Straße Bad Griesbach i.Rottal, Büro gevas humberg & partner

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden auf der Grundlage der Baubeschreibung durch den Vorhabensträger bzw. anhand vergleichbarer Projekte abgeschätzt und einbezogen.

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte der Untersuchung darauf, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts mit seinen ökologischen Ausgleichsfunktionen zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Dazu werden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht.

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltwirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Umweltauswirkungen sowie Empfindlichkeit der Schutzgüter. Die Bewertung erfolgt verbal argumentativ mittels einer dreistufigen Skala. Gesonderte Gutachten wurden nicht vergeben. Zum Grundwasservorkommen im Planungsgebiet liegen uns keine Informationen vor.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen (Monitoring)

Zur Überwachung der umweltfachlichen Maßnahmen, sowohl im Baugebiet selbst als auch bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Wichtig ist die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich mittels Pflanzgebot nach § 178 BauGB, damit eine Anrechnung als Ausgleichsfläche möglich ist.

## 8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Karpfhamer Strasse“ sind aufgrund des geringwertigen Gebietes bezogen auf die meisten Schutzgüter keine bis geringe negative Umweltbelastung verbunden. Dabei wurden anlage-, bau-, und betriebsbedingte Wirkfaktoren untersucht. Die wesentliche Auswirkung auf die Umwelt besteht in der Versiegelung von ertragreichen Ackerböden. Aufgrund der für ein Sondergebiet niedrigen GRZ von 0,5 liegt die versiegelte Bodenfläche bei ca. 1 ha. Alle anderen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind von untergeordnetem Belang. Auf der anderen Seite sind die vorgesehenen Maßnahmen auch positive Auswirkungen zu erwarten. So werden durch die umfangreichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (intensive Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes, Dachbegrünung, Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme) neue Lebensräume geschaffen und eine harmonische Einbindung der Baukörper in die umgebende Landschaft erzielt.

Die Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in einer dreistufigen Bewertung wie folgt zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch Wohnen, Wohnumfeld; Lärm, optische Störung	mäßig	gering	gering
Boden	mäßig	mäßig	gering
Grundwasser Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering
Flora und Fauna biologische Vielfalt	gering	gering	gering
Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	mäßig	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering

 gering/keine       mäßig

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen wurden - insgesamt betrachtet - **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt:

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind **auszugleichen**.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst **landschaftsverträglich** auszuführen.
- Die Anlage ist so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind somit zusammenfassend nicht gegeben.**

Aufgestellt am 15.12.2008, geändert 12.05.2009



Dipl. Ing. Helmut Wartner, Landschaftsarchitekt BDLA, Landshut

Anhang

## **Anwendung der Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen**

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen als wichtige Ziele verbunden werden.

Aus diesem Grund wurde das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums, den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet.

### **1 Arten und Lebensräume**

Das Bebauungsplangebiet wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Aufgrund der bisher intensiven Nutzungsart bzw. leichten Wiederherstellbarkeit dieser Flächen in der Bedeutung der Schutzgüter in die Kategorie I, d.h Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingeordnet.

**Werteinstufung: I**

### **2 Wasser**

Das Schutzgut Wasser wird durch die Planung nicht gefährdet, da kein Grundwasser aufgedeckt wird und keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet liegen.

**Werteinstufung: I**

### **3 Boden**

Die vorhandenen Lößböden besitzen eine hohe natürliche Ertragsfunktion. Als unversiegelte Böden werden sie in **Wertstufe II** eingeordnet.

### **4 Klima und Luft**

Das Planungsgebiet liegt in einem Kaltluftentstehungsgebiet. Durch die Hanglage am Südostrand von Bad Griesbach sind die Wärmeausgleichsfunktionen von untergeordneter Bedeutung.

Es ist daher mit keiner wesentlichen Veränderung des Lokalklimas zu rechnen, der Luftaustausch bleibt durch die in das Gelände integrierte Bauweise erhalten.

**Werteinstufung: I**

### **5 Landschaftsbild, Erholung**

Momentan handelt es sich um eine strukturarme Ackerfläche am Ortsrand von Bad Griesbach. Die Umsetzung der Planung führt zur Aufwertung des Landschaftsbildes und zur Ausbildung eines Ortsrandes.

**Werteinstufung: I**

### **6 Kompensation**

Aus der Zusammenschau der oben aufgeführten Wertstufen zeigt sich, dass die Wertstufe I (Arten und Lebensräume, Klima und Luft, Wasser, Landschaftsbild) bei weitem überwiegt, lediglich das Schutzgut Boden wird in Kategorie II (mittlerer Wert) eingestuft.

Da das Gebiet aufgrund der GRZ 0,5 zum Typ A (hoher Versiegelungs bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen ist und die Bewertung der Schutzfaktoren auf der jetzigen Fläche insgesamt bei I liegt, müsste der Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 liegen.

Stadt Bad Griesbach

Anhang

Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Karpfhamer Strasse“

Entwurf

Aufgrund der vorgesehenen eingriffsminimierenden Maßnahmen (intensive Durchgrünung und Eingrünung, wasserdurchlässige Stellplätze, Regenwasserversickerung) wird der Faktor 0,4 angesetzt. Da die Eingrünung mit einer breiten Heckenpflanzung als Ausgleichfläche angerechnet werden soll, kann nicht der niedrigste Faktor 0,3 angesetzt werden.

Daraus lässt sich folgender Ausgleichsbedarf ermitteln:

1. Eingriffsfläche: Fläche Geltungsbereich abzgl. vorhandener Verkehrsfläche → ca. 18.000 m<sup>2</sup>
2. Ausgleichsbedarf:  
18.000 m<sup>2</sup> x 0,4 = **7.200 m<sup>2</sup>**
3. Kompensation:

Der Ausgleich wird auf 2 Flächen und Maßnahmen aufgeteilt.

Die vorgesehene **Heckenpflanzung** mit Bäumen und Sträuchern an der nördlichen und östlichen Böschung wird als Ausgleichsfläche angerechnet. Es handelt sich um eine Fläche von **1464 m<sup>2</sup>**.

Die restlichen **5736 m<sup>2</sup>** werden in Form einer neu anzulegenden **Streuobstwiese** auf Flurnr. 353, Gemarkung Griesbach im Rottal erbracht.

Auf der Fläche sollen Obstbaumhochstämme verschiedener Sorten in einem ungefähren Abstand von 10 x 10 m (keine Rasterpflanzung) gepflanzt werden. Auf der Ackerfläche soll außerdem eine Neuanfaat einer mageren Wiesenfläche erfolgen (autochthones Saatgut oder Heudruschverfahren). In den ersten 5 Jahren ist zur Aushagerung eine 2-3 schürige Mahd mit Mähgutabfuhr durchzuführen. Danach ist in Absprache mit der Naturschutzbehörde die Mahd auf eine 1-2 schürige Mahd zu reduzieren.

Es wird auf die Ausgleichsflächenpläne 1.1 und 1.2 verwiesen.



