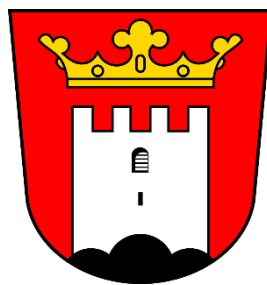


***Bebauungsplan
der Gemeinde Trausnitz***

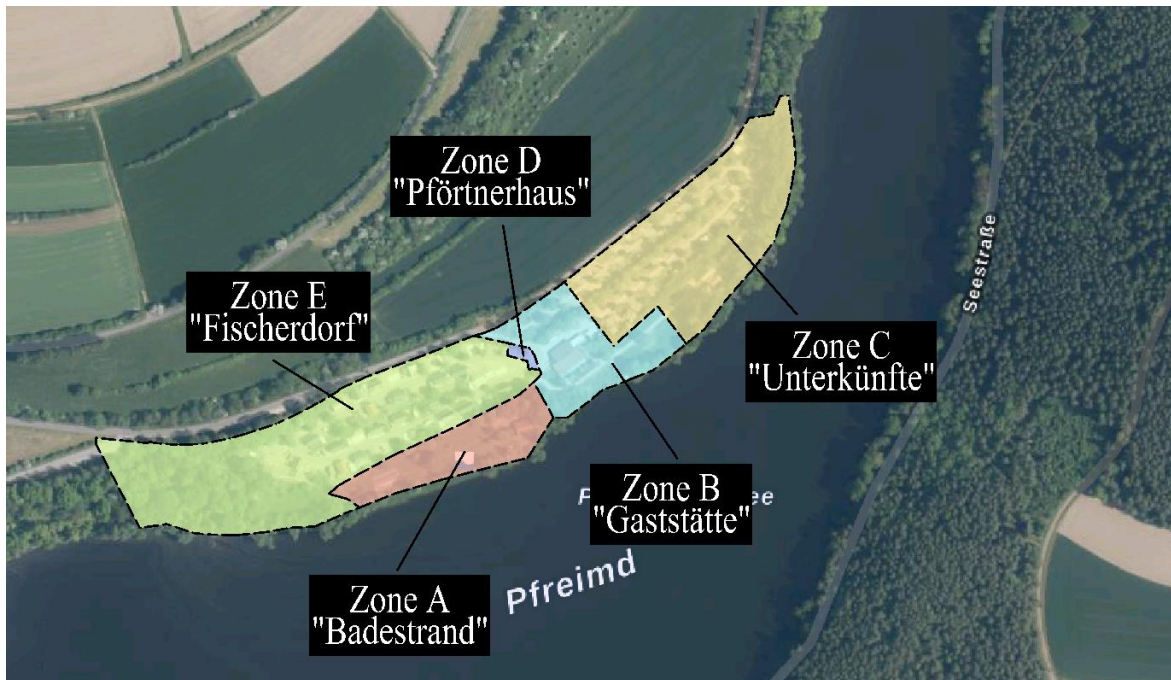
„Fischerdorf und See Blick Resort in Trausnitz“

Textliche Festsetzungen zum Planteil



*Änderungen im Vergleich zur 1. Auslegung wurden in **roter Schriftfarbe** ergänzt.

Bereiche unterschiedlicher Nutzung



Der Bebauungsplan „Fischerdorf“ wurde als Teil des in seiner Gesamtheit 1991 erstellten Bebauungsplanes „Campingplatz Trausnitz“ als Teilbereich weiterentwickelt, dabei zwei mal geändert und ist in der aktuellen Fassung vom 23.3.2023 nunmehr rechtskräftig. Nachdem dieser Bebauungsplan auch Teile der Flächen des Bebauungsplanes „See Blick Resort Trausnitz“ betrifft und es sich hier ehemals um ein Gesamtwerk „Campingplatz“ handelte, sollen die beiden einzelnen Bereiche auch wieder in ein Planwerk zusammengeführt werden.

Der Bebauungsplan Fischerdorf ändert sich im grün und dunkelblau dargestellten Bereich nicht. Der rote Bereich wird durch die Planungen „See Blick Resort Trausnitz“ ersetzt. Die Rechtskräftigkeit verliert der Bebauungsplan Fischerdorf erst mit Satzungsbeschluss des Gesamtwerkes.

Der Bebauungsplan ist daher in unterschiedliche Nutzungsbereiche geteilt:

Zone A: Badestrand

zuvor Bestandteil der 2. Änderung des B-Plan Fischerdorf vom 23.03.2023

Zone B: Gaststätte

zuvor Bestandteil der 2. Änderung des B-Plan Fischerdorf vom 23.03.2023

Zone C: Unterkünfte

zuvor Bestandteil des Urplan B-Plan Campingplatz vom 25.10.1991

Zone D: Pfortnerhaus

Planerische und inhaltliche Übernahme in den neuen Gesamtplan ohne Änderung aus der 2. Änderung des B-Plan Fischerdorf vom 23.03.2023

Zone E: Fischerdorf

Planerische und inhaltliche Übernahme in den neuen Gesamtplan ohne Änderung aus der 2. Änderung des B-Plan Fischerdorf vom 23.03.2023

Inhalt:	S.
Zone A: Badestrand	4
Teil I: rechtlich bindende Festlegungen in Textform	5
Teil II: Belange des Umweltschutzes	15
Zone B: Gaststätte	28
Teil I: rechtlich bindende Festlegungen in Textform	29
Teil II: Belange des Umweltschutzes	39
Zone C: Unterkünfte	52
Teil I: rechtlich bindende Festlegungen in Textform	53
Teil II: Belange des Umweltschutzes	63
Zone D: Pförtnerhaus	76
Schriftlicher Teil mit integriertem Grünordnungsplan	77
Zone E: Fischerdorf	99
Schriftlicher Teil mit integriertem Grünordnungsplan	100

Zone A: Badestrand

Die Anlage besteht aus zwei Teilen:

Teil I nachfolgender Textteil mit rechtlich bindenden Festlegungen in Textform

Teil II beiliegender Textteil zu den Belangen des Umweltschutzes

Inhalt Teil I

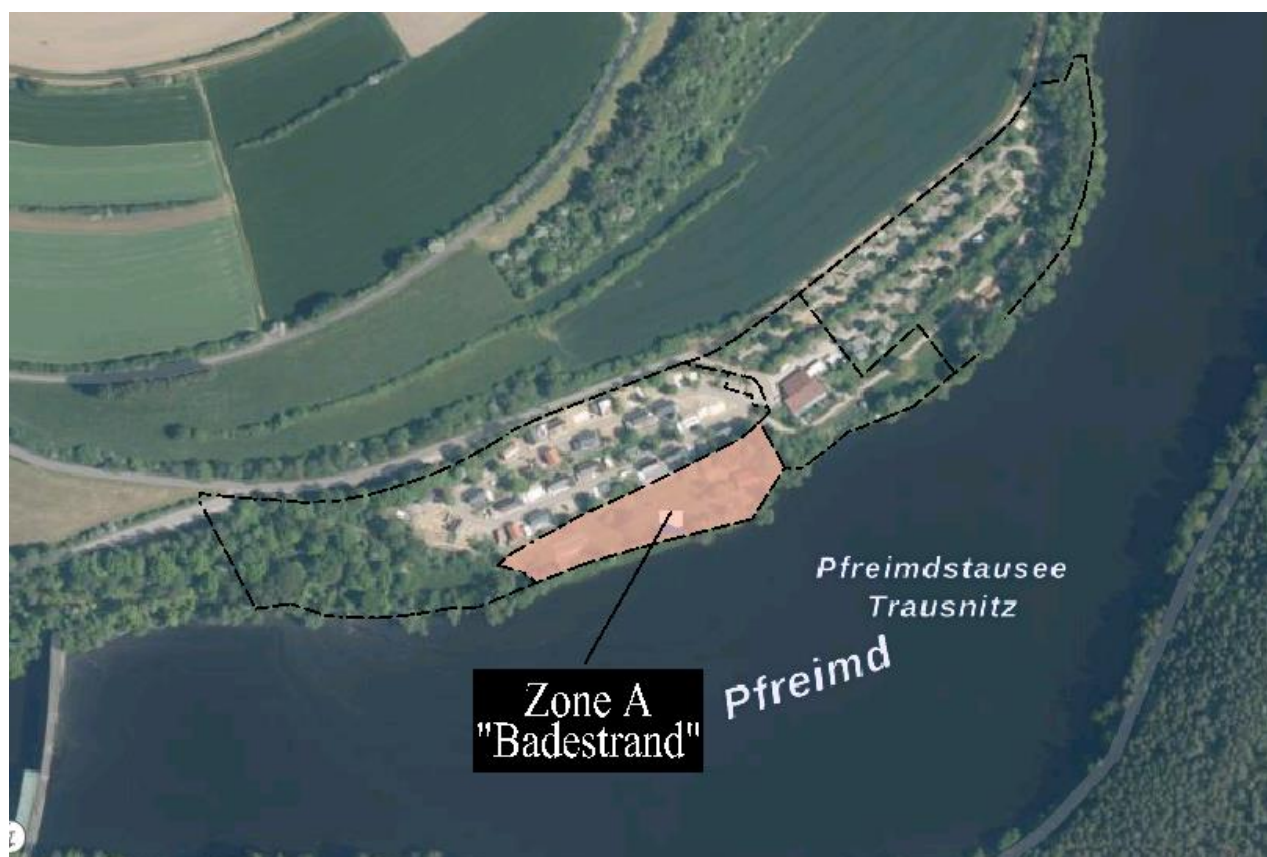
0 Begründung	6
1 Rechtsgrundlage	7
2 Festsetzung Planungsgebiet	8
3 Maß der baulichen Nutzung	9
4 Baugestaltung	10
5 Bewässerung	11
6 Entwässerung	11
7 Abstandsflächen	11
8 Bau und Bodendenkmäler	12
9 Müllabfuhr	12
10 Außenanlagen	12
11 Zufahrten und Geschwindigkeitsabgrenzungen	12
12 Erschließung	13

Inhalt Teil II

1 Beschreibung Ausgangszustand	16
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
3 Ausgleichsbedarfsermittlung	22
4 Ermittlung des Ausgleichsumfangs	25
5 Artenliste	26

Zone A: Badestrand

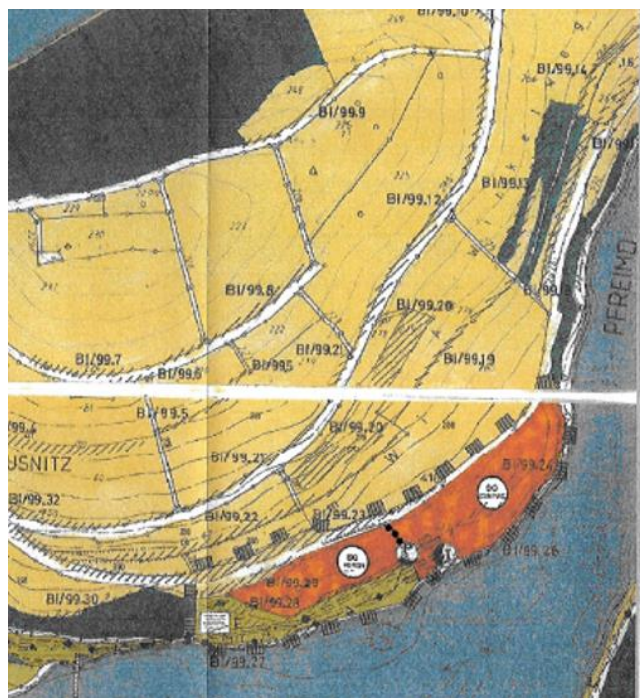
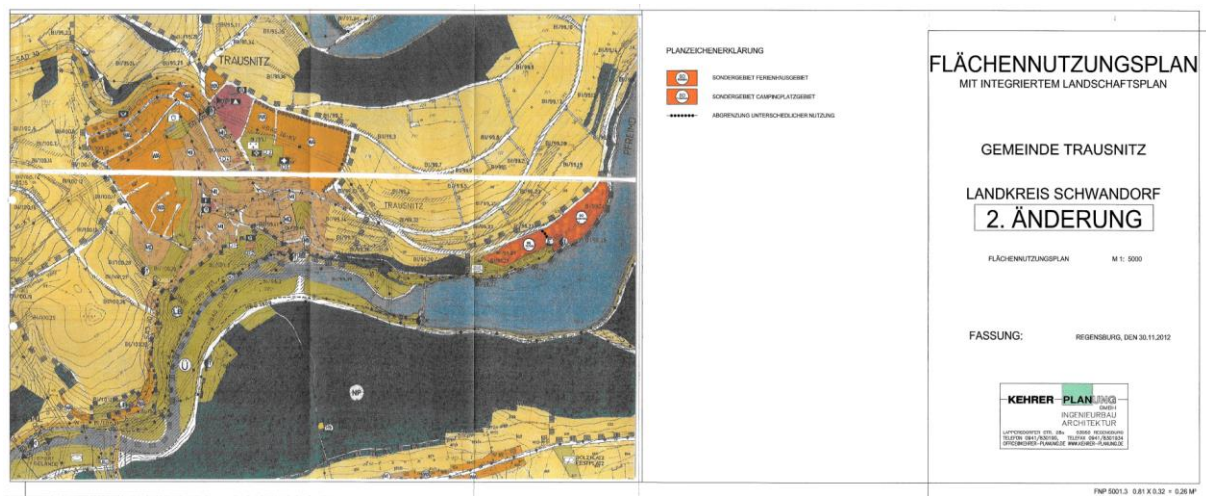
Teil I: rechtlich bindende Festlegungen in Textform



0 Begründung

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 281, 281/40; 281/41; 281/42 und 272, Gemarkung Trausnitz, ist die Errichtung eines Camping- und Ferienwohnungsgebiets geplant. Das Grundstück liegt gem. Flächennutzungsplan im Sondergebiet Campingplatzgebiet. Die aktuelle Nutzung als Campingplatz soll um die Nutzung als Ferienwohnungsanlage erweitert werden um das Tourismusangebot überregional zu stärken und auszubauen.

In diesem Zug wird der öffentliche Bereich der Wasserwacht und des Badestrandes am Stausee Trausnitz mit betrachtet, überplant und aufgewertet. Dieser befindet sich auf der Flurnummer 282, Gemarkung Trausnitz. Ziel ist es die aktuelle Situation aus Fischerdorf, Wasserwacht und leerstehendem Campingplatz zu ergänzen und das Areal am Stausee Trausnitz als Gesamtes, einer nachhaltigen Tourismuswirtschaft zuzuführen **und den Erholungsfaktor des Gebiets zu erhalten und weiter auszubauen.**



PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  SONDERGEBIET FERIEHAUSGEBIET
-  SONDERGEBIET CAMPINGPLATZGEBIET
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

1 Rechtsgrundlage

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Ausfertigungsdatum: 26.06.1962 Vollzitat: "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)
In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- 1.4 Bayerische Bauordnung (BayBo) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B Vollzitat nach RedR: Bayerische Bauordnung (BayBo) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

2 Festsetzung Planungsgebiet

2.1 Art der baulichen Nutzung
- gem. § 9 Abs.1 BauGB

2.1.1 Enthalten sind, Spa. und Wellnessgebäude, sowie das Gebäude für die DLRG Wasserwacht.

2.1.2 Innerhalb der Baugrenzen können Gebäude für die unter Ziff. 2.1.1 beschriebene Nutzung neu errichtet, erweitert und umgebaut werden.

Neubauten außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig. Gebäude dürfen ab Geländeoberkante nur innerhalb der Baufenster errichtet werden. Unterirdische Gebäudeteile dürfen sich auch außerhalb der überbaubaren Flächen befinden.

Außerhalb des Baufensters sind bauliche Anlagen für das beschriebene Regenwassermanagement zulässig. Es handelt sich um Einlaufschächte, Bachlauf, Überlauf Teich und Drosselabläufe im Bereich der zeichnerisch dargestellten Wasserflächen.

2.1.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenze der Gemarkung Trausnitz 282, errichtet werden.

2.1.4 Bereiche unterschiedlicher Nutzung:
Zone A: Badestrand, Wellnessbereich, Wasserwacht

2.1.5 Parkplätze gem. § 12 BauNVO

Parkplatzüberdachungen können im Bereich der eingezeichneten Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. **Die möglichen Parkplatzüberdachungen sind in Form, Konstruktion und Materialität als einheitliches System zu verbauen und dienen dem Zweck des sommerlichen Hitzeschutz sowie solarer Energiegewinne zur Direktversorgung der Campingfahrzeuge.**

Der Parkplatzbedarf **der Gaststätte** ist gem. der Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV zu ermitteln.

Der Parkplatzbedarf der Ferienunterkünfte wird mit einem Parkplatz pro Ferienunterkunft berechnet.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) inkl. Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen mit **0,2** sowie der Geschoßflächenzahl (GFZ) **0,2**. Eine Überschreitung gem. § 19 Abs.4 BauNVO ist zulässig.
- 3.2 Die Zahl der Vollgeschoße gem. § 20 Abs. 1,2,4 BauNVO wird für die FINr. 282 auf maximal 2 festgelegt
Bei Abs. 3 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 3.3 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Hauptbaukörper können durch Nebenbaukörper miteinander verbunden werden. **Diese Nebenbaukörper dienen lediglich der Erschließung und werden als kalte, offene, oder überdachte Rampen- und Treppenkonstruktionen ausgeführt.**
- 3.4 **Überschwemmungsgebiet: Durch die Lage am Stausee der Trausnitz Talsperre, werden folgende Wasserspiegel festgelegt, welche von Bebauung und Fundamentierung freizuhalten sind:**
HQ 100: 400,36müNN
Maximaler Betriebswasserstand: 401,80müNN
Katastrophenwasserstand: 402,10müNN (Im Planteil dargestellt)
Die Planung orientiert sich am höchsten Wasserstand 402,10müNN. Dieser Bereich ist von Bebauung und Fundamentierung freizuhalten.
In diesem Zusammenhang wird der Abschluss einer Hausratsversicherung gegen Elementarschäden empfohlen
- 3.5 **Es wird darauf hingewiesen, Belange des Gewässerunterhalts im Uferstreifen, Belange des Fischereirechts, sowie des Fischereirechtsinhabers, sowie die Verfügbarkeit des Uferstreifens Fl.Nr. 272 Gemarkung Trausnitz abseits des Bauleitplanungsverfahrens, privatrechtlich zu klären.**

4 Baugestaltung

Grundsätzlich handelt es sich bei den Baukörpern um eine Sonderform gem. beiliegendem Gestaltungsplan.

4.1 Gebäude der Zone A:

Gebäude der Wasserwacht, sowie Spa-Gebäude: Höhe gem. BayBo Art.2 Abs. 3 Satz 2 von maximal 7,00 m entsprechend Gebäudeklasse 1-3

Sämtliche Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bez. ihrer Höhenentwicklung aus dem Gelände zu entwickeln, so dass jene Häuser in erster Reihe den Blickbezug der hinteren auf den Stausee nicht verdecken.

4.2 Als Dachform wird für das **Gebäude der Wasserwacht sowie Spa-Gebäude** ein Flach-, oder Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 0° und 50° festgelegt. Flachdächer sind aus ökologischen Gründen (Verzögerung des Abwasserlaufs bei Niederschlägen) zu begrünen. Satteldächer sind mit kleinformatischen naturroten Dachpfannen, Blechbahnen **oder Holzschindeln** zu belegen.

4.3 Auf untergeordneten, neu zu errichtenden Bauteilen und Nebenanlagen (z.B. Garagen, Carports), sind extensiv begrünte Flachdächer oder Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 10° zulässig. **Alternativ Glas, oder (teils-)transparente Photovoltaikdächer**

4.4 Solar- und Photovoltaikanlagen oder ähnliche Anlagen dürfen auf die Dachhaut aufgesetzt werden. Auf eine optisch ansprechende, geschlossene Form ist zu achten.

Bei Flachdächern ist mindestens 1,00 m Abstand von der Traufe einzuhalten. Eine Aufbauhöhe über 1,50 m ist unzulässig.

Dachaufbauten sind grundsätzlich so zu installieren, dass sie den öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen. Eine Lichtreflexion in Nachbargebäude ist unzulässig.

4.5 Ausdrücklich erwünscht sind extensive und intensive Dachbegrünungen. Eine Aufbauhöhe von Kies, Splitt bzw. Substrat von mehr als 15 cm ist anzustreben.

Bei einer Gründachaufbauhöhe von ≥ 12 cm darf bei Flach- oder Pultdächern ein Abflussbeiwert $c = 0,3$ angesetzt werden. Siehe Textteil „Belange des Umweltschutzes“ Schutzgut Wasser 2.4

5 Bewässerung

- 5.1 Trinkwasser ist aus der bestehenden öffentlichen Wasserversorgung zu entnehmen.
- 5.2 Für die Bewässerung der Außenanlagen und Toilettenspülung kann Oberflächen- und Dachwasser verwendet werden.

6 Entwässerung

- 6.1 Abwasser und Regenwasser sind getrennt zu sammeln und abzuleiten. Sämtliche auf dem Grundstück Gemarkung Trausnitz, 281 und 282 entstehende Abwässer sind gemäß Abwasserordnung (AbwV) im öffentlichen Kanal zu entsorgen. **Die ausreichende Dimensionierung ist eigenverantwortlich durch den Vorhabensträger sicherzustellen**
- 6.2 Der Abflussbeiwert des Bestandes darf durch die geplanten Maßnahmen nicht erhöht werden. Dies geht durch den Einbau von sickerfähigem Pflaster samt Unterbau oder durch die Wasser-speicherung von begrüntem Flachdachaufbauten. So kann bei einer Aufbauhöhe von
 ≥ 12 cm bei wasserspeichernden Aufbauten (z.B. extensiv oder intensiv begrüntem Dächern) ein Abflussbeiwert von 0,3 angesetzt werden.

Alternativ kann anfallendes Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück versickern, hierfür ist jedoch ein entsprechender Nachweis von einem Bodengutachter vorzulegen. **Die Versickerung hat breitflächig über den bewachsenen Oberboden zu erfolgen.**

Der Einbau von Zisternen für die Grünanlagenbewässerung wird empfohlen. Siehe Textteil „Belange des Umweltschutzes“ Regenwassermanagement.
- 6.3 Der Versiegelungsgrad und damit die abzuleitende Niederschlagswassermenge darf für den Planungsbereich nicht erhöht werden. Der Versiegelungsgrad kann aus den Bestandsunterlagen auch für die Bodenflächen herausgenommen werden.
- 6.4. Auf die einschl. techn. Regelwerke der DWA (A-153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, A-117 Bemessung von Regenrückhalteräumen und A-138 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie Merkblätter des LfU wird verwiesen (z.B. naturnaher Umgang mit Regenwasser).
- 6.5 **Die Entwässerung und Gestaltung der Außenanlagen ist so zu planen, dass etwaig auftretende Sturzfluten und Starkregenereignisse berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen vorgesehen sind.**

7 Abstandsflächen

- 7.1 Für neu zu errichtende Gebäude sind die Abstandsflächen abweichend zu BayBo Art. 6 (in der jeweils gültigen Fassung) nachzuweisen.
Gem. BayBo Art. 6 Abs. 5 wird die Berechnung der Abstandsflächen auf ein Maß von 0,2 H verringert, mindestens jedoch 3,00 m.
Begründung hierfür ist die teilweise übermäßige Hanglage unter den aufgeständerten Gebäuden und die daraus resultierend verzerrt tiefen Abstandsflächen.

Beispielrechnung $0,20 \times 7,00 \text{ m} = 1,70 \text{ m}$ Mindestens jedoch 3,00 m.

8 Bau- und Bodendenkmäler

- 8.1 Für den Bereich Gemarkung Trausnitz, FlNr. 281, und 282 sind nach aktuellen Informationen keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde gem. Art.8Abs. 1-2 BayDSchG

9 Müllabfuhr

- 9.1 Die Müllentsorgung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Die Richtlinien der Mülltrennung sind strikt einzuhalten. Ausreichende Flächen sind bereit zu halten.

- 9.2 Aus gestalterischen Gründen sind die öffentlichen und halböffentlichen Flächen von dauerhafter Lagerung freistehender Mülltonnen, Müllcontainern oder Restmüllbehältnissen freizuhalten.

Ausreichende Flächen sind in den Gebäuden oder entsprechenden Nebengebäuden, die gestalterisch einzubinden sind, unterzubringen.

Für die gewerblich genutzten Bereiche ist ein entsprechendes Abfall- und Entsorgungsmanagement vorhanden.

10 Außenanlagen

- 10.1 Bei der Verwendung von Sichtschutz- oder Einfassungsmauern sind max. Längen von 8 m zulässig. Danach sind entsprechende lockere und für Igel, Eidechsen und Amphibien offene Gestaltungen zu verwenden. Für Hecken sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubsträucher, -hecken oder -bäume zu verwenden. Die Verwendung von nicht heimischen und nicht standortgerechten Gehölzarten bei Hinterpflanzungen ist unzulässig.

- 10.2 Erforderliche Stützmauern z.B. im Bereich von Aus- und Einfahrten dürfen gem. BayBo (in der jeweils gültigen Fassung) bis zu einer Höhe von 2 m **verfahrensfrei** errichtet werden und sind zu begrünen.

- 10.3 Stellplätze sind in ausreichender Anzahl, gem. Art. 47 BayBo, auf dem Plangrundstück zu errichten. Grundsätzlich sind sie so naturnah wie möglich zu gestalten. Eine Versiegelung ist ausdrücklich unerwünscht. Bei geschotterten oder begrünenden (Schotterrasen etc.) Stellplätzen kann auf eine Markierung verzichtet werden.

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach § 20 GaStellV, mit der zugehörigen Anlage in der Fassung vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910) BayRS 2132-1-4-B

die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist.

- 10.4 Teile des Geltungsbereichs, insbesondere die ufernahen Flächen von Uferwald Block 1 und 2, liegen innerhalb einer Gefahrenhinweisfläche für Stein- und Blockschlag. Ob am konkreten Ort eine Steinschlaggefährdung vorliegt, muss vor Beginn der Baumaßnahmen durch einen einschlägig erfahrenen Gutachter festgestellt werden. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind dementsprechend vorzusehen.

11 Zufahrten und Geschwindigkeitsbegrenzungen

In den Einmündungsbereich der Zufahrtsstraße sind Sichtdreiecke mit Seitenlängen von 30,00 m von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Materiallagerung freizuhalten, soweit diese die Fahrbahnoberfläche um mehr als 0,80 m überragen würde. Bäume müssen ein lichtetes Profil von 2,50 m bis zum Kronenansatz aufweisen.

Die Zuwegung (orange) zu den öffentlich gewidmeten Stellplätzen und zur Löschwasserentnahmestelle wird analog zu den (Kennzeichnung P) Stellplätzen, öffentlich gewidmet. Die Baulast verbleibt beim Eigentümer.

12 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße der Flurnummer 265 Trausnitz. Die Zufahrtsituationen sind so zu regeln / beschränken, dass die bestehende Ferienhaussiedlung Fischerdorf nicht beeinträchtigt wird.

12.1 Fahrzeugverkehr und Fußgänger

Es wird auf die eventuell von der BAB A6 ausgehenden Emissionen auf das Plangebiet hingewiesen werden. Abhilfe kann hier vom Baulasträger nicht eingefordert werden

Die Erschließung für den Fahrzeugverkehr erfolgt über die Flurnummer 265 Trausnitz

12.1.1 Die Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich über das vorhandene, untergeordnete Straßennetz vorzusehen.

12.1.2 Sichtfeld auf den Straßenverkehr sind wie bisher freizuhalten.

Der zur Ermittlung d. Sichtfeldes erf. Abstand beträgt 3 m, die erf. Schenkellängen in der Hauptstraße betragen 70 m. Als Augpunkthöhe sind beim PKW-Fahrer 1,00 m u beim LKW-Fahrer 2,00 m und als Zielpunkthöhe auf der bevorrechtigten Straße 1,00 m anzusetzen. Die Sichtfläche ist von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen u. sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Ein Schallschutzgutachten wird in Auftrag gegeben.

12.2 Flächen für die Feuerwehr

Die Zufahrt der Feuerwehrfahrzeuge erfolgt über die Flurnummer 265 Trausnitz.

Auf dem Gelände des Campingplatzes ist eine Feuerwehrumfahrt, sowohl im oberen, als auch im unteren Bereich vorgesehen. Gesamt werden 4 Aufstellflächen errichtet.

Aufstellfläche 1 am Wasserwachtsgebäude dient als Zufahrt zum Wasserwachtsgebäude.

Aufstellfläche 2 dient zur Löschwasserentnahme über eine Saugleitung aus dem Stausee

Aufstellfläche 3 liegt mittig zu den einzelnen Ferienhäusern

Aufstellfläche 4 liegt am Sanitärgebäude und wird durch einen Oberflurhydranten, oder alternativ ebenfalls durch eine Saugleitung erschlossen.

Die Lage und Art der Entnahmestellen wird mit der Ortsfeuerwehr im Rahmen der Umsetzung nochmals abgestimmt.

Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können.

Eine entsprechende Beschilderung der Flächen für die Feuerwehr ist vorzusehen.

Die Ausführungen und Vorgaben werden im Zuge der Bauausführung vom Brandschutzfachplaner in enger Abstimmung mit der Feuerwehr durchgeführt.

Durch die Löschwasserentnahmestelle sowie die Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz im Bereich des Abschnittes Seeblick wird auch der organisatorische Brandschutz im Bereich Fischerdorf verbessert.

Im Zuge der Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Fischerdorf wurden die bestehenden Defizite zum technischen, organisatorischen und baulichen Brandschutz durch das Architekturbüro thematisiert und als Bestandssituation definiert.

In wieweit die Brandschutzmaßnahmen bei Gesamtbetrachtung der beiden Gebiete ausreichend sind ist im Einzelfall zu prüfen.

Hinweis: Die Genehmigungspflicht (reguläres Genehmigungsverfahren) ist bei Abweichungen von der BayBo sofern nicht vom Bebauungsplan explizit gedeckt, ist durch die Planfertiger der einzelnen Objekte zu prüfen.

12.3 Stromversorgung

Die öffentliche Stromversorgung ist im Plangebiet weiter zu führen.

Eventuelle Hinweise der Bayernwerk AG sind zu beachten. (TÖB)

Auf dem Grundstück ist eine 20kV Leitung verlegt, diese endet in einem Transformator am Gaststättengebäude.

Der im Plan eingezeichnete Trassenabstand von 2,5m zu jeder Seite, Für Bepflanzung und Bebauung ist zu berücksichtigen.

12.4 Telekommunikation

Die anstehende Glasfaserleitung ist im Plangebiet bis in die neuen Gebäude weiter zu führen.

Es besteht Anschlussmöglichkeit bei der Deutsche Telekom Technik GmbH

Eine oberirdische Leitungsführung ist nicht zulässig.

Zone A: Badestrand

Teil II : Belange des Umweltschutzes

1 Beschreibung Ausgangszustand

Bis 2021 wurde das Areal bereits als Campingplatz genutzt. Hierfür wurde 1991 ein Bebauungsplan erstellt. Seit 2021 wird die bestehende Campingplatzanlage nicht mehr genutzt. Bereits Jahre davor lag die Anlage mehr oder weniger im „Dornröschenschlaf“. Aufgrund von Unternutzung, Nichtnutzung und fehlender Pflege ist eine Aushagerung der Grünflächen sowie Verbrachung festzustellen.

Bei der Fläche handelt es sich um einen zum Stausee Trausnitz abfallenden Südhang. Oberhalb, nördlich des Areals führt ein unbefestigter geschotterter Feldweg an der Anlage vorbei. Auf der anderen Wegseite folgt das Gehölz A, ein als Biotop kartierter „Ranken-Heckenkomplex“, der von der Maßnahme unberührt bleibt.

Richtung Seeufer schließt das Gelände mit einem mehr oder weniger steil abfallenden Gehölz ab, das in der Plandarstellung „Uferwald“ bezeichnet wird und als Biotopfläche kartiert ist.

Weiter nördlich wird das Gelände durch zwei lineare Gehölzhecken gegliedert. Das an die vorhandene Gaststätte anschließende Gehölz E ist ebenfalls als Biotopfläche kartiert. Des Weiteren wird das Areal durch weg begleitende Einzelbaumreihen durchgrünt. Die Einzelbaumreihen wurden bei der Anlage des Campingplatzes vor über 25 Jahren gepflanzt. Teilweise sind Bäume abgestorben oder weisen starke Rindenrisse im Stammbereich auf. Es handelt sich überwiegend um die Baumarten Spitzahorn, Stieleiche und Vogelbeere.

Verschiedene gemischte Heckenpflanzungen mit heimischen und nicht heimischen Pflanzenarten, insbesondere aber mit immergrünen Nadelgehölzen und Ziergehölzen dienten in früherer Funktion als Sichtschutz und Gliederung der früheren Campingstellplätze. Nachdem der Campingplatz mehrere Jahre nicht genutzt wurde, wachsen inzwischen auch angeflogene Wildlinge von den umliegenden Gehölzen.

Von den Gehölzen wurde eine umfassende Baumbestandsliste angelegt (vgl. Baumbestandsplan).

Flächen Bestand/Ausgangslage

Gebäude:

Grundfläche Gaststätte Bestand	405 m ²
Wasserwacht Bestand	<u>133 m²</u>
Gesamt	538 m ²

Wege:

Asphaltflächen Bestand	1.895 m ²
------------------------	----------------------

Flächen geplant

Gebäude:

Grundfläche Gaststätte neu	630 m ²
Grundfläche Sanitärgebäude	70 m ²
Bird Haus Summe	98 m ²
Nest Haus Summe	380 m ²
Panorama Haus Summe	456 m ²
Lake Haus Summe	575 m ²
Event Haus	88 m ²
Wasserwacht neu	<u>90 m²</u>
Gesamt	2.387 m ²
abzüglich Grundflächen Bestandsgebäude	538 m ²

Demnach zusätzlich bebaute Flächen: 1.849 m²

Wege:

Pflasterflächen sickerfähig neu (im Plan: Stellplätze orange/weiß)	3.763 m ²
Wegeflächen versiegelt privat (im Plan gelb)	2.174 m ²
Wegeflächen versiegelt öffentlich (im Plan orange)	993 m ²
Gesamt	6.930 m²

In den 6.930 m² Belagsflächen sind die bestehenden 1.895 m² Asphaltfläche enthalten, die weitergenutzt werden. Dafür ist keine Eingriff-Ausgleichberechnung erforderlich.

Demnach zusätzliche Belagsflächen: 5.035 m²

Zusammenfassung:

Es werden insgesamt **1.850 m²** Fläche zusätzlich bebaut und **5.035 m²** zusätzlich befestigt. Die summierte Eingriffsfläche beträgt demnach 6.885 m².

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Arten- und Lebensräume (Tiere und Pflanzen)

Auf dem Areal befinden sich verschiedene Gehölzstrukturen, die zum Teil als Heckenbiotope erfasst sind. Die geplanten Eingriffe haben teilweise Auswirkungen auf die vorhandenen Grünstrukturen und damit auch auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Aufgrund der Nichtnutzung konnten sich auf den Flächen typische Magerwiesenpflanzen wie Margeriten, Glockenblume, Pechnelke, Hornklee, Walderdbeere, Hundskamille etc. etablieren.

Das Schutzgut Arten- und Lebensräume ist demnach von mittlerer Bedeutung. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Planungskonzeption lassen erwarten, dass der Eingriff entsprechend vor Ort kompensiert werden kann.

Martin Gabriel aus 93192 Wald wurde mit der artenschutzfachlichen Untersuchung des Areals beauftragt. Diese wird derzeit umgesetzt. Als Zwischenergebnis kann folgendes festgehalten werden:

- Zauneidechse: Bisher 2 DG, keine Nachweise!
- Schlingnatter: 1 ad. Tier gefunden im nördlichen Teil des Geländes. Eine reproduktive Population ist anzunehmen.
- Blauflügelige Ödlandschrecke: Mehrere Exemplare kursorisch nachgewiesen auf offenen Flächen im nördlichen Teil
- Fledermäuse: Bisher 1 DG an zwei Standorten: Mehrere Arten kommen vor, die genaue Auswertung ist aber noch nicht abgeschlossen. Eine Nutzung von Baumhöhlen im Eingriffsbereich als Quartier ist anzunehmen, evtl. auch die Nutzung von Gebäuden (verwaistes Campingplatzlokal)
- Ameisen: Hügel der nestbildenden, streng geschützten "Waldameisen" sind nicht vorhanden. Lediglich an der nördlichen Böschung zur Straße hin befindet sich ein kleineres, wahrscheinlich im Entstehen befindliches Nest.

2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Keine Sonderstandorte vorhanden. Keine Altlastenverdachtsflächen.

Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich gemäß Art. 1 BayBodSchG dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte (ÜBK) 1 : 25 000 des LfU handelt es sich als Ausgangsformation der Bodenbildung um fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) (Kurzname 743).

Dem Umweltatlas Bayern können folgende Daten zu Bodentyp und Bodenfunktion entnommen werden:

In unmittelbarer Nähe zum Verfahrensgebiet wird in der Themenkarte Aufschlüsse, Bohrungen, Bodendauerbeobachtung festgehalten:

Bodentyp: podsolige Braunerde und Normbraunerde

Bodenform: Podsolige Braunerde aus sandiger Gneisverwitterung

Laut Bodenausgangsgesteinskarte M 1 : 500 000

Bodenausgangsgesteinsgruppe:

Gneis, Migmatit, untergeordnet Glimmerschiefer,

z.T. mit Löß und Lößlehm

Stratigraphie:Präkambrium, Paläozoikum

Die **Bodenübersichtskarte** Bayern M 1 : 200 000 unterteilt das Verfahrensgebiet in zwei Bodenformtypen

LE NR BÜK200	8
Verbreitete Bodenformen	Vorherrschend Gley-Vegen und Vega-Gleye aus Auenschluff oder -lehm
Gering verbreitete Bodenformen oder abweichende Substrate	Auengleye aus Auenschluff oder -lehm; Gley-Vegen und Vega-Gleye aus Auenton
Seltene Bodenformen oder abweichende Substrate	Gley-Vegen und Vega-Gleye aus Auensand oder -sandlehm
Ausgangsgestein	carbonatfreier Auenschluff, -lehm oder -ton, selten Auensand
Bodenlandschaft	zahlreiche kleinere bis mittlere Auen bayerischer Flusslandschaften im Schichtstufenland, Kristallin und der Vorlandmolasse
Kurz-Legende	8 Gley-Vegen und Vega-Gleye aus Auenschluff oder -lehm
Verbreitete Bodenformen (kurz)	GG-AB, AB-GG: fo-u,l(Ufo,Lfo)
<u>und</u>	
LE NR BÜK200	192
Verbreitete Bodenformen	Fast ausschließlich Braunerden aus grusführendem Sand bis Lehm über Kryo-/Verwitterungsgrussand oder -schuttsand aus Granit und Gneis
Ausgangsgestein	Granit und Gneis, teils Lösslehmanteile in der Deckschicht
Bodenlandschaft	großflächige Vorkommen in mittleren Lagen des Bayerischen und des Oberpfälzer Waldes
Kurz-Legende	192 Braunerden aus lehmig-sandiger Deckschicht über skelettreicher, sandiger Granit- und Gneisverwitterung
Verbreitete Bodenformen (kurz)	BBn: p-(z)s,(z)l/p,c-ns,zs(+G,*Gn);

Eine **Baugrunduntersuchung** wurde bereits beauftragt, diese erfolgt, sobald eine endgültige Planung für den Campingplatz vorliegt.

Der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1 : 25 000 ist zu entnehmen:

Kurzname des Baugrundtyps	F,hmv
Baugrundtyp	Harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert
Beispiele für Gesteine	Phyllit, Glimmerschiefer, Gneis, Diatexit, Amphibolit, überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus
Mittlere Tragfähigkeit	hoch bis sehr hoch, teils mittel
Allgemeiner Baugrundhinweis	in ungestörtem und unverwittertem Zustand guter Baugrund, wechselnd mächtige Verwitterungszone, oft mit Blöcken oder Festgestein, z. T. Setzungsunterschiede möglich (qu wechselnd, unverwittert bis über 50 MPa, stark verwittert bis unter 1,25 MPa)

Bodenfunktionen (Umweltatlas Bayern)	
Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe	Rückhaltevermögen für organische Schadstoffe
Zink: 2 Quecksilber 3 Nickel 2 Mangan 2 Kupfer 2 Eisen 4 Cobalt 2 Chrom 3 Cadmium 1 Blei 3 Aluminium 3	TCDD: 3 PFOS: 3 Heizöl: 2 Glyphosat: 2 Benzo(a)pyren: 3
Natürliche Ertragsfähigkeit (Acker, Grünland)	
geringe natürliche Ertragsfähigkeit (Grünland) ohne Bewertung (keine landwirtschaftliche Fläche) sehr geringe natürliche Ertragsfähigkeit (Acker)	

Standortpotential für natürliche Vegetation

Boden	Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)
Nutzung	Nichtwald
Standortpotential	Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen

Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen:	4
Säurepuffervermögen KAKeff (Forst)	1-2
Säurepuffervermögen KAKpot (Forst)	2-3

Hintergrundwerte – Anorganik**Oberboden – Königswasserextrakt**

Bodenausgangsgesteinsgruppe	Gneis, Migmatit, untergeordnet Glimmerschiefer, z.T. mit Löß und Lößlehm
Nutzung	Acker, Grünland
Horizontgruppe	OBERBÖDEN
Untereinheit	1. Untereinheit: Gneis (ausschließlich-überwiegend), z.T. mit Löß und Lößlehm (reich-spuren)

Unterboden - Königswasserextrakt

Bodenausgangsgesteinsgruppe	Gneis, Migmatit, untergeordnet Glimmerschiefer, z.T. mit Löß und Lößlehm
Nutzung	Acker, Grünland
Horizontgruppe	UNTERBÖDEN
Untereinheit	1. Untereinheit: Gneis (ausschließlich-dominierend) mit Löß und Lößlehm (spuren-gering, untergeordnet)

Untergrund – Königswasserextrakt

Bodenausgangsgesteinsgruppe	Gneis, Migmatit, untergeordnet Glimmerschiefer, z.T. mit Löß und Lößlehm
Nutzung	Acker, Grünland, Forst
Horizontgruppe	UNTERGRUND
Untereinheit	1. Untereinheit: Gneis (ausschließlich-dominierend), z.T. mit Löß und Lößlehm (untergeordnet-spuren)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auf dem seit 1991 bestehenden Campingplatz. Aufgrund dieser Vornutzung und der dargestellten Parameter wird dem Schutzgut Boden und Fläche eine geringe Bedeutung für die Einstufung des Zustands des Plangebiets und der Maßnahmenflächen zugeordnet.

2.3 Schutzgut Wasser

Im Bearbeitungsgebiet sind keine Oberflächengewässer oder sonstige hydrologisch relevante Strukturen (z.B. vernässte Bereiche, Quellen) vorhanden / erkennbar.

Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die örtliche Kanalisation.

Planungsrelevante Untersuchungen bezüglich Stauhöhe Stausee, Hochwasserzone, Vorgaben der Kraftwerksbetreiber sowie technische Angaben und Berechnungen z.B. für die Wärmegewinnung werden an anderer Stelle behandelt. Vorhandene Infrastruktur hinsichtlich Be- und Entwässerung sollen weitergenutzt bzw. ausgebaut werden.

Bei der Niederschlagswasserbeseitigung gilt der Vorrang der Versickerung vor der Ableitung. Die Belagsflächen werden als sickerfähige Beläge ausgeführt. Eine Versickerung ist grundsätzlich möglich. Die Versickerung erfolgt breitflächig und über die bewachsene Oberbodenzone. Auf die einschlägigen rechtlichen und technischen Regelwerke sowie Merkblätter des LfU wird verwiesen.

Das Schutzgut Wasser hat eine geringe Bedeutung.

2.4 Schutzgut Klima/Luft

Die geplanten baulichen Veränderungen haben keine negativen Auswirkungen auf das Areal.

2.5 Schutzgut Mensch und Kultur-/Sachgüter

Im Verfahrensgebiet des Bebauungsplans sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Da das Areal bereits als Campingplatz genutzt wird, gibt es keine weiteren bzw. andere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Kultur-/Sachgüter.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der Vornutzung als Campingplatz werden keine größeren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild erwartet. Im Zuge des weiteren Bauleitverfahrens ist abzuwarten, welche Auswirkungen die geplanten Maßnahmen auf den Uferwald haben, bzw. wie dieser künftig wahrgenommen wird. Der tatsächliche Eingriff in den Wald ist in der weiteren Planung zu prüfen.

3 Ausgleichsbedarfsermittlung

3.1 Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) wird das Plangebiet in verschiedene Biotoptypen eingestuft,

B2 Feldgehölze

B21 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten

B212 mittlere Ausprägung

10 WP

B2 Feldgehölze

B22 Feldgehölze mit überwiegend gebietsfremden Arten

B222 mittlere Ausprägung

8 WP

B3 Einzelbäume, Baumreihen

B31 Einzelbäume, Baumreihen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten

B312 mittlere Ausprägung

9 WP

P4 Sonderflächen im Siedlungsbereich

P43 Ruderalflächen im Siedlungsbereich

P433 mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren

8 WP

L5 Standortgerechte Auenwälder und gewässerbegleitende Wälder

L54 Sonstige gewässerbegleitende Wälder

L542 Mittlere Ausprägung

10 WP

was einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung entspricht. Der BNT wird mit 8 Wertepunkten bewertet.

Bestandsbewertung: $BNT (WP) \times EINGRIFFSFLÄCHE (m^2): 8 \times 6.885 m^2$

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ).

➔ Festgesetzter GRZ-Wert: Zone A 0,20, Zone B und C jeweils 0,50 ➔ angesetzter Mittelwert: 0,4

Bei Eingriffen in BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ: Beeinträchtigungsfaktor = $GRZ = 0,40$

3.2 Grundgedanken zur Kompensation der baulichen Maßnahmen

Die Kompensation für den Eingriff soll prinzipiell direkt vor Ort erfolgen.

In der Natur leben, mit der Natur leben. Der Kompensation soll mit dem „Thema“ Obst und Selbstversorgung besetzt werden.

Zur Durchgrünung des Campingplatzes sollen Obstbäume gepflanzt werden, Artenliste entsprechend Anhang. Zur Zonierung und Gliederung der Bereiche sollen außerdem neue Gehölzhecken angelegt werden, die als Blüh- und Fruchtgehölze sowohl dem Menschen als auch der Tierwelt zugutekommen. Artenliste gemäß Anhang.

Mit der Thematik Streuobstwiese, Selbstversorgung, Naschgarten, Obstblüte, Obsternte u.v.m. wird ein besonderes Naturbewusstsein vermittelt. Ziel dieser Idee soll beispielsweise sein, dass die Gäste Apfelsaft aus dort geernteten Äpfeln erwerben können, bzw. dieser als Willkommensgeschenk die Gäste in den verschiedenen Bauten begrüßt. Eine Kooperation mit dem örtlichen Obst- und Gartenbauverein, Imkerverein, aber auch mit der Biodiversitätsgemeinde Tännenberg als Nachbargemeinde wären denkbar, ebenso könnten Veranstaltungen wie Ernte, Saftherstellung, aber auch Obstbaumschnittkurs angeboten werden.

3.2.1 Insgesamt wird der Ausgleichsbedarf wie folgt ermittelt:

Ausgleichsbedarf =

Eingriffsfläche x Bewertung (WP) Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor GRZ - Planungsfaktor

Demnach ermittelter Ausgleichsbedarf: $8 \times 6.885 \text{ m}^2 \times 0,40 = \mathbf{22.032 \text{ Wertpunkte}}$

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs um bis zu 20% verringert werden.

3.2.2 Schutzgut Arten- und Lebensräume (Tiere und Pflanzen)

- Erhalt und Schutz der die Fläche gliedernden Gehölzhecken, insbesondere der biotopkartierten Flächen. Erforderliche Eingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken und der zu erhaltende Bestand entsprechend zu schützen.
- Nutzung von insektenfreundlicher und energieeffizienter Beleuchtung
- Niedrige Leuchtpunkthöhen und geschlossene, nach unten gerichtete Lampengehäuse. Eine Abstrahlung in die freie Natur, auf die Wasserfläche und nach oben in den Himmel (Bodenstrahler) sind auszuschließen. Verzicht auf großflächige Fassadenbeleuchtungen.
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin
- zeitliche Begrenzung der Leuchtdauer auf die tatsächliche Nutzung öffentlicher Bereiche (Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren etc.)
- Planung von vogelfreundlichen Glasfassaden und Fensterelementen.
- Verzicht auf monotone Heckenbepflanzungen mit Thuje, Scheinzypresse, Fichte und Kirschlorbeer etc.
- Behutsame Entnahme von Einzelbäumen aus dem Uferwald, insbesondere von Fichte, Birke, Pappel. Eichen, Vogelkirsche, Kiefern sollen erhalten werden.
- Ausweisung von Blumenwiesenflächen, die max. 3x im Jahr gemäht werden
- Entnahme von fremdländischen Nadelgehölzen
- Kontrolle der zu fällenden Bäume: Habitatbäume mit Höhlungen, Rindenabplattungen oder Spaltenrissen, die als Mikrohabitate für Insekten, Säugetieren oder Vögeln dienen, sind zu beschreiben und artenschutzfachlich entsprechend zu kompensieren. Hierzu sollen zwölf unterschiedliche Vogelnistkästen und sechs Fledermauskästen im Verfahrensgebiet aufgehängt werden.
- Schaffung von drei Strukturelementen wie Totholzhaufen und Lesesteinhaufen
- Eine artenschutzfachliche Bestandsaufnahme durch einen Biologen für die Einzelarten Fledermäuse, Haselmaus, Zauneidechse, Schlingnatter sowie gehölz- und wassergeprägte Gilden bei den Vögeln wurde beauftragt und wird derzeit abgearbeitet.

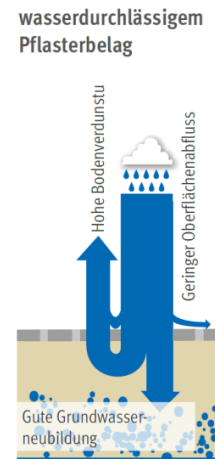
- Rückhaltung des Niederschlagswassers auf öffentlichen Erschließungsflächen durch Ableitung über offenen Graben in naturnah gestaltete Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulde
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Die neuen Belagsflächen werden als sickerfähige Betonpflasterbeläge ausgeführt, z.B. Godelmann DrainStone oder gleichwertig.

3.2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Textliche Festsetzungen und Hinweise

- Anpassung der Planung an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung im Zuge der Baumaßnahme
- Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.
- Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.
- Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.
- Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.
- Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.
- Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung eingesetzt werden.
- Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält.
- **Neu zu planende Stellplätze sollen aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.**



3.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

- Durch Schutz und Erhalt der Gehölzhecken, durch die Bautypologie der verschiedenen Gebäudetypen und durch die vorhandene bzw. durch Ausgleichsmaßnahmen erweiterte Durchgrünung werden die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild verringert. Die Nutzung als Campingplatz besteht bereits seit über 25 Jahren.

3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf dem Verfahrensgebiet bestand bereits seit über 25 Jahren ein Campingplatz. Mit dem geplanten neuen Campingplatz soll ein visionärer, moderner Campingplatz inmitten der Natur entstehen.

Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb des Baugebiets sind nicht vorhanden.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Belastungen der Schutzgüter stehen nicht zur Verfügung.

3.4 Ausgleichsbedarf gesamt

Aufgrund vorbeschriebener Vermeidungsmaßnahmen und aufgrund der schon bisherigen Nutzung als Campingplatz kann der Planungsfaktor von 20% angerechnet werden.

Mit der Reduzierung der Wertpunkte um einen Planungsfaktor von 20% ergibt sich eine **erforderlicher Ausgleich von 17.625 Wertpunkten.**

4 Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Es ist geplant, dass der Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen soll.

Ausgleichsumfang = Fläche x Aufwertung (Prognosezustand – Ausgangszustand)

Ausgangszustand:

mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland G211: WP 6

Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren: WP 4

Angenommener Mittelwert: **WP 5**

B112	mesophile Gebüsche/ Hecken	WP 10
B312	Baumreihen mittlere Ausprägung	WP 9
B432	Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	
	Mittlere Ausprägung	WP 10
G214	Artenreiches Extensivgrünland	WP 12

Angenommener Mittelwert: WP 10

$$17.625 \text{ m}^2 / 10 \text{ WP} = 1.765 \text{ m}^2$$

➔ Eingriff ist auf 1.765 m² auszugleichen und im Bebauungsplan nachzuweisen.

Die derzeitige Eingriff-Ausgleich-Berechnung ist eine vorläufige Berechnung. Die Ergebnisse der artenschutzfachlichen Bestandsaufnahme sind bei Weiterbearbeitung zu beachten.

Ebenso bedarf es einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich Einteilung in Biotop/Nutzungstypen sowie deren Einzel- bzw. Gesamtbetrachtung.

5 Artenliste

5.1 Pflanzenliste für Hecke/Gehölzstreifen

Mindestbreite Hecke: 3,00m

Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Heistern
 2- bis 3reihig diagonal versetzt, Pflanzabstand 1,30 x 1,50 m;
 Pflanzung der Sträucher in Gruppen von mind. 3-5 Stück einer Art.
 Sträucher V Str. 60 – 100
 Heister: Hei 2xv. 150 – 200
 Pflanzung als Wurzelware möglich (Vegetationszeit beachten!).

Artenliste:

Hundsrose (*Rosa canina*), Ackerrose (*Rosa arvensis*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Haferschlehe (*Prunus domestica*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Mispel (*Mespilus germanica*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Weide (*Salix capra*)

Zusätzlich Beerenobststräucher: Nutzung ohne Dünger- und Spritzmitteleinsatz.

Tafeltrauben i. S. (*Vitis vinifera*), Himbeeren i. S. (*Rubus idaeus*), Johannisbeeren i. S. (*Ribes nigrum*, *Rubrum*, *Sativum*), Stachelbeeren i. S. (*Ribes uva-crispa*), Heidelbeeren i. S. (*Vaccinium corymbosum*)

5.2 Pflanzenliste Obstwiesen und Einzelbaumreihen

Nutzung ohne Dünger- und Spritzmitteleinsatz.

Obstgehölze:

Regionaltypische Hochstammobstbäume 3xv. mDb mind. StU 12-14 mit Herkunftsnachweis.
 Pflanzabstand mind. 10 m, Pflanzung inkl. Pflanzverankerung aus zwei Pfählen und Stammschutz als Schilfrohrmatte.

Die Obstgehölze sind zu pflegen (Ausgrasen/-mähen Baumscheibe, Obstbaumschnitt) und bei Bedarf zu wässern. Kein Düngereinsatz.

Apfel: Wildapfel, Winterrambour; Rhöner Gold, Cox Orange, Dülmener Rosenapfel, Elstar, Geflammerter Kardinal, Goldapfel, Harbert's Renette, Jakob Fischer, Jonagold, Kaiser-Wilhelm, Landsberger, Lederapfel, Roter Boskop, Rubinette, Steinbacher, Sternrenette, Trierer Weinapfel, Berner Rosenapfel, Renette, Rheinische Winterrambur

Birne: Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Oberösterreichische Weinbirne, Owener Birne, Palmischbirne, Clapps Liebling, Conference, Gute Graue, Madame Verte, Prinzessin Marianne, Willams Christbirne

Quitte: Fränkische Hausquitte, Triumph, Astheimer Perlquitte, die üppige Quitte

Zwetschge / Pflaume: Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Graf Althanns Reneklode, Große Grüne Reneklode, Mirabelle von Nancy, Wangenheims Frühzwetschge

Süßkirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Teickners Schwarze Herzkirsche

Sauerkirsche: Heimanns Rubin Weichsel, Ungarische Weichsel

Walnussbaum, Essbare Eberesche

5.3 Ergänzende Baumliste

Pflanzung von Laubbäumen, Hochstamm, StU 16-18, inkl. Pflanzverankerung aus zwei Pfählen und Stammschutz als Schilfrohrmatte. Sorten zur jeweiligen Art möglich.

Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Vogelkirsche	-	Prunus avium

5.4 Artenreiches Extensivgrünland

Gebietsheimisches Saatgut Magerwiese oder Blumenwiese
Ursprungsgebiet: Bayerischer und Oberpfälzer Wald
Produktionsraum: Südost- und ostdeutsches Bergland
2-3x Mahd, Abtransport des Mähguts, ohne Dünge- und Spritzmitteleinsatz
Verwendung für Randbereiche, Restflächen.
Eine entsprechende Bodenaufbereitung (Magerstandort) ist erforderlich.

Aufgestellt:

Tannesberg, 15.06.2023/01.12.2023

Landschaftsarchitekt

Büro für Landschaftsarchitektur
Korbinian Schönberger
Dipl. Ing. (univ.)

Zone B: Gaststätte

Die Anlage besteht aus zwei Teilen:

Teil I nachfolgender Textteil mit rechtlich bindenden Festlegungen in Textform

Teil II beiliegender Textteil zu den Belangen des Umweltschutzes

Inhalt Teil I

0 Begründung	30
1 Rechtsgrundlage	31
2 Festsetzung Planungsgebiet	32
3 Maß der baulichen Nutzung	33
4 Baugestaltung	34
5 Bewässerung	35
6 Entwässerung	35
7 Abstandsflächen	35
8 Bau und Bodendenkmäler	36
9 Müllabfuhr	36
10 Außenanlagen	36
11 Zufahrten und Geschwindigkeitsabgrenzungen	36
12 Erschließung	37

Inhalt Teil II

1 Beschreibung Ausgangszustand	40
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	41
3 Ausgleichsbedarfsermittlung	46
4 Ermittlung des Ausgleichsumfangs	49
5 Artenliste	50

Zone B: Gaststätte

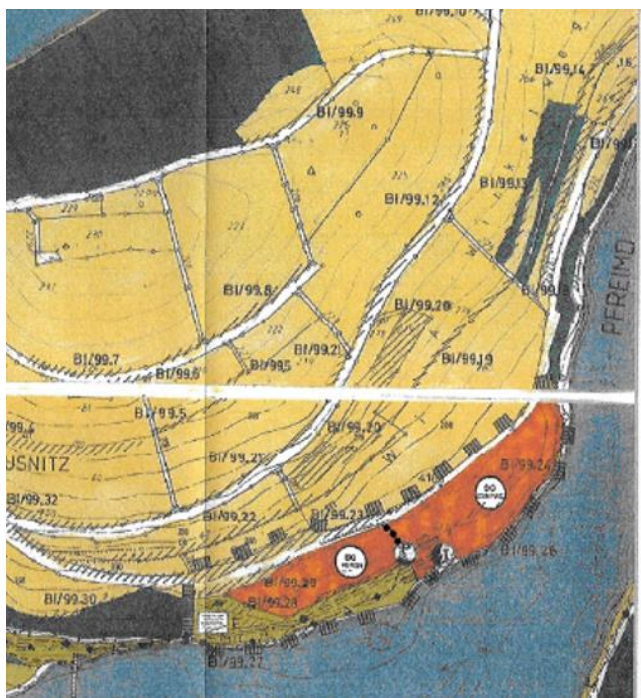
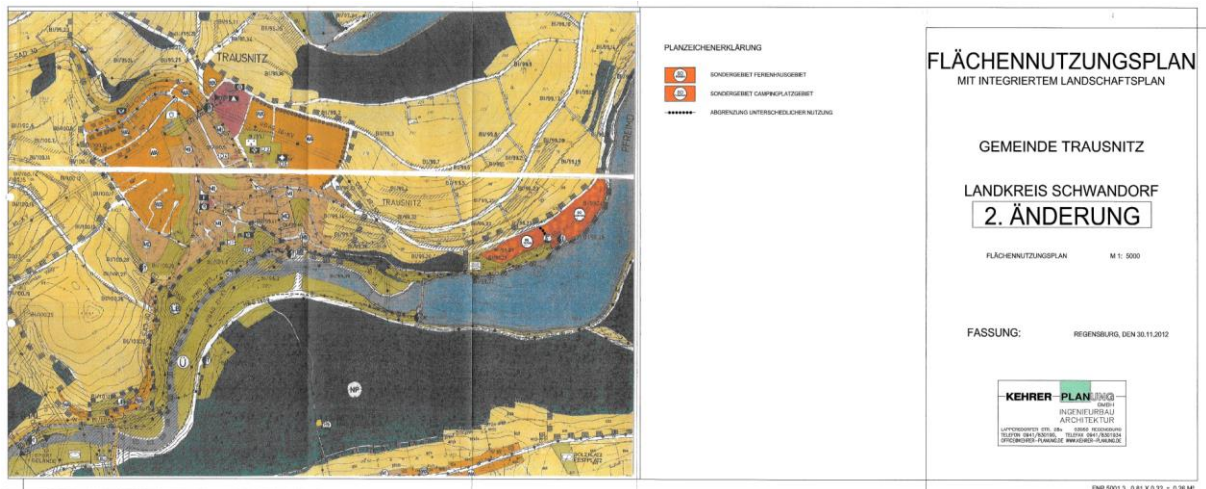
Teil I: rechtlich bindende Festlegungen in Textform



0 Begründung

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 281, 281/40; 281/41; 281/42 und 272, Gemarkung Trausnitz, ist die Errichtung eines Camping- und Ferienwohnungsgebiets geplant. Das Grundstück liegt gem. Flächennutzungsplan im Sondergebiet Campingplatzgebiet. Die aktuelle Nutzung als Campingplatz soll um die Nutzung als Ferienwohnungsanlage erweitert werden um das Tourismusangebot überregional zu stärken und auszubauen.

In diesem Zug wird der öffentliche Bereich der Wasserwacht und des Badestrandes am Stausee Trausnitz mit betrachtet, überplant und aufgewertet. Dieser befindet sich auf der Flurnummer 282, Gemarkung Trausnitz. Ziel ist es die aktuelle Situation aus Fischerdorf, Wasserwacht und leerstehendem Campingplatz zu ergänzen und das Areal am Stausee Trausnitz als Gesamtes, einer nachhaltigen Tourismuswirtschaft zuzuführen **und den Erholungsfaktor des Gebiets zu erhalten und weiter auszubauen.**



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- SONDERGEBIET FERIEHAUSGEBIET
- SONDERGEBIET CAMPINGPLATZGEBIET
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

1 Rechtsgrundlage

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Ausfertigungsdatum: 26.06.1962 Vollzitat: "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)
In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- 1.4 Bayerische Bauordnung (BayBo) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B Vollzitat nach RedR: Bayerische Bauordnung (BayBo) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

2 Festsetzung Planungsgebiet

2.1 Art der baulichen Nutzung
- gem. § 9 Abs.1 BauGB

2.1.1 Flächennutzungsplan: Sondergebiet gem. § 10 BauNVO.
Sondergebiet Campingplatzgebiet

Enthalten ist die zentrale Gaststätte sowie das Event Haus die Seebühne und Ferienunterkünfte

2.1.2 Innerhalb der Baugrenzen können Gebäude für die unter Ziff. 2.1.1 beschriebene Nutzung neu errichtet, erweitert und umgebaut werden.

Neubauten außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig. Gebäude dürfen ab Geländeoberkante nur innerhalb der Baufenster errichtet werden. Unterirdische Gebäudeteile dürfen sich auch außerhalb der überbaubaren Flächen befinden.

Außerhalb des Baufensters sind bauliche Anlagen für das beschriebene Regenwassermanagement zulässig. Es handelt sich um Einlaufschächte, Bachlauf, Überlauf Teich und Drosselabläufe im Bereich der zeichnerisch dargestellten Wasserflächen.

2.1.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenze der Gemarkung Trausnitz 281, errichtet werden.

2.1.4 Bereiche unterschiedlicher Nutzung:

Zone B: Gaststätte, maximal 2 Betriebsleiterwohnungen, Ferienunterkünfte, Seebühne

2.1.5 **Parkplätze** gem. § 12 BauNVO

Parkplatzüberdachungen können im Bereich der eingezeichneten Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. **Die möglichen Parkplatzüberdachungen sind in Form, Konstruktion und Materialität als einheitliches System zu verbauen und dienen dem Zweck des sommerlichen Hitzeschutz sowie solarer Energiegewinne zur Direktversorgung der Campingfahrzeuge.**

Der Parkplatzbedarf **der Gaststätte** ist gem. der Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV zu ermitteln.

Der Parkplatzbedarf der Ferienunterkünfte wird mit einem Parkplatz pro Ferienunterkunft berechnet.

Tiefgaragen dürfen, soweit sie überdeckt sind, die Baugrenzen überschreiten und können miteinander verbunden werden. Tiefgarageneinfahrten sind von den Baugrenzen nicht betroffen und können auch außerhalb errichtet werden.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) inkl. Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen mit **0,5** sowie der Geschosflächenzahl (GFZ) **0,8**. Eine Überschreitung gem. § 19 Abs.4 BauNVO ist zulässig.
- 3.2 Die Zahl der Vollgeschoße gem. § 20 Abs. 1,2,4 BauNVO wird für die Fl.Nr. 281 auf maximal 2, **im Sonderfall der Gaststätte auf 4 Vollgeschoße (UG, EG +2)** festgelegt
Bei Abs. 3 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 3.3 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Hauptbaukörper können durch Nebenbaukörper miteinander verbunden werden. **Diese Nebenbaukörper dienen lediglich der Erschließung und werden als kalte, offene, oder überdachte Rampen- und Treppenkonstruktionen ausgeführt.**
- 3.4 **Überschwemmungsgebiet: Durch die Lage am Stausee der Trausnitz Talsperre, werden folgende Wasserspiegel festgelegt, welche von Bebauung und Fundamentierung freizuhalten sind:**
HQ 100: 400,36müNN
Maximaler Betriebswasserstand: 401,80müNN
Katastrophenwasserstand: 402,10müNN (Im Planteil dargestellt)
Die Planung orientiert sich am höchsten Wasserstand 402,10müNN. Dieser Bereich ist von Bebauung und Fundamentierung freizuhalten.
Sonderfall Seebühne: Nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Betreibergesellschaft der Kraftwerksgruppe kann die Seebühne in den Sommermonaten als schwimmendes Element bei entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen im See verbleiben. Diese wird in den Wintermonaten aus dem See entnommen und über 402,10müNN gelagert.
In diesem Zusammenhang wird der Abschluss einer Hausratsversicherung gegen Elementarschäden empfohlen
- 3.5 Es wird darauf hingewiesen, Belange des Gewässerunterhalts im Uferstreifen, Belange des Fischereirechts, sowie des Fischereirechtsinhabers, sowie die Verfügbarkeit des Uferstreifens Fl.Nr. 272 Gemarkung Trausnitz abseits des Bauleitplanungsverfahrens, privatrechtlich zu kären.

4 Baugestaltung

Grundsätzlich handelt es sich bei den Baukörpern um eine Sonderform gem. beiliegendem Gestaltungsplan.

4.1 Die Gebäude der Zone B:

Hauptgebäude Gaststätte: Sonderbau nach BayBo Art.2 Abs 4 Nr.8; Versammlungsstätte nach VstättV möglich.

Ferienwohnungen und Versorgungsgebäude, sowie Event-Haus: Höhe gem. BayBo Art.2 Abs. 3 Satz 2 von maximal 7,00m entsprechend Gebäudeklasse 1-3; **Sonderbau möglich**

Sämtliche Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bez. ihrer Höhenentwicklung aus dem Gelände zu entwickeln, so dass jene Häuser in erster Reihe den Blickbezug der hinteren auf den Stausee nicht verdecken.

4.2 **Als Dachform wird für das ein Pult- oder Flachdach, mit einer Dachneigung zwischen 0° und 15° festgelegt.** Flach- oder Pultdächer sind aus ökologischen Gründen (Verzögerung des Abwasserlaufs bei Niederschlägen) zu begrünen. In begründeten Ausnahmefällen (z.B. Gewinn von Sonnenenergie, Anlegen einer Dachterrasse) ist auch eine Blech-, Ziegeleindeckung oder Terrassenbelag möglich.

Bei den **Ferienwohnungen und Versorgungsgebäuden, sowie dem Event Haus** werden keine Vorgaben an die Dachform und Dacheindeckung gemacht. Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer sind aus ökologischen Gründen (Verzögerung des Abwasserlaufs bei Niederschlägen) zu begrünen. Auf 50% der Dachfläche kann zur Energiegewinnung eine PV- oder Solaranlage montiert werden.

4.3 Auf untergeordneten, neu zu errichtenden Bauteilen und Nebenanlagen (z.B. Garagen, Carports), sind extensiv begrünte Flachdächer oder Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 10° zulässig. **Alternativ Glas, oder (teils-)transparente Photovoltaikdächer**

4.4 Solar- und Photovoltaikanlagen oder ähnliche Anlagen dürfen auf die Dachhaut aufgesetzt werden. Auf eine optisch ansprechende, geschlossene Form ist zu achten.

Bei Flachdächern ist mindestens 1,00 m Abstand von der Traufe einzuhalten. Eine Aufbauhöhe über 1,50 m ist unzulässig.

Dachaufbauten sind grundsätzlich so zu installieren, dass sie den öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen. Eine Lichtreflexion in Nachbargebäude ist unzulässig.

4.5 Ausdrücklich erwünscht sind extensive und intensive Dachbegrünungen. Eine Aufbauhöhe von Kies, Splitt bzw. Substrat von mehr als 15 cm ist anzustreben.

Bei einer Gründachaufbauhöhe von ≥ 12 cm darf bei Flach- oder Pultdächern ein Abflussbeiwert $c = 0,3$ angesetzt werden. Siehe Textteil „Belange des Umweltschutzes“ Schutzgut Wasser 2.4

5 Bewässerung

- 5.1 Trinkwasser ist aus der bestehenden öffentlichen Wasserversorgung zu entnehmen.
- 5.2 Für die Bewässerung der Außenanlagen und Toilettenspülung kann Oberflächen- und Dachwasser verwendet werden.

6 Entwässerung

- 6.1 Abwasser und Regenwasser sind getrennt zu sammeln und abzuleiten. Sämtliche auf dem Grundstück Gemarkung Trausnitz, 281, und 282 entstehende Abwässer sind gemäß Abwerverordnung (AbwV) im öffentlichen Kanal zu entsorgen. **Die ausreichende Dimensionierung ist eigenverantwortlich durch den Vorhabensträger sicherzustellen**
- 6.2 Der Abflussbeiwert des Bestandes darf durch die geplanten Maßnahmen nicht erhöht werden. Dies geht durch den Einbau von sickerfähigem Pflaster samt Unterbau oder durch die Wasser-speicherung von begrünten Flachdachaufbauten. So kann bei einer Aufbauhöhe von ≥ 12 cm bei wasserspeichernden Aufbauten (z.B. extensiv oder intensiv begrünten Dächern) ein Abflussbeiwert von 0,3 angesetzt werden.

Alternativ kann anfallendes Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück versickern, hierfür ist jedoch ein entsprechender Nachweis von einem Bodengutachter vorzulegen. **Die Versickerung hat breitflächig über den bewachsenen Oberboden zu erfolgen.**

Der Einbau von Zisternen für die Grünanlagenbewässerung wird empfohlen. Siehe Textteil „Belange des Umweltschutzes“ Regenwassermanagement.
- 6.3 Der Versiegelungsgrad und damit die abzuleitende Niederschlagswassermenge darf für den Planungsbereich nicht erhöht werden. Der Versiegelungsgrad kann aus den Bestandsunterlagen auch für die Bodenflächen herausgenommen werden.
- 6.4. Auf die einschl. techn. Regelwerke der DWA (A-153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, A-117 Bemessung von Regenrückhalteräumen und A-138 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie Merkblätter des LfU wird verwiesen (z.B. naturnaher Umgang mit Regenwasser).
- 6.5 **Die Entwässerung und Gestaltung der Außenanlagen ist so zu planen, dass etwaig auftretende Sturzfluten und Starkregenereignisse berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen vorgesehen sind.**

7 Abstandsflächen

- 7.1 Für neu zu errichtende Gebäude sind die Abstandsflächen abweichend zu BayBo Art. 6 (in der jeweils gültigen Fassung) nachzuweisen.
Gem. BayBo Art. 6 Abs. 5 wird die Berechnung der Abstandsflächen auf ein Maß von 0,2 H verringert, mindestens jedoch 3,00 m.
Begründung hierfür ist die teilweise übermäßige Hanglage unter den aufgeständerten Gebäuden und die daraus resultierend verzerrt tiefen Abstandsflächen.

Beispielrechnung $0,20 \times 7,00 \text{ m} = 1,70 \text{ m}$ Mindestens jedoch 3,00 m.

8 Bau- und Bodendenkmäler

- 8.1 Für den Bereich Gemarkung Trausnitz, FlNr. 281 und 282 sind nach aktuellen Informationen keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde gem. Art.8Abs. 1-2 BayDSchG

9 Müllabfuhr

- 9.1 Die Müllentsorgung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Die Richtlinien der Mülltrennung sind strikt einzuhalten. Ausreichende Flächen sind bereit zu halten.

- 9.2 Aus gestalterischen Gründen sind die öffentlichen und halböffentlichen Flächen von dauerhafter Lagerung freistehender Mülltonnen, Müllcontainern oder Restmüllbehältnissen freizuhalten.

Ausreichende Flächen sind in den Gebäuden oder entsprechenden Nebengebäuden, die gestalterisch einzubinden sind, unterzubringen.

Für die gewerblich genutzten Bereiche ist ein entsprechendes Abfall- und Entsorgungsmanagement vorhanden.

10 Außenanlagen

- 10.1 Bei der Verwendung von Sichtschutz- oder Einfassungsmauern sind max. Längen von 8 m zulässig. Danach sind entsprechende lockere und für Igel, Eidechsen und Amphibien offene Gestaltungen zu verwenden. Für Hecken sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubsträucher, -hecken oder -bäume zu verwenden. Die Verwendung von nicht heimischen und nicht standortgerechten Gehölzarten bei Hinterpflanzungen ist unzulässig.

- 10.2 Erforderliche Stützmauern z.B. im Bereich von Aus- und Einfahrten dürfen gem. BayBo (in der jeweils gültigen Fassung) bis zu einer Höhe von 2 m verfahrensfrei errichtet werden und sind zu begrünen.

- 10.3 Stellplätze sind in ausreichender Anzahl, gem. Art. 47 BayBo, auf dem Plangrundstück zu errichten. Grundsätzlich sind sie so naturnah wie möglich zu gestalten. Eine Versiegelung ist ausdrücklich unerwünscht. Bei geschotterten oder begrünenden (Schotterrassen etc.) Stellplätzen kann auf eine Markierung verzichtet werden.

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach § 20 GaStellV, mit der zugehörigen Anlage in der Fassung vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910) BayRS 2132-1-4-B

die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist.

- 10.4 Teile des Geltungsbereichs, insbesondere die ufernahen Flächen von Uferwald Block 1 und 2, liegen innerhalb einer Gefahrenhinweisfläche für Stein- und Blockschlag. Ob am konkreten Ort eine Steinschlaggefährdung vorliegt, muss vor Beginn der Baumaßnahmen durch einen einschlägig erfahrenen Gutachter festgestellt werden. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind dementsprechend vorzusehen.

11 Zufahrten und Geschwindigkeitsbegrenzungen

In den Einmündungsbereich der Zufahrtsstraße sind Sichtdreiecke mit Seitenlängen von 30,00 m von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Materiallagerung freizuhalten, soweit diese die Fahrbahnoberfläche um mehr als 0,80 m überragen würde. Bäume müssen ein lichtes Profil von 2,50 m bis zum Kronenansatz aufweisen.

Die Zuwegung (orange) zu den öffentlich gewidmeten Stellplätzen und zur Löschwasserentnahmestelle wird analog zu den (Kennzeichnung P) Stellplätzen, öffentlich gewidmet. Die Baulast verbleibt beim Eigentümer.

12 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße der Flurnummer 265 Trausnitz. Die Zufahrtsituationen sind so zu regeln / beschränken, dass die bestehende Ferienhaussiedlung Fischerdorf nicht beeinträchtigt wird.

12.1 Fahrzeugverkehr und Fußgänger

Es wird auf die eventuell von der BAB A6 ausgehenden Emissionen auf das Plangebiet hingewiesen werden. Abhilfe kann hier vom Baulasträger nicht eingefordert werden

Die Erschließung für den Fahrzeugverkehr erfolgt über die Flurnummer 265 Trausnitz

12.1.1 Die Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich über das vorhandene, untergeordnete Straßennetz vorzusehen.

12.1.2 Sichtfeld auf den Straßenverkehr sind wie bisher freizuhalten.

Der zur Ermittlung d. Sichtfeldes erf. Abstand beträgt 3 m, die erf. Schenkellängen in der Hauptstraße betragen 70 m. Als Augpunkthöhe sind beim PKW-Fahrer 1,00 m u beim LKW-Fahrer 2,00 m und als Zielpunkthöhe auf der bevorrechtigten Straße 1,00 m anzusetzen. Die Sichtfläche ist von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen u. sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Ein Schallschutzgutachten wird in Auftrag gegeben.

12.2 Flächen für die Feuerwehr

Die Zufahrt der Feuerwehrfahrzeuge erfolgt über die Flurnummer 265 Trausnitz.

Auf dem Gelände des Campingplatzes ist eine Feuerwehrumfahrt, sowohl im oberen, als auch im unteren Bereich vorgesehen. Gesamt werden 4 Aufstellflächen errichtet.

Aufstellfläche 1 am Wasserwachtsgebäude dient als Zufahrt zum Wasserwachtsgebäude.

Aufstellfläche 2 dient zur Löschwasserentnahme über eine Saugleitung aus dem Stausee

Aufstellfläche 3 liegt mittig zu den einzelnen Ferienhäusern

Aufstellfläche 4 liegt am Sanitärgebäude und wird durch einen Oberflurhydranten, oder alternativ ebenfalls durch eine Saugleitung erschlossen.

Die Lage und Art der Entnahmestellen wird mit der Ortsfeuerwehr im Rahmen der Umsetzung nochmals abgestimmt.

Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können.

Eine entsprechende Beschilderung der Flächen für die Feuerwehr ist vorzusehen.

Die Ausführungen und Vorgaben werden im Zuge der Bauausführung vom Brandschutzfachplaner in enger Abstimmung mit der Feuerwehr durchgeführt.

Durch die Löschwasserentnahmestelle sowie die Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz im Bereich des Abschnittes Seeblick wird auch der organisatorische Brandschutz im Bereich Fischerdorf verbessert.

Im Zuge der Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Fischerdorf wurden die bestehenden Defizite zum technischen, organisatorischen und baulichen Brandschutz durch das Architekturbüro thematisiert und als Bestandssituation definiert.

In wieweit die Brandschutzmaßnahmen bei Gesamtbetrachtung der beiden Gebiete ausreichend sind ist im Einzelfall zu prüfen.

Hinweis: Die Genehmigungspflicht (reguläres Genehmigungsverfahren) ist bei Abweichungen von der BayBo sofern nicht vom Bebauungsplan explizit gedeckt, ist durch die Planfertiger der einzelnen Objekte zu prüfen.

12.3 Stromversorgung

Die öffentliche Stromversorgung ist im Plangebiet weiter zu führen.

Eventuelle Hinweise der Bayernwerk AG sind zu beachten. (TÖB)

Auf dem Grundstück ist eine 20kV Leitung verlegt, diese endet in einem Transformator am Gaststättengebäude.

Der im Plan eingezeichnete Trassenabstand von 2,5m zu jeder Seite, Für Bepflanzung und Bebauung ist zu berücksichtigen.

12.4 Telekommunikation

Die anstehende Glasfaserleitung ist im Plangebiet bis in die neuen Gebäude weiter zu führen.

Es besteht Anschlussmöglichkeit bei der Deutsche Telekom Technik GmbH

Eine oberirdische Leitungsführung ist nicht zulässig.

Zone B: Gaststätte

Teil II: Belange des Umweltschutzes

1 Beschreibung Ausgangszustand

Bis 2021 wurde das Areal bereits als Campingplatz genutzt. Hierfür wurde 1991 ein Bebauungsplan erstellt. Seit 2021 wird die bestehende Campingplatzanlage nicht mehr genutzt. Bereits Jahre davor lag die Anlage mehr oder weniger im „Dornröschenschlaf“. Aufgrund von Unternutzung, Nichtnutzung und fehlender Pflege ist eine Aushagerung der Grünflächen sowie Verbrachung festzustellen.

Bei der Fläche handelt es sich um einen zum Stausee Trausnitz abfallenden Südhang. Oberhalb, nördlich des Areals führt ein unbefestigter geschotterter Feldweg an der Anlage vorbei. Auf der anderen Wegseite folgt das Gehölz A, ein als Biotop kartierter „Ranken-Heckenkomplex“, der von der Maßnahme unberührt bleibt.

Richtung Seeufer schließt das Gelände mit einem mehr oder weniger steil abfallenden Gehölz ab, das in der Plandarstellung „Uferwald“ bezeichnet wird und als Biotopfläche kartiert ist.

Weiter nördlich wird das Gelände durch zwei lineare Gehölzhecken gegliedert. Das an die vorhandene Gaststätte anschließende Gehölz E ist ebenfalls als Biotopfläche kartiert. Des Weiteren wird das Areal durch weg begleitende Einzelbaumreihen durchgrünt. Die Einzelbaumreihen wurden bei der Anlage des Campingplatzes vor über 25 Jahren gepflanzt. Teilweise sind Bäume abgestorben oder weisen starke Rindenrisse im Stammbereich auf. Es handelt sich überwiegend um die Baumarten Spitzahorn, Stieleiche und Vogelbeere.

Verschiedene gemischte Heckenpflanzungen mit heimischen und nicht heimischen Pflanzenarten, insbesondere aber mit immergrünen Nadelgehölzen und Ziergehölzen dienten in früherer Funktion als Sichtschutz und Gliederung der früheren Campingstellplätze. Nachdem der Campingplatz mehrere Jahre nicht genutzt wurde, wachsen inzwischen auch angeflogene Wildlinge von den umliegenden Gehölzen.

Von den Gehölzen wurde eine umfassende Baumbestandsliste angelegt (vgl. Baumbestandsplan).

Flächen Bestand/Ausgangslage

Gebäude:

Grundfläche Gaststätte Bestand	405 m ²
Wasserwacht Bestand	<u>133 m²</u>
Gesamt	538 m ²

Wege:

Asphaltflächen Bestand	1.895 m ²
------------------------	----------------------

Flächen geplant

Gebäude:

Grundfläche Gaststätte neu	630 m ²
Grundfläche Sanitärgebäude	70 m ²
Bird Haus Summe	98 m ²
Nest Haus Summe	380 m ²
Panorama Haus Summe	456 m ²
Lake Haus Summe	575 m ²
Event Haus	88 m ²
Wasserwacht neu	<u>90 m²</u>
Gesamt	2.387 m ²
abzüglich Grundflächen Bestandsgebäude	538 m ²

Demnach zusätzlich bebaute Flächen: 1.849 m²

Wege:

Pflasterflächen sickerfähig neu (im Plan: Stellplätze orange/weiß)	3.763 m ²
Wegeflächen versiegelt privat (im Plan gelb)	2.174 m ²
Wegeflächen versiegelt öffentlich (im Plan orange)	993 m ²
Gesamt	6.930 m²

In den 6.930 m² Belagsflächen sind die bestehenden 1895 m² Asphaltfläche enthalten, die weitergenutzt werden. Dafür ist keine Eingriff-Ausgleichberechnung erforderlich.

Demnach zusätzliche Belagsflächen: 5.035 m²

Zusammenfassung:

Es werden insgesamt **1.850 m²** Fläche zusätzlich bebaut und **5.035 m²** zusätzlich befestigt. Die summierte Eingriffsfläche beträgt demnach 6.885 m².

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Arten- und Lebensräume (Tiere und Pflanzen)

Auf dem Areal befinden sich verschiedene Gehölzstrukturen, die zum Teil als Heckenbiotope erfasst sind. Die geplanten Eingriffe haben teilweise Auswirkungen auf die vorhandenen Grünstrukturen und damit auch auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Aufgrund der Nichtnutzung konnten sich auf den Flächen typische Magerwiesenpflanzen wie Margeriten, Glockenblume, Pechnelke, Hornklee, Walderdbeere, Hundskamille etc. etablieren.

Das Schutzgut Arten- und Lebensräume ist demnach von mittlerer Bedeutung. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Planungskonzeption lassen erwarten, dass der Eingriff entsprechend vor Ort kompensiert werden kann.

Martin Gabriel aus 93192 Wald wurde mit der artenschutzfachlichen Untersuchung des Areals beauftragt. Diese wird derzeit umgesetzt. Als Zwischenergebnis kann folgendes festgehalten werden:

- Zauneidechse: Bisher 2 DG, keine Nachweise!
- Schlingnatter: 1 ad. Tier gefunden im nördlichen Teil des Geländes. Eine reproduktive Population ist anzunehmen.
- Blauflügelige Ödlandschrecke: Mehrere Exemplare kursorisch nachgewiesen auf offenen Flächen im nördlichen Teil
- Fledermäuse: Bisher 1 DG an zwei Standorten: Mehrere Arten kommen vor, die genaue Auswertung ist aber noch nicht abgeschlossen. Eine Nutzung von Baumhöhlen im Eingriffsbereich als Quartier ist anzunehmen, evtl. auch die Nutzung von Gebäuden (verwaistes Campingplatzlokal)
- Ameisen: Hügel der nestbildenden, streng geschützten "Waldameisen" sind nicht vorhanden. Lediglich an der nördlichen Böschung zur Straße hin befindet sich ein kleineres, wahrscheinlich im Entstehen befindliches Nest.

2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Keine Sonderstandorte vorhanden. Keine Altlastenverdachtsflächen.

Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich gemäß Art. 1 BayBodSchG dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte (ÜBK) 1 : 25 000 des LfU handelt es sich als Ausgangsformation der Bodenbildung um fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) (Kurzname 743).

Dem Umweltatlas Bayern können folgende Daten zu Bodentyp und Bodenfunktion entnommen werden:

In unmittelbarer Nähe zum Verfahrensgebiet wird in der Themenkarte Aufschlüsse, Bohrungen, Bodendauerbeobachtung festgehalten:

Bodentyp: podsolige Braunerde und Normbraunerde

Bodenform: Podsolige Braunerde aus sandiger Gneisverwitterung

Laut Bodenausgangsgesteinskarte M 1 : 500 000

Bodenausgangsgesteinsgruppe:

Gneis, Migmatit, untergeordnet Glimmerschiefer,

z.T. mit Löß und Lößlehm

Stratigraphie:Präkambrium, Paläozoikum

Die **Bodenübersichtskarte** Bayern M 1 : 200 000 unterteilt das Verfahrensgebiet in zwei Bodenformtypen

LE NR BÜK200	8
Verbreitete Bodenformen	Vorherrschend Gley-Vegen und Vega-Gleye aus Auenschluff oder -lehm
Gering verbreitete Bodenformen oder abweichende Substrate	Auengleye aus Auenschluff oder -lehm; Gley-Vegen und Vega-Gleye aus Auenton
Seltene Bodenformen oder abweichende Substrate	Gley-Vegen und Vega-Gleye aus Auensand oder -sandlehm
Ausgangsgestein	carbonatfreier Auenschluff, -lehm oder -ton, selten Auensand
Bodenlandschaft	zahlreiche kleinere bis mittlere Auen bayerischer Flusslandschaften im Schichtstufenland, Kristallin und der Vorlandmolasse
Kurz-Legende	8 Gley-Vegen und Vega-Gleye aus Auenschluff oder -lehm
Verbreitete Bodenformen (kurz)	GG-AB, AB-GG: fo-u,l(Ufo,Lfo)
<u>und</u>	
LE NR BÜK200	192
Verbreitete Bodenformen	Fast ausschließlich Braunerden aus grusführendem Sand bis Lehm über Kryo-/Verwitterungsgrussand oder -schuttsand aus Granit und Gneis
Ausgangsgestein	Granit und Gneis, teils Lösslehmenteile in der Deckschicht
Bodenlandschaft	großflächige Vorkommen in mittleren Lagen des Bayerischen und des Oberpfälzer Waldes
Kurz-Legende	192 Braunerden aus lehmig-sandiger Deckschicht über skelettreicher, sandiger Granit- und Gneisverwitterung
Verbreitete Bodenformen (kurz)	BBn: p-(z)s,(z)l/p,c-ns,zs(+G,*Gn);

Eine **Baugrunduntersuchung** wurde bereits beauftragt, diese erfolgt, sobald eine endgültige Planung für den Campingplatz vorliegt.

Der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1 : 25 000 ist zu entnehmen:

Kurzname des Baugrundtyps	F,hmv
Baugrundtyp	Harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert
Beispiele für Gesteine	Phyllit, Glimmerschiefer, Gneis, Diatexit, Amphibolit, überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus
Mittlere Tragfähigkeit	hoch bis sehr hoch, teils mittel
Allgemeiner Baugrundhinweis	in ungestörtem und unverwittertem Zustand guter Baugrund, wechselnd mächtige Verwitterungszone, oft mit Blöcken oder Festgestein, z. T. Setzungsunterschiede möglich (qu wechselnd, unverwittert bis über 50 MPa, stark verwittert bis unter 1,25 MPa)

Bodenfunktionen (Umweltatlas Bayern)	
Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe	Rückhaltevermögen für organische Schadstoffe
Zink: 2 Quecksilber 3 Nickel 2 Mangan 2 Kupfer 2 Eisen 4 Cobalt 2 Chrom 3 Cadmium 1 Blei 3 Aluminium 3	TCDD: 3 PFOS: 3 Heizöl: 2 Glyphosat: 2 Benzo(a)pyren: 3
Natürliche Ertragsfähigkeit (Acker, Grünland)	
geringe natürliche Ertragsfähigkeit (Grünland) ohne Bewertung (keine landwirtschaftliche Fläche) sehr geringe natürliche Ertragsfähigkeit (Acker)	

Standortpotential für natürliche Vegetation

Boden	Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)
Nutzung	Nichtwald
Standortpotential	Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen

Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen:	4
Säurepuffervermögen KAK _{eff} (Forst)	1-2
Säurepuffervermögen KAK _{pot} (Forst)	2-3

Hintergrundwerte – Anorganik**Oberboden – Königswasserextrakt**

Bodenausgangsgesteinsgruppe	Gneis, Migmatit, untergeordnet Glimmerschiefer, z.T. mit Löß und Lößlehm
Nutzung	Acker, Grünland
Horizontgruppe	OBERBÖDEN
Untereinheit	1. Untereinheit: Gneis (ausschließlich-überwiegend), z.T. mit Löß und Lößlehm (reich-spuren)

Unterboden - Königswasserextrakt

Bodenausgangsgesteinsgruppe	Gneis, Migmatit, untergeordnet Glimmerschiefer, z.T. mit Löß und Lößlehm
Nutzung	Acker, Grünland
Horizontgruppe	UNTERBÖDEN
Untereinheit	1. Untereinheit: Gneis (ausschließlich-dominierend) mit Löß und Lößlehm (spuren-gering, untergeordnet)

Untergrund – Königswasserextrakt

Bodenausgangsgesteinsgruppe	Gneis, Migmatit, untergeordnet Glimmerschiefer, z.T. mit Löß und Lößlehm
Nutzung	Acker, Grünland, Forst
Horizontgruppe	UNTERGRUND
Untereinheit	1. Untereinheit: Gneis (ausschließlich-dominierend), z.T. mit Löß und Lößlehm (untergeordnet-spuren)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auf dem seit 1991 bestehenden Campingplatz. Aufgrund dieser Vornutzung und der dargestellten Parameter wird dem Schutzgut Boden und Fläche eine geringe Bedeutung für die Einstufung des Zustands des Plangebiets und der Maßnahmenflächen zugeordnet.

2.3 Schutzgut Wasser

Im Bearbeitungsgebiet sind keine Oberflächengewässer oder sonstige hydrologisch relevante Strukturen (z.B. vernässte Bereiche, Quellen) vorhanden / erkennbar.

Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die örtliche Kanalisation.

Planungsrelevante Untersuchungen bezüglich Stauhöhe Stausee, Hochwasserzone, Vorgaben der Kraftwerksbetreiber sowie technische Angaben und Berechnungen z.B. für die Wärmegewinnung werden an anderer Stelle behandelt. Vorhandene Infrastruktur hinsichtlich Be- und Entwässerung sollen weitergenutzt bzw. ausgebaut werden.

Bei der Niederschlagswasserbeseitigung gilt der Vorrang der Versickerung vor der Ableitung. Die Belagsflächen werden als sickerfähige Beläge ausgeführt. Eine Versickerung ist grundsätzlich möglich. Die Versickerung erfolgt breitflächig und über die bewachsene Oberbodenzone. Auf die einschlägigen rechtlichen und technischen Regelwerke sowie Merkblätter des LfU wird verwiesen.

Das Schutzgut Wasser hat eine geringe Bedeutung.

2.4 Schutzgut Klima/Luft

Die geplanten baulichen Veränderungen haben keine negativen Auswirkungen auf das Areal.

2.5 Schutzgut Mensch und Kultur-/Sachgüter

Im Verfahrensgebiet des Bebauungsplans sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Da das Areal bereits als Campingplatz genutzt wird, gibt es keine weiteren bzw. andere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Kultur-/Sachgüter.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der Vornutzung als Campingplatz werden keine größeren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild erwartet. Im Zuge des weiteren Bauleitverfahrens ist abzuwarten, welche Auswirkungen die geplanten Maßnahmen auf den Uferwald haben, bzw. wie dieser künftig wahrgenommen wird. Der tatsächliche Eingriff in den Wald ist in der weiteren Planung zu prüfen.

3 Ausgleichsbedarfsermittlung

3.1 Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) wird das Plangebiet in verschiedene Biotoptypen eingestuft,

B2 Feldgehölze

B21 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten

B212 mittlere Ausprägung

10 WP

B2 Feldgehölze

B22 Feldgehölze mit überwiegend gebietsfremden Arten

B222 mittlere Ausprägung

8 WP

B3 Einzelbäume, Baumreihen

B31 Einzelbäume, Baumreihen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten

B312 mittlere Ausprägung

9 WP

P4 Sonderflächen im Siedlungsbereich

P43 Ruderalflächen im Siedlungsbereich

P433 mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren

8 WP

L5 Standortgerechte Auenwälder und gewässerbegleitende Wälder

L54 Sonstige gewässerbegleitende Wälder

L542 Mittlere Ausprägung

10 WP

was einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung entspricht. Der BNT wird mit 8 Wertepunkten bewertet.

Bestandsbewertung: BNT (WP) x EINGRIFFSFLÄCHE (m²): 8 x 6.885 m²

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ).

➔ Festgesetzter GRZ-Wert: Zone A 0,20, Zone B und C jeweils 0,50 ➔ angesetzter Mittelwert: 0,4

Bei Eingriffen in BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ: Beeinträchtigungsfaktor = GRZ = 0,40

3.2 Grundgedanken zur Kompensation der baulichen Maßnahmen

Die Kompensation für den Eingriff soll prinzipiell direkt vor Ort erfolgen.

In der Natur leben, mit der Natur leben. Der Kompensation soll mit dem „Thema“ Obst und Selbstversorgung besetzt werden.

Zur Durchgrünung des Campingplatzes sollen Obstbäume gepflanzt werden, Artenliste entsprechend Anhang. Zur Zonierung und Gliederung der Bereiche sollen außerdem neue Gehölzhecken angelegt werden, die als Blüh- und Fruchtgehölze sowohl dem Menschen als auch der Tierwelt zugutekommen. Artenliste gemäß Anhang.

Mit der Thematik Streuobstwiese, Selbstversorgung, Naschgarten, Obstblüte, Obsternte u.v.m. wird ein besonderes Naturbewusstsein vermittelt. Ziel dieser Idee soll beispielsweise sein, dass die Gäste Apfelsaft aus dort geernteten Äpfeln erwerben können, bzw. dieser als Willkommensgeschenk die Gäste in den verschiedenen Bauten begrüßt. Eine Kooperation mit dem örtlichen Obst- und Gartenbauverein, Imkerverein, aber auch mit der Biodiversitätsgemeinde Tannesberg als Nachbargemeinde wären denkbar, ebenso könnten Veranstaltungen wie Ernte, Saftherstellung, aber auch Obstbaumschnittkurs angeboten werden.

3.2.1 Insgesamt wird der Ausgleichsbedarf wie folgt ermittelt:

Ausgleichsbedarf =

Eingriffsfläche x Bewertung (WP) Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor GRZ - Planungsfaktor
Demnach ermittelter Ausgleichsbedarf: $8 \times 6.885 \text{ m}^2 \times 0,40 = \mathbf{22.032 \text{ Wertpunkte}}$

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs um bis zu 20% verringert werden.

3.2.2 Schutzgut Arten- und Lebensräume (Tiere und Pflanzen)

- Erhalt und Schutz der die Fläche gliedernden Gehölzhecken, insbesondere der biotopkartierten Flächen. Erforderliche Eingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken und der zu erhaltende Bestand entsprechend zu schützen.
- Nutzung von insektenfreundlicher und energieeffizienter Beleuchtung
- Niedrige Leuchtpunkthöhen und geschlossene, nach unten gerichtete Lampengehäuse. Eine Abstrahlung in die freie Natur, auf die Wasserfläche und nach oben in den Himmel (Bodenstrahler) sind auszuschließen. Verzicht auf großflächige Fassadenbeleuchtungen.
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin
- zeitliche Begrenzung der Leuchtdauer auf die tatsächliche Nutzung öffentlicher Bereiche (Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren etc.)
- Planung von vogelfreundlichen Glasfassaden und Fensterelementen.
- Verzicht auf monotone Heckenbepflanzungen mit Thuje, Scheinzypresse, Fichte und Kirschlorbeer etc.
- Behutsame Entnahme von Einzelbäumen aus dem Uferwald, insbesondere von Fichte, Birke, Pappel. Eichen, Vogelkirsche, Kiefern sollen erhalten werden.
- Ausweisung von Blumenwiesenflächen, die max. 3x im Jahr gemäht werden
- Entnahme von fremdländischen Nadelgehölzen
- Kontrolle der zu fällenden Bäume: Habitatbäume mit Höhlungen, Rindenabplattungen oder Spaltenrissen, die als Mikrohabitate für Insekten, Säugetieren oder Vögeln dienen, sind zu beschreiben und artenschutzfachlich entsprechend zu kompensieren. Hierzu sollen zwölf unterschiedliche Vogelnistkästen und sechs Fledermauskästen im Verfahrensgebiet aufgehängt werden.
- Schaffung von drei Strukturelementen wie Totholzhaufen und Lesesteinhaufen

- Eine artenschutzfachliche Bestandsaufnahme durch einen Biologen für die Einzelarten Fledermäuse, Haselmaus, Zauneidechse, Schlingnatter sowie gehölz- und wassergeprägte Gilden bei den Vögeln wurde beauftragt und wird derzeit abgearbeitet.
- Rückhaltung des Niederschlagswassers auf öffentlichen Erschließungsflächen durch Ableitung über offenen Graben in naturnah gestaltete Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulde
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

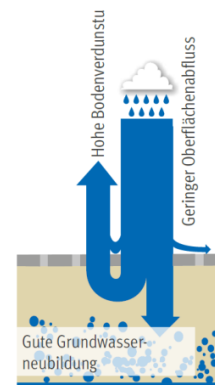
Die neuen Belagsflächen werden als sickerfähige Betonpflasterbeläge ausgeführt, z.B. Godelmann DrainStone oder gleichwertig.

3.2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Textliche Festsetzungen und Hinweise

- Anpassung der Planung an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung im Zuge der Baumaßnahme
- Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.
- Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.
- Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.
- Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.
- Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.
- Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung eingesetzt werden.
- Für Auffüllungen im Bereich der Gartenutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält.
- **Neu zu planende Stellplätze sollen aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.**

wasserdurchlässigem
Pflasterbelag



3.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

- Durch Schutz und Erhalt der Gehölzhecken, durch die Bautypologie der verschiedenen Gebäudetypen und durch die vorhandene bzw. durch Ausgleichsmaßnahmen erweiterte Durchgrünung werden die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild verringert. Die Nutzung als Campingplatz besteht bereits seit über 25 Jahren.

3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf dem Verfahrensgebiet bestand bereits seit über 25 Jahren ein Campingplatz. Mit dem geplanten neuen Campingplatz soll ein visionärer, moderner Campingplatz inmitten der Natur entstehen.

Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb des Baugebiets sind nicht vorhanden.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Belastungen der Schutzgüter stehen nicht zur Verfügung.

3.4 Ausgleichsbedarf gesamt

Aufgrund vorbeschriebener Vermeidungsmaßnahmen und aufgrund der schon bisherigen Nutzung als Campingplatz kann der Planungsfaktor von 20% angerechnet werden.

Mit der Reduzierung der Wertpunkte um einen Planungsfaktor von 20% ergibt sich eine **erforderlicher Ausgleich von 17.625 Wertpunkten.**

4 Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Es ist geplant, dass der Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen soll.

Ausgleichsumfang = Fläche x Aufwertung (Prognosezustand – Ausgangszustand)

Ausgangszustand:

mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland G211: WP 6

Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren: WP 4

Angenommener Mittelwert: **WP 5**

B112	mesophile Gebüsche/ Hecken	WP 10
B312	Baumreihen mittlere Ausprägung	WP 9
B432	Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	
	Mittlere Ausprägung	WP 10
G214	Artenreiches Extensivgrünland	WP 12

Angenommener Mittelwert: WP 10

$17.625 \text{ m}^2 / 10 \text{ WP} = 1.765 \text{ m}^2$

➔ Eingriff ist auf 1.765 m² auszugleichen und im Bebauungsplan nachzuweisen.

Die derzeitige Eingriff-Ausgleich-Berechnung ist eine vorläufige Berechnung. Die Ergebnisse der artenschutzfachlichen Bestandsaufnahme sind bei Weiterbearbeitung zu beachten.

Ebenso bedarf es einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich Einteilung in Biotop/Nutzungstypen sowie deren Einzel- bzw. Gesamtbetrachtung.

5 Artenliste

5.1 Pflanzenliste für Hecke/Gehölzstreifen

Mindestbreite Hecke: 3,00m

Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Heistern
 2- bis 3reihig diagonal versetzt, Pflanzabstand 1,30 x 1,50 m;
 Pflanzung der Sträucher in Gruppen von mind. 3-5 Stück einer Art.
 Sträucher V Str. 60 – 100
 Heister: Hei 2xv. 150 – 200
 Pflanzung als Wurzelware möglich (Vegetationszeit beachten!).

Artenliste:

Hundsrose (*Rosa canina*), Ackerrose (*Rosa arvensis*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Haferschlehe (*Prunus domestica*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Mispel (*Mespilus germanica*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Weide (*Salix capra*)

Zusätzlich Beerenobststräucher: Nutzung ohne Dünger- und Spritzmitteleinsatz.

Tafeltrauben i. S. (*Vitis vinifera*), Himbeeren i. S. (*Rubus idaeus*), Johannisbeeren i. S. (*Ribes nigrum*, *Rubrum*, *Sativum*), Stachelbeeren i. S. (*Ribes uva-crispa*), Heidelbeeren i. S. (*Vaccinium corymbosum*)

5.2 Pflanzenliste Obstwiesen und Einzelbaumreihen

Nutzung ohne Dünger- und Spritzmitteleinsatz.

Obstgehölze:

Regionaltypische Hochstammobstbäume 3xv. mDb mind. StU 12-14 mit Herkunftsnachweis.
 Pflanzabstand mind. 10 m, Pflanzung inkl. Pflanzverankerung aus zwei Pfählen und Stammschutz als Schilfrohrmatte.

Die Obstgehölze sind zu pflegen (Ausgrasen/-mähen Baumscheibe, Obstbaumschnitt) und bei Bedarf zu wässern. Kein Düngereinsatz.

Apfel: Wildapfel, Winterrambour; Rhöner Gold, Cox Orange, Dülmener Rosenapfel, Elstar, Geflammerter Kardinal, Goldapfel, Harbert's Renette, Jakob Fischer, Jonagold, Kaiser-Wilhelm, Landsberger, Lederapfel, Roter Boskop, Rubinette, Steinbacher, Sternrenette, Trierer Weinapfel, Berner Rosenapfel, Renette, Rheinische Winterrambur

Birne: Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Oberösterreichische Weinbirne, Owener Birne, Palmischbirne, Clapps Liebling, Conference, Gute Graue, Madame Verte, Prinzessin Marianne, Willams Christbirne

Quitte: Fränkische Hausquitte, Triumph, Astheimer Perlquitte, die üppige Quitte

Zwetschge / Pflaume: Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Graf Althanns Reneklode, Große Grüne Reneklode, Mirabelle von Nancy, Wangenheims Frühzwetschge

Süßkirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Teickners Schwarze Herzkirsche

Sauerkirsche: Heimanns Rubin Weichsel, Ungarische Weichsel

Walnussbaum, Essbare Eberesche

5.3 Ergänzende Baumliste

Pflanzung von Laubbäumen, Hochstamm, StU 16-18, inkl. Pflanzverankerung aus zwei Pfählen und Stammschutz als Schilfrohrmatte. Sorten zur jeweiligen Art möglich.

Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Vogelkirsche	-	Prunus avium

5.4 Artenreiches Extensivgrünland

Gebietsheimisches Saatgut Magerwiese oder Blumenwiese
Ursprungsgebiet: Bayerischer und Oberpfälzer Wald
Produktionsraum: Südost- und ostdeutsches Bergland
2-3x Mahd, Abtransport des Mähguts, ohne Dünge- und Spritzmitteleinsatz
Verwendung für Randbereiche, Restflächen.
Eine entsprechende Bodenaufbereitung (Magerstandort) ist erforderlich.

Aufgestellt:

Tännesberg, 15.06.2023/01.12.2023

Landschaftsarchitekt

Büro für Landschaftsarchitektur
Korbinian Schönberger
Dipl. Ing. (univ.)

Zone C: Unterkünfte

Die Anlage besteht aus zwei Teilen:

Teil I nachfolgender Textteil mit rechtlich bindenden Festlegungen in Textform

Teil II beiliegender Textteil zu den Belangen des Umweltschutzes

Inhalt Teil I

0 Begründung	54
1 Rechtsgrundlage	55
2 Festsetzung Planungsgebiet	56
3 Maß der baulichen Nutzung	57
4 Baugestaltung	58
5 Bewässerung	59
6 Entwässerung	59
7 Abstandsflächen	59
8 Bau und Bodendenkmäler	60
9 Müllabfuhr	60
10 Außenanlagen	60
11 Zufahrten und Geschwindigkeitsabgrenzungen	60
12 Erschließung	61

Inhalt Teil II

1 Beschreibung Ausgangszustand	64
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	65
3 Ausgleichsbedarfsermittlung	70
4 Ermittlung des Ausgleichsumfangs	73
5 Artenliste	74

Zone C: Unterkünfte

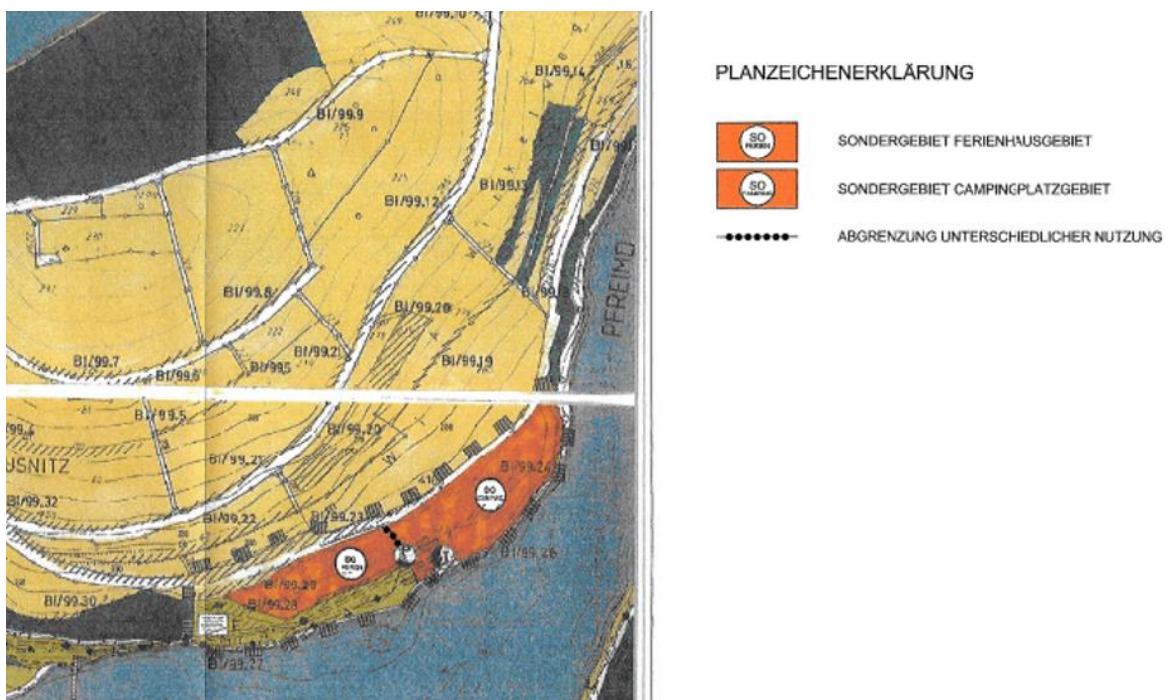
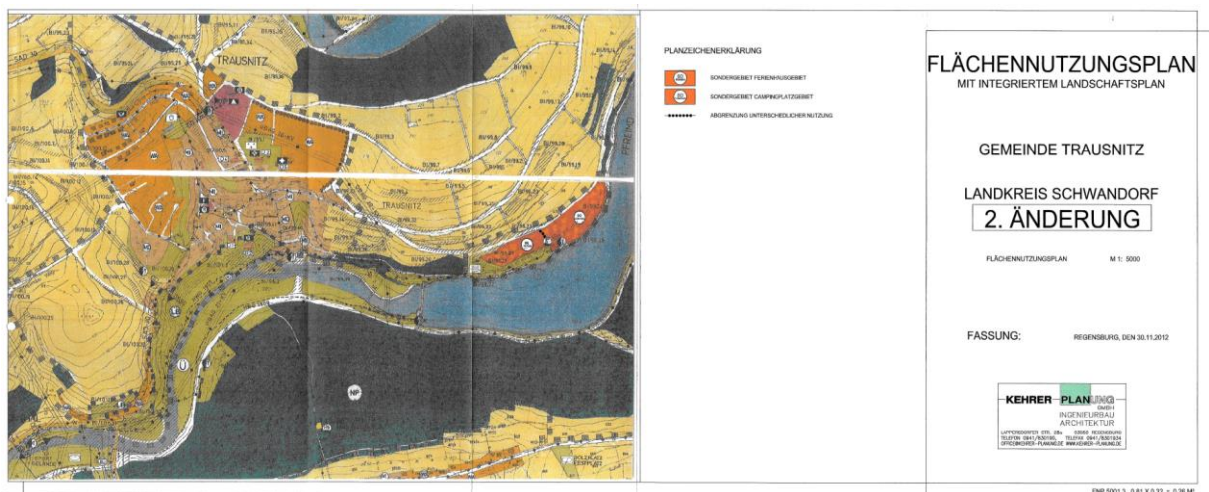
Teil I: rechtlich bindende Festlegungen in Textform



0 Begründung

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 281, 281/40; 281/41; 281/42 und 272, Gemarkung Trausnitz, ist die Errichtung eines Camping- und Ferienwohnungsgebiets geplant. Das Grundstück liegt gem. Flächennutzungsplan im Sondergebiet Campingplatzgebiet. Die aktuelle Nutzung als Campingplatz soll um die Nutzung als Ferienwohnungsanlage erweitert werden um das Tourismusangebot überregional zu stärken und auszubauen.

In diesem Zug wird der öffentliche Bereich der Wasserwacht und des Badestrandes am Stausee Trausnitz mit betrachtet, überplant und aufgewertet. Dieser befindet sich auf der Flurnummer 282, Gemarkung Trausnitz. Ziel ist es die aktuelle Situation aus Fischerdorf, Wasserwacht und leerstehendem Campingplatz zu ergänzen und das Areal am Stausee Trausnitz als Gesamtes, einer nachhaltigen Tourismuswirtschaft zuzuführen **und den Erholungsfaktor des Gebiets zu erhalten und weiter auszubauen.**



1 Rechtsgrundlage

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Ausfertigungsdatum: 26.06.1962 Vollzitat: "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)
In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- 1.4 Bayerische Bauordnung (BayBo) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B Vollzitat nach RedR: Bayerische Bauordnung (BayBo) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

2 Festsetzung Planungsgebiet

2.1 Art der baulichen Nutzung
- gem. § 9 Abs.1 BauGB

2.1.1 Flächennutzungsplan: Sondergebiet gem. § 10 BauNVO.
Sondergebiet Campingplatzgebiet

Enthalten sind unter anderem diverse Ferienhäuser, Zeltplätze, Stellplätze für Campingfahrzeuge, sowie ein Versorgungsgebäude

2.1.2 Innerhalb der Baugrenzen können Gebäude für die unter Ziff. 2.1.1 beschriebene Nutzung neu errichtet, erweitert und umgebaut werden.

Neubauten außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig. Gebäude dürfen ab Geländeoberkante nur innerhalb der Baufenster errichtet werden. Unterirdische Gebäudeteile dürfen sich auch außerhalb der überbaubaren Flächen befinden.

Außerhalb des Baufensters sind bauliche Anlagen für das beschriebene Regenwassermanagement zulässig. Es handelt sich um Einlaufschächte, Bachlauf, Überlauf Teich und Drosselabläufe im Bereich der zeichnerisch dargestellten Wasserflächen.

2.1.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenze der Gemarkung Trausnitz 281, errichtet werden.

2.1.4 Bereiche unterschiedlicher Nutzung:
Zone C: Ferienunterkünfte, Stellplätze, Versorgungsgebäude und Zeltplätze

2.1.5 **Parkplätze** gem. § 12 BauNVO

Parkplatzüberdachungen können im Bereich der eingezeichneten Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. **Die möglichen Parkplatzüberdachungen sind in Form, Konstruktion und Materialität als einheitliches System zu verbauen und dienen dem Zweck des sommerlichen Hitzeschutz sowie solarer Energiegewinne zur Direktversorgung der Campingfahrzeuge.**

Der Parkplatzbedarf **der Gaststätte** ist gem. der Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV zu ermitteln.

Der Parkplatzbedarf der Ferienunterkünfte wird mit einem Parkplatz pro Ferienunterkunft berechnet.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) inkl. Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen mit **0,5** sowie der Geschoßflächenzahl (GFZ) **0,5**. Eine Überschreitung gem. § 19 Abs.4 BauNVO ist zulässig.
- 3.2 Die Zahl der Vollgeschoße gem. § 20 Abs. 1,2,4 BauNVO wird für die FINr. 281 auf maximal 2, festgelegt
Bei Abs. 3 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 3.3 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Hauptbaukörper können durch Nebenbaukörper miteinander verbunden werden. **Diese Nebenbaukörper dienen lediglich der Erschließung und werden als kalte, offene, oder überdachte Rampen- und Treppenkonstruktionen ausgeführt.**
- 3.4 **Überschwemmungsgebiet: Durch die Lage am Stausee der Trausnitz Talsperre, werden folgende Wasserspiegel festgelegt, welche von Bebauung und Fundamentierung freizuhalten sind:**
HQ 100: 400,36müNN
Maximaler Betriebswasserstand: 401,80müNN
Katastrophenwasserstand: 402,10müNN (Im Planteil dargestellt)
Die Planung orientiert sich am höchsten Wasserstand 402,10müNN. Dieser Bereich ist von Bebauung und Fundamentierung freizuhalten.
In diesem Zusammenhang wird der Abschluss einer Hausratsversicherung gegen Elementarschäden empfohlen
- 3.5 **Es wird darauf hingewiesen, Belange des Gewässerunterhalts im Uferstreifen, Belange des Fischereirechts, sowie des Fischereirechtsinhabers, sowie die Verfügbarkeit des Uferstrandstreifens Fl.Nr. 272 Gemarkung Trausnitz abseits des Bauleitplanungsverfahrens, privatrechtlich zu kären.**

4 Baugestaltung

Grundsätzlich handelt es sich bei den Baukörpern um eine Sonderform gem. beiliegendem Gestaltungsplan.

4.1 Die Gebäude der Zone C:

Ferienwohnungen und Versorgungsgebäude: Höhe gem. BayBo Art.2 Abs. 3 Satz 2 von maximal 7,00m entsprechend Gebäudeklasse 1-3; **Sonderbau möglich**

Sämtliche Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bez. ihrer Höhenentwicklung aus dem Gelände zu entwickeln, so dass jene Häuser in erster Reihe den Blickbezug der hinteren auf den Stausee nicht verdecken.

4.2 Bei den **Ferienwohnungen und Versorgungsgebäuden** werden keine Vorgaben an die Dachform und Dacheindeckung gemacht. Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer sind aus ökologischen Gründen (Verzögerung des Abwasserlaufs bei Niederschlägen) zu begrünen. Auf 50% der Dachfläche kann zur Energiegewinnung eine PV- oder Solaranlage montiert werden.

4.3 Auf untergeordneten, neu zu errichtenden Bauteilen und Nebenanlagen (z.B. Garagen, Carports), sind extensiv begrünte Flachdächer oder Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 10° zulässig. **Alternativ Glas, oder (teils-)transparente Photovoltaikdächer**

4.4 Solar- und Photovoltaikanlagen oder ähnliche Anlagen dürfen auf die Dachhaut aufgesetzt werden.. Auf eine optisch ansprechende, geschlossene Form ist zu achten.

Bei Flachdächern ist mindestens 1,00 m Abstand von der Traufe einzuhalten. Eine Aufbauhöhe über 1,50 m ist unzulässig.

Dachaufbauten sind grundsätzlich so zu installieren, dass sie den öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen. Eine Lichtreflexion in Nachbargebäude ist unzulässig.

4.5 Ausdrücklich erwünscht sind extensive und intensive Dachbegrünungen. Eine Aufbauhöhe von Kies, Splitt bzw. Substrat von mehr als 15 cm ist anzustreben.

Bei einer Gründachaufbauhöhe von ≥ 12 cm darf bei Flach- oder Pultdächern ein Abflussbeiwert $c = 0,3$ angesetzt werden. Siehe Textteil „Belange des Umweltschutzes“ Schutzgut Wasser 2.4

5 Bewässerung

- 5.1 Trinkwasser ist aus der bestehenden öffentlichen Wasserversorgung zu entnehmen.
- 5.2 Für die Bewässerung der Außenanlagen und Toilettenspülung kann Oberflächen- und Dachwasser verwendet werden.

6 Entwässerung

- 6.1 Abwasser und Regenwasser sind getrennt zu sammeln und abzuleiten. Sämtliche auf dem Grundstück Gemarkung Trausnitz, 281, und 282 entstehende Abwässer sind gemäß Abwasserverordnung (AbwV) im öffentlichen Kanal zu entsorgen. **Die ausreichende Dimensionierung ist eigenverantwortlich durch den Vorhabensträger sicherzustellen**
- 6.2 Der Abflussbeiwert des Bestandes darf durch die geplanten Maßnahmen nicht erhöht werden. Dies geht durch den Einbau von sickerfähigem Pflaster samt Unterbau oder durch die Wasserspeicherung von begrünten Flachdachaufbauten. So kann bei einer Aufbauhöhe von ≥ 12 cm bei wasserspeichernden Aufbauten (z.B. extensiv oder intensiv begrünten Dächern) ein Abflussbeiwert von 0,3 angesetzt werden.

Alternativ kann anfallendes Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück versickern, hierfür ist jedoch ein entsprechender Nachweis von einem Bodengutachter vorzulegen. **Die Versickerung hat breitflächig über den bewachsenen Oberboden zu erfolgen.**

Der Einbau von Zisternen für die Grünanlagenbewässerung wird empfohlen. Siehe Textteil „Belange des Umweltschutzes“ Regenwassermanagement.
- 6.3 Der Versiegelungsgrad und damit die abzuleitende Niederschlagswassermenge darf für den Planungsbereich nicht erhöht werden. Der Versiegelungsgrad kann aus den Bestandsunterlagen auch für die Bodenflächen herausgenommen werden.
- 6.4. Auf die einschl. techn. Regelwerke der DWA (A-153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, A-117 Bemessung von Regenrückhalteräumen und A-138 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie Merkblätter des LfU wird verwiesen (z.B. naturnaher Umgang mit Regenwasser).
- 6.5 **Die Entwässerung und Gestaltung der Außenanlagen ist so zu planen, dass etwaig auftretende Sturzfluten und Starkregenereignisse berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen vorgesehen sind.**

7 Abstandsflächen

- 7.1 Für neu zu errichtende Gebäude sind die Abstandsflächen abweichend zu BayBo Art. 6 (in der jeweils gültigen Fassung) nachzuweisen.
Gem. BayBo Art. 6 Abs. 5 wird die Berechnung der Abstandsflächen auf ein Maß von 0,2 H verringert, mindestens jedoch 3,00 m.
Begründung hierfür ist die teilweise übermäßige Hanglage unter den aufgeständerten Gebäuden und die daraus resultierend verzerrt tiefen Abstandsflächen.

Beispielrechnung $0,20 \times 7,00 \text{ m} = 1,70 \text{ m}$ Mindestens jedoch 3,00 m.

8 Bau- und Bodendenkmäler

- 8.1 Für den Bereich Gemarkung Trausnitz, FlNr. 281 und 282 sind nach aktuellen Informationen keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde gem. Art.8 Abs. 1-2 BayDSchG

9 Müllabfuhr

- 9.1 Die Müllentsorgung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Die Richtlinien der Mülltrennung sind strikt einzuhalten. Ausreichende Flächen sind bereit zu halten.

- 9.2 Aus gestalterischen Gründen sind die öffentlichen und halböffentlichen Flächen von dauerhafter Lagerung freistehender Mülltonnen, Müllcontainern oder Restmüllbehältnissen freizuhalten.

Ausreichende Flächen sind in den Gebäuden oder entsprechenden Nebengebäuden, die gestalterisch einzubinden sind, unterzubringen.

Für die gewerblich genutzten Bereiche ist ein entsprechendes Abfall- und Entsorgungsmanagement vorhanden.

10 Außenanlagen

- 10.1 Bei der Verwendung von Sichtschutz- oder Einfassungsmauern sind max. Längen von 8 m zulässig. Danach sind entsprechende lockere und für Igel, Eidechsen und Amphibien offene Gestaltungen zu verwenden. Für Hecken sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubsträucher, -hecken oder -bäume zu verwenden. Die Verwendung von nicht heimischen und nicht standortgerechten Gehölzarten bei Hinterpflanzungen ist unzulässig.

- 10.2 Erforderliche Stützmauern z.B. im Bereich von Aus- und Einfahrten dürfen gem. BayBo (in der jeweils gültigen Fassung) bis zu einer Höhe von 2 m verfahrensfrei errichtet werden und sind zu begrünen.

- 10.3 Stellplätze sind in ausreichender Anzahl, gem. Art. 47 BayBo, auf dem Plangrundstück zu errichten. Grundsätzlich sind sie so naturnah wie möglich zu gestalten.

Eine Versiegelung ist ausdrücklich unerwünscht. Bei geschotterten oder begrüntem (Schotterrasen etc.) Stellplätzen kann auf eine Markierung verzichtet werden.

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach § 20 GaStellV, mit der zugehörigen Anlage in der Fassung vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910) BayRS 2132-1-4-B

die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist.

- 10.4 Teile des Geltungsbereichs, insbesondere die ufernahen Flächen von Uferwald Block 1 und 2, liegen innerhalb einer Gefahrenhinweisfläche für Stein- und Blockschlag. Ob am konkreten Ort eine Steinschlaggefährdung vorliegt, muss vor Beginn der Baumaßnahmen durch einen einschlägig erfahrenen Gutachter festgestellt werden. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind dementsprechend vorzusehen.

11 Zufahrten und Geschwindigkeitsbegrenzungen

In den Einmündungsbereich der Zufahrtsstraße sind Sichtdreiecke mit Seitenlängen von 30,00 m von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Materiallagerung freizuhalten, soweit diese die

Fahrbahnoberfläche um mehr als 0,80 m überragen würde. Bäume müssen ein liches Profil von 2,50 m bis zum Kronenansatz aufweisen.

Die Zuwegung (orange) zu den öffentlich gewidmeten Stellplätzen und zur Löschwasserentnahmestelle wird analog zu den (Kennzeichnung P) Stellplätzen, öffentlich gewidmet. Die Baulast verbleibt beim Eigentümer.

12 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße der Flurnummer 265 Trausnitz. Die Zufahrtsituationen sind so zu regeln / beschränken, dass die bestehende Ferienhaussiedlung Fischerdorf nicht beeinträchtigt wird.

12.1 Fahrzeugverkehr und Fußgänger

Es wird auf die eventuell von der BAB A6 ausgehenden Emissionen auf das Plangebiet hingewiesen werden. Abhilfe kann hier vom Baulasträger nicht eingefordert werden

Die Erschließung für den Fahrzeugverkehr erfolgt über die Flurnummer 265 Trausnitz

12.1.1 Die Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich über das vorhandene, untergeordnete Straßennetz vorzusehen.

12.1.2 Sichtfeld auf den Straßenverkehr sind wie bisher freizuhalten.

Der zur Ermittlung d. Sichtfeldes erf. Abstand beträgt 3 m, die erf. Schenkellängen in der Hauptstraße betragen 70 m. Als Augpunkthöhe sind beim PKW-Fahrer 1,00 m u beim LKW-Fahrer 2,00 m und als Zielpunkthöhe auf der bevorrechtigten Straße 1,00 m anzusetzen. Die Sichtfläche ist von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen u. sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Ein Schallschutzgutachten wird in Auftrag gegeben.

12.2 Flächen für die Feuerwehr

Die Zufahrt der Feuerwehrfahrzeuge erfolgt über die Flurnummer 265 Trausnitz.

Auf dem Gelände des Campingplatzes ist eine Feuerwehrumfahrt, sowohl im oberen, als auch im unteren Bereich vorgesehen. Gesamt werden 4 Aufstellflächen errichtet.

Aufstellfläche 1 am Wasserwachtsgebäude dient als Zufahrt zum Wasserwachtsgebäude.

Aufstellfläche 2 dient zur Löschwasserentnahme über eine Saugleitung aus dem Stausee

Aufstellfläche 3 liegt mittig zu den einzelnen Ferienhäusern

Aufstellfläche 4 liegt am Sanitärgebäude und wird durch einen Oberflurhydranten, oder alternativ ebenfalls durch eine Saugleitung erschlossen.

Die Lage und Art der Entnahmestellen wird mit der Ortsfeuerwehr im Rahmen der Umsetzung nochmals abgestimmt.

Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können.

Eine entsprechende Beschilderung der Flächen für die Feuerwehr ist vorzusehen.

Die Ausführungen und Vorgaben werden im Zuge der Bauausführung vom Brandschutzfachplaner in enger Abstimmung mit der Feuerwehr durchgeführt.

Durch die Löschwasserentnahmestelle sowie die Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz im Bereich des Abschnittes Seeblick wird auch der organisatorische Brandschutz im Bereich Fischerdorf verbessert.

Im Zuge der Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Fischerdorf wurden die bestehenden Defizite zum technischen, organisatorischen und baulichen Brandschutz durch das Architekturbüro thematisiert und als Bestandssituation definiert.

In wieweit die Brandschutzmaßnahmen bei Gesamtbetrachtung der beiden Gebiete ausreichend sind ist im Einzelfall zu prüfen.

Hinweis: Die Genehmigungspflicht (reguläres Genehmigungsverfahren) ist bei Abweichungen von der BayBo sofern nicht vom Bebauungsplan explizit gedeckt, ist durch die Planfertiger der einzelnen Objekte zu prüfen.

12.3 Stromversorgung

Die öffentliche Stromversorgung ist im Plangebiet weiter zu führen.

Eventuelle Hinweise der Bayernwerk AG sind zu beachten. (TÖB)

Auf dem Grundstück ist eine 20kV Leitung verlegt, diese endet in einem Transformator am Gaststättengebäude.

Der im Plan eingezeichnete Trassenabstand von 2,5m zu jeder Seite, Für Bepflanzung und Bebauung ist zu berücksichtigen.

12.4 Telekommunikation

Die anstehende Glasfaserleitung ist im Plangebiet bis in die neuen Gebäude weiter zu führen.

Es besteht Anschlussmöglichkeit bei der Deutsche Telekom Technik GmbH

Eine oberirdische Leitungsführung ist nicht zulässig.

Zone C: Unterkünfte

Teil II : Belange des Umweltschutzes

1 Beschreibung Ausgangszustand

Bis 2021 wurde das Areal bereits als Campingplatz genutzt. Hierfür wurde 1991 ein Bebauungsplan erstellt. Seit 2021 wird die bestehende Campingplatzanlage nicht mehr genutzt. Bereits Jahre davor lag die Anlage mehr oder weniger im „Dornröschenschlaf“. Aufgrund von Unternutzung, Nichtnutzung und fehlender Pflege ist eine Aushagerung der Grünflächen sowie Verbrachung festzustellen.

Bei der Fläche handelt es sich um einen zum Stausee Trausnitz abfallenden Südhang. Oberhalb, nördlich des Areals führt ein unbefestigter geschotterter Feldweg an der Anlage vorbei. Auf der anderen Wegseite folgt das Gehölz A, ein als Biotop kartierter „Ranken-Heckenkomplex“, der von der Maßnahme unberührt bleibt.

Richtung Seeufer schließt das Gelände mit einem mehr oder weniger steil abfallenden Gehölz ab, das in der Plandarstellung „Uferwald“ bezeichnet wird und als Biotopfläche kartiert ist.

Weiter nördlich wird das Gelände durch zwei lineare Gehölzhecken gegliedert. Das an die vorhandene Gaststätte anschließende Gehölz E ist ebenfalls als Biotopfläche kartiert. Des Weiteren wird das Areal durch weg begleitende Einzelbaumreihen durchgrünt. Die Einzelbaumreihen wurden bei der Anlage des Campingplatzes vor über 25 Jahren gepflanzt. Teilweise sind Bäume abgestorben oder weisen starke Rindenrisse im Stammbereich auf. Es handelt sich überwiegend um die Baumarten Spitzahorn, Stieleiche und Vogelbeere.

Verschiedene gemischte Heckenpflanzungen mit heimischen und nicht heimischen Pflanzenarten, insbesondere aber mit immergrünen Nadelgehölzen und Ziergehölzen dienten in früherer Funktion als Sichtschutz und Gliederung der früheren Campingstellplätze. Nachdem der Campingplatz mehrere Jahre nicht genutzt wurde, wachsen inzwischen auch angeflogene Wildlinge von den umliegenden Gehölzen.

Von den Gehölzen wurde eine umfassende Baumbestandsliste angelegt (vgl. Baumbestandsplan).

Flächen Bestand/Ausgangslage

Gebäude:

Grundfläche Gaststätte Bestand	405 m ²
Wasserwacht Bestand	<u>133 m²</u>
Gesamt	538 m ²

Wege:

Asphaltflächen Bestand	1.895 m ²
------------------------	----------------------

Flächen geplant

Gebäude:

Grundfläche Gaststätte neu	630 m ²
Grundfläche Sanitärgebäude	70 m ²
Bird Haus Summe	98 m ²
Nest Haus Summe	380 m ²
Panorama Haus Summe	456 m ²
Lake Haus Summe	575 m ²
Event Haus	88 m ²
Wasserwacht neu	<u>90 m²</u>
Gesamt	2.387 m ²
abzüglich Grundflächen Bestandsgebäude	538 m ²

Demnach zusätzlich bebaute Flächen: 1.849 m²

Wege:

Pflasterflächen sickerfähig neu (im Plan: Stellplätze orange/weiß)	3.763 m ²
Wegeflächen versiegelt privat (im Plan gelb)	2.174 m ²
Wegeflächen versiegelt öffentlich (im Plan orange)	993 m ²
Gesamt	6.930 m²

In den 6.930 m² Belagsflächen sind die bestehenden 1895 m² Asphaltfläche enthalten, die weitergenutzt werden. Dafür ist keine Eingriff-Ausgleichberechnung erforderlich.

Demnach zusätzliche Belagsflächen: 5.035 m²

Zusammenfassung:

Es werden insgesamt **1.850 m²** Fläche zusätzlich bebaut und **5.035 m²** zusätzlich befestigt. Die summierte Eingriffsfläche beträgt demnach 6.885 m².

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Arten- und Lebensräume (Tiere und Pflanzen)

Auf dem Areal befinden sich verschiedene Gehölzstrukturen, die zum Teil als Heckenbiotope erfasst sind. Die geplanten Eingriffe haben teilweise Auswirkungen auf die vorhandenen Grünstrukturen und damit auch auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Aufgrund der Nichtnutzung konnten sich auf den Flächen typische Magerwiesenpflanzen wie Margeriten, Glockenblume, Pechnelke, Hornklee, Walderdbeere, Hundskamille etc. etablieren.

Das Schutzgut Arten- und Lebensräume ist demnach von mittlerer Bedeutung. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Planungskonzeption lassen erwarten, dass der Eingriff entsprechend vor Ort kompensiert werden kann.

Martin Gabriel aus 93192 Wald wurde mit der artenschutzfachlichen Untersuchung des Areals beauftragt. Diese wird derzeit umgesetzt. Als Zwischenergebnis kann folgendes festgehalten werden:

- Zauneidechse: Bisher 2 DG, keine Nachweise!
- Schlingnatter: 1 ad. Tier gefunden im nördlichen Teil des Geländes. Eine reproduktive Population ist anzunehmen.
- Blauflügelige Ödlandschrecke: Mehrere Exemplare kursorisch nachgewiesen auf offenen Flächen im nördlichen Teil
- Fledermäuse: Bisher 1 DG an zwei Standorten: Mehrere Arten kommen vor, die genaue Auswertung ist aber noch nicht abgeschlossen. Eine Nutzung von Baumhöhlen im Eingriffsbereich als Quartier ist anzunehmen, evtl. auch die Nutzung von Gebäuden (verwaistes Campingplatzlokal)
- Ameisen: Hügel der nestbildenden, streng geschützten "Waldameisen" sind nicht vorhanden. Lediglich an der nördlichen Böschung zur Straße hin befindet sich ein kleineres, wahrscheinlich im Entstehen befindliches Nest.

2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Keine Sonderstandorte vorhanden. Keine Altlastenverdachtsflächen.

Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich gemäß Art. 1 BayBodSchG dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte (ÜBK) 1 : 25 000 des LfU handelt es sich als Ausgangsformation der Bodenbildung um fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) (Kurzname 743).

Dem Umweltatlas Bayern können folgende Daten zu Bodentyp und Bodenfunktion entnommen werden:

In unmittelbarer Nähe zum Verfahrensgebiet wird in der Themenkarte Aufschlüsse, Bohrungen, Bodendauerbeobachtung festgehalten:

Bodentyp: podsolige Braunerde und Normbraunerde

Bodenform: Podsolige Braunerde aus sandiger Gneisverwitterung

Laut Bodenausgangsgesteinskarte M 1 : 500 000

Bodenausgangsgesteinsgruppe:

Gneis, Migmatit, untergeordnet Glimmerschiefer,

z.T. mit Löß und Lößlehm

Stratigraphie:Präkambrium, Paläozoikum

Die **Bodenübersichtskarte** Bayern M 1 : 200 000 unterteilt das Verfahrensgebiet in zwei Bodenformtypen

LE NR BÜK200	8
Verbreitete Bodenformen	Vorherrschend Gley-Vegen und Vega-Gleye aus Auenschluff oder -lehm
Gering verbreitete Bodenformen oder abweichende Substrate	Auengleye aus Auenschluff oder -lehm; Gley-Vegen und Vega-Gleye aus Auenton
Seltene Bodenformen oder abweichende Substrate	Gley-Vegen und Vega-Gleye aus Auensand oder -sandlehm
Ausgangsgestein	carbonatfreier Auenschluff, -lehm oder -ton, selten Auensand
Bodenlandschaft	zahlreiche kleinere bis mittlere Auen bayerischer Flusslandschaften im Schichtstufenland, Kristallin und der Vorlandmolasse
Kurz-Legende	8 Gley-Vegen und Vega-Gleye aus Auenschluff oder -lehm
Verbreitete Bodenformen (kurz)	GG-AB, AB-GG: fo-u,l(Ufo,Lfo)
<u>und</u>	
LE NR BÜK200	192
Verbreitete Bodenformen	Fast ausschließlich Braunerden aus grusführendem Sand bis Lehm über Kryo-/Verwitterungsgrussand oder -schuttsand aus Granit und Gneis
Ausgangsgestein	Granit und Gneis, teils Lösslehmanteile in der Deckschicht
Bodenlandschaft	großflächige Vorkommen in mittleren Lagen des Bayerischen und des Oberpfälzer Waldes
Kurz-Legende	192 Braunerden aus lehmig-sandiger Deckschicht über skelettreicher, sandiger Granit- und Gneisverwitterung
Verbreitete Bodenformen (kurz)	BBn: p-(z)s,(z)l/p,c-ns,zs(+G,*Gn);

Eine **Baugrunduntersuchung** wurde bereits beauftragt, diese erfolgt, sobald eine endgültige Planung für den Campingplatz vorliegt.

Der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1 : 25 000 ist zu entnehmen:

Kurzname des Baugrundtyps	F,hmv
Baugrundtyp	Harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert
Beispiele für Gesteine	Phyllit, Glimmerschiefer, Gneis, Diatexit, Amphibolit, überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus
Mittlere Tragfähigkeit	hoch bis sehr hoch, teils mittel
Allgemeiner Baugrundhinweis	in ungestörtem und unverwittertem Zustand guter Baugrund, wechselnd mächtige Verwitterungszone, oft mit Blöcken oder Festgestein, z. T. Setzungsunterschiede möglich (qu wechselnd, unverwittert bis über 50 MPa, stark verwittert bis unter 1,25 MPa)

Bodenfunktionen (Umweltatlas Bayern)	
Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe	Rückhaltevermögen für organische Schadstoffe
Zink: 2 Quecksilber 3 Nickel 2 Mangan 2 Kupfer 2 Eisen 4 Cobalt 2 Chrom 3 Cadmium 1 Blei 3 Aluminium 3	TCDD: 3 PFOS: 3 Heizöl: 2 Glyphosat: 2 Benzo(a)pyren: 3
Natürliche Ertragsfähigkeit (Acker, Grünland)	
geringe natürliche Ertragsfähigkeit (Grünland) ohne Bewertung (keine landwirtschaftliche Fläche) sehr geringe natürliche Ertragsfähigkeit (Acker)	

Standortpotential für natürliche Vegetation

Boden	Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)
Nutzung	Nichtwald
Standortpotential	Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen

Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen:	4
Säurepuffervermögen KAKeff (Forst)	1-2
Säurepuffervermögen KAKpot (Forst)	2-3

Hintergrundwerte – Anorganik**Oberboden – Königswasserextrakt**

Bodenausgangsgesteinsgruppe	Gneis, Migmatit, untergeordnet Glimmerschiefer, z.T. mit Löß und Lößlehm
Nutzung	Acker, Grünland
Horizontgruppe	OBERBÖDEN
Untereinheit	1. Untereinheit: Gneis (ausschließlich-überwiegend), z.T. mit Löß und Lößlehm (reich-spuren)

Unterboden - Königswasserextrakt

Bodenausgangsgesteinsgruppe	Gneis, Migmatit, untergeordnet Glimmerschiefer, z.T. mit Löß und Lößlehm
Nutzung	Acker, Grünland
Horizontgruppe	UNTERBÖDEN
Untereinheit	1. Untereinheit: Gneis (ausschließlich-dominierend) mit Löß und Lößlehm (spuren-gering, untergeordnet)

Untergrund – Königswasserextrakt

Bodenausgangsgesteinsgruppe	Gneis, Migmatit, untergeordnet Glimmerschiefer, z.T. mit Löß und Lößlehm
Nutzung	Acker, Grünland, Forst
Horizontgruppe	UNTERGRUND
Untereinheit	1. Untereinheit: Gneis (ausschließlich-dominierend), z.T. mit Löß und Lößlehm (untergeordnet-spuren)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auf dem seit 1991 bestehenden Campingplatz. Aufgrund dieser Vornutzung und der dargestellten Parameter wird dem Schutzgut Boden und Fläche eine geringe Bedeutung für die Einstufung des Zustands des Plangebiets und der Maßnahmenflächen zugeordnet.

2.3 Schutzgut Wasser

Im Bearbeitungsgebiet sind keine Oberflächengewässer oder sonstige hydrologisch relevante Strukturen (z.B. vernässte Bereiche, Quellen) vorhanden / erkennbar.

Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die örtliche Kanalisation.

Planungsrelevante Untersuchungen bezüglich Stauhöhe Stausee, Hochwasserzone, Vorgaben der Kraftwerksbetreiber sowie technische Angaben und Berechnungen z.B. für die Wärmegewinnung werden an anderer Stelle behandelt. Vorhandene Infrastruktur hinsichtlich Be- und Entwässerung sollen weitergenutzt bzw. ausgebaut werden.

Bei der Niederschlagswasserbeseitigung gilt der Vorrang der Versickerung vor der Ableitung. Die Belagsflächen werden als sickerfähige Beläge ausgeführt. Eine Versickerung ist grundsätzlich möglich. Die Versickerung erfolgt breitflächig und über die bewachsene Oberbodenzone. Auf die einschlägigen rechtlichen und technischen Regelwerke sowie Merkblätter des LfU wird verwiesen.

Das Schutzgut Wasser hat eine geringe Bedeutung.

2.4 Schutzgut Klima/Luft

Die geplanten baulichen Veränderungen haben keine negativen Auswirkungen auf das Areal.

2.5 Schutzgut Mensch und Kultur-/Sachgüter

Im Verfahrensgebiet des Bebauungsplans sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Da das Areal bereits als Campingplatz genutzt wird, gibt es keine weiteren bzw. andere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Kultur-/Sachgüter.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der Vornutzung als Campingplatz werden keine größeren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild erwartet. Im Zuge des weiteren Bauleitverfahrens ist abzuwarten, welche Auswirkungen die geplanten Maßnahmen auf den Uferwald haben, bzw. wie dieser künftig wahrgenommen wird. Der tatsächliche Eingriff in den Wald ist in der weiteren Planung zu prüfen.

3 Ausgleichsbedarfsermittlung

3.1 Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) wird das Plangebiet in verschiedene Biotoptypen eingestuft,

B2 Feldgehölze

B21 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten

B212 mittlere Ausprägung

10 WP

B2 Feldgehölze

B22 Feldgehölze mit überwiegend gebietsfremden Arten

B222 mittlere Ausprägung

8 WP

B3 Einzelbäume, Baumreihen

B31 Einzelbäume, Baumreihen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten

B312 mittlere Ausprägung

9 WP

P4 Sonderflächen im Siedlungsbereich

P43 Ruderalflächen im Siedlungsbereich

P433 mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren

8 WP

L5 Standortgerechte Auenwälder und gewässerbegleitende Wälder

L54 Sonstige gewässerbegleitende Wälder

L542 Mittlere Ausprägung

10 WP

was einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung entspricht. Der BNT wird mit 8 Wertepunkten bewertet.

Bestandsbewertung: BNT (WP) x EINGRIFFSFLÄCHE (m²): 8 x 6.885 m²

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ).

➔ Festgesetzter GRZ-Wert: Zone A 0,20, Zone B und C jeweils 0,50 ➔ angesetzter Mittelwert: 0,4

Bei Eingriffen in BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ: Beeinträchtigungsfaktor = GRZ = 0,40

3.2 Grundgedanken zur Kompensation der baulichen Maßnahmen

Die Kompensation für den Eingriff soll prinzipiell direkt vor Ort erfolgen.

In der Natur leben, mit der Natur leben. Der Kompensation soll mit dem „Thema“ Obst und Selbstversorgung besetzt werden.

Zur Durchgrünung des Campingplatzes sollen Obstbäume gepflanzt werden, Artenliste entsprechend Anhang. Zur Zonierung und Gliederung der Bereiche sollen außerdem neue Gehölzhecken angelegt werden, die als Blüh- und Fruchtgehölze sowohl dem Menschen als auch der Tierwelt zugutekommen. Artenliste gemäß Anhang.

Mit der Thematik Streuobstwiese, Selbstversorgung, Naschgarten, Obstblüte, Obsternte u.v.m. wird ein besonderes Naturbewusstsein vermittelt. Ziel dieser Idee soll beispielsweise sein, dass die Gäste Apfelsaft aus dort geernteten Äpfeln erwerben können, bzw. dieser als Willkommensgeschenk die Gäste in den verschiedenen Bauten begrüßt. Eine Kooperation mit dem örtlichen Obst- und Gartenbauverein, Imkerverein, aber auch mit der Biodiversitätsgemeinde Tannesberg als Nachbargemeinde wären denkbar, ebenso könnten Veranstaltungen wie Ernte, Saftherstellung, aber auch Obstbaumschnittkurs angeboten werden.

3.2.1 Insgesamt wird der Ausgleichsbedarf wie folgt ermittelt:

Ausgleichsbedarf =

Eingriffsfläche x Bewertung (WP) Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor GRZ - Planungsfaktor
Demnach ermittelter Ausgleichsbedarf: $8 \times 6.885 \text{ m}^2 \times 0,40 = \mathbf{22.032 \text{ Wertpunkte}}$

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs um bis zu 20% verringert werden.

3.2.2 Schutzgut Arten- und Lebensräume (Tiere und Pflanzen)

- Erhalt und Schutz der die Fläche gliedernden Gehölzhecken, insbesondere der biotopkartierten Flächen. Erforderliche Eingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken und der zu erhaltende Bestand entsprechend zu schützen.
- Nutzung von insektenfreundlicher und energieeffizienter Beleuchtung
- Niedrige Leuchtpunkthöhen und geschlossene, nach unten gerichtete Lampengehäuse. Eine Abstrahlung in die freie Natur, auf die Wasserfläche und nach oben in den Himmel (Bodenstrahler) sind auszuschließen. Verzicht auf großflächige Fassadenbeleuchtungen.
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin
- zeitliche Begrenzung der Leuchtdauer auf die tatsächliche Nutzung öffentlicher Bereiche (Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren etc.)
- Planung von vogelfreundlichen Glasfassaden und Fensterelementen.
- Verzicht auf monotone Heckenbepflanzungen mit Thuje, Scheinzypresse, Fichte und Kirschlorbeer etc.
- Behutsame Entnahme von Einzelbäumen aus dem Uferwald, insbesondere von Fichte, Birke, Pappel. Eichen, Vogelkirsche, Kiefern sollen erhalten werden.
- Ausweisung von Blumenwiesenflächen, die max. 3x im Jahr gemäht werden
- Entnahme von fremdländischen Nadelgehölzen
- Kontrolle der zu fallenden Bäume: Habitatbäume mit Höhlungen, Rindenabplattungen oder Spaltenrissen, die als Mikrohabitate für Insekten, Säugetieren oder Vögeln dienen, sind zu beschreiben und artenschutzfachlich entsprechend zu kompensieren. Hierzu sollen zwölf unterschiedliche Vogelnistkästen und sechs Fledermauskästen im Verfahrensgebiet aufgehängt werden.
- Schaffung von drei Strukturelementen wie Totholzhaufen und Lesesteinhaufen

- Eine artenschutzfachliche Bestandsaufnahme durch einen Biologen für die Einzelarten Fledermäuse, Haselmaus, Zauneidechse, Schlingnatter sowie gehölz- und wassergeprägte Gilden bei den Vögeln wurde beauftragt und wird derzeit abgearbeitet.
- Rückhaltung des Niederschlagswassers auf öffentlichen Erschließungsflächen durch Ableitung über offenen Graben in naturnah gestaltete Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulde
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

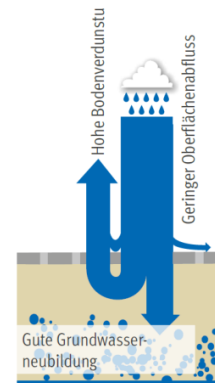
Die neuen Belagsflächen werden als sickerfähige Betonpflasterbeläge ausgeführt, z.B. Godelmann DrainStone oder gleichwertig.

3.2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Textliche Festsetzungen und Hinweise

- Anpassung der Planung an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung im Zuge der Baumaßnahme
- Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.
- Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.
- Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.
- Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.
- Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.
- Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung eingesetzt werden.
- Für Auffüllungen im Bereich der Gartenutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält.
- **Neu zu planende Stellplätze sollen aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.**

wasserdurchlässigem
Pflasterbelag



3.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

- Durch Schutz und Erhalt der Gehölzhecken, durch die Bautypologie der verschiedenen Gebäudetypen und durch die vorhandene bzw. durch Ausgleichsmaßnahmen erweiterte Durchgrünung werden die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild verringert. Die Nutzung als Campingplatz besteht bereits seit über 25 Jahren.

3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf dem Verfahrensgebiet bestand bereits seit über 25 Jahren ein Campingplatz. Mit dem geplanten neuen Campingplatz soll ein visionärer, moderner Campingplatz inmitten der Natur entstehen.

Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb des Baugebiets sind nicht vorhanden.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Belastungen der Schutzgüter stehen nicht zur Verfügung.

3.4 Ausgleichsbedarf gesamt

Aufgrund vorbeschriebener Vermeidungsmaßnahmen und aufgrund der schon bisherigen Nutzung als Campingplatz kann der Planungsfaktor von 20% angerechnet werden.

Mit der Reduzierung der Wertpunkte um einen Planungsfaktor von 20% ergibt sich eine **erforderlicher Ausgleich von 17.625 Wertpunkten.**

4 Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Es ist geplant, dass der Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen soll.

Ausgleichsumfang = Fläche x Aufwertung (Prognosezustand – Ausgangszustand)

Ausgangszustand:

mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland G211: WP 6

Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren: WP 4

Angenommener Mittelwert: **WP 5**

B112	mesophile Gebüsche/ Hecken	WP 10
B312	Baumreihen mittlere Ausprägung	WP 9
B432	Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland Mittlere Ausprägung	WP 10
G214	Artenreiches Extensivgrünland	WP 12

Angenommener Mittelwert: **WP 10**

$$17.625 \text{ m}^2 / 10 \text{ WP} = 1.765 \text{ m}^2$$

➔ Eingriff ist auf 1.765 m² auszugleichen und im Bebauungsplan nachzuweisen.

Die derzeitige Eingriff-Ausgleich-Berechnung ist eine vorläufige Berechnung. Die Ergebnisse der artenschutzfachlichen Bestandsaufnahme sind bei Weiterbearbeitung zu beachten.

Ebenso bedarf es einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich Einteilung in Biotop/Nutzungstypen sowie deren Einzel- bzw. Gesamtbetrachtung.

5 Artenliste

5.1 Pflanzenliste für Hecke/Gehölzstreifen

Mindestbreite Hecke: 3,00m

Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Heistern
 2- bis 3reihig diagonal versetzt, Pflanzabstand 1,30 x 1,50 m;
 Pflanzung der Sträucher in Gruppen von mind. 3-5 Stück einer Art.
 Sträucher V Str. 60 – 100
 Heister: Hei 2xv. 150 – 200
 Pflanzung als Wurzelware möglich (Vegetationszeit beachten!).

Artenliste:

Hundsrose (*Rosa canina*), Ackerrose (*Rosa arvensis*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Haferschlehe (*Prunus domestica*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Mispel (*Mespilus germanica*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Weide (*Salix capra*)

Zusätzlich Beerenobststräucher: Nutzung ohne Dünger- und Spritzmitteleinsatz.

Tafeltrauben i. S. (*Vitis vinifera*), Himbeeren i. S. (*Rubus idaeus*), Johannisbeeren i. S. (*Ribes nigrum*, *Rubrum*, *Sativum*), Stachelbeeren i. S. (*Ribes uva-crispa*), Heidelbeeren i. S. (*Vaccinium corymbosum*)

5.2 Pflanzenliste Obstwiesen und Einzelbaumreihen

Nutzung ohne Dünger- und Spritzmitteleinsatz.

Obstgehölze:

Regionaltypische Hochstammobstbäume 3xv. mDb mind. StU 12-14 mit Herkunftsnachweis.
 Pflanzabstand mind. 10 m, Pflanzung inkl. Pflanzverankerung aus zwei Pfählen und Stammschutz als Schilfrohrmatte.
 Die Obstgehölze sind zu pflegen (Ausgrasen/-mähen Baumscheibe, Obstbaumschnitt) und bei Bedarf zu wässern. Kein Düngereinsatz.

Apfel: Wildapfel, Winterrambour; Rhöner Gold, Cox Orange, Dülmener Rosenapfel, Elstar, Geflammerter Kardinal, Goldapfel, Harbert's Renette, Jakob Fischer, Jonagold, Kaiser-Wilhelm, Landsberger, Lederapfel, Roter Boskop, Rubinette, Steinbacher, Sternrenette, Trierer Weinapfel, Berner Rosenapfel, Renette, Rheinische Winterrambur

Birne: Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Oberösterreichische Weinbirne, Owener Birne, Palmischbirne, Clapps Liebling, Conference, Gute Graue, Madame Verte, Prinzessin Marianne, Willams Christbirne

Quitte: Fränkische Hausquitte, Triumph, Astheimer Perlquitte, die üppige Quitte

Zwetschge / Pflaume: Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Graf Althanns Reneklode, Große Grüne Reneklode, Mirabelle von Nancy, Wangenheims Frühzwetschge

Süßkirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Teickners Schwarze Herzkirsche

Sauerkirsche: Heimanns Rubin Weichsel, Ungarische Weichsel

Walnussbaum, Essbare Eberesche

5.3 Ergänzende Baumliste

Pflanzung von Laubbäumen, Hochstamm, StU 16-18, inkl. Pflanzverankerung aus zwei Pfählen und Stammschutz als Schilfrohrmatte. Sorten zur jeweiligen Art möglich.

Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Vogelkirsche	-	Prunus avium

5.4 Artenreiches Extensivgrünland

Gebietsheimisches Saatgut Magerwiese oder Blumenwiese
Ursprungsgebiet: Bayerischer und Oberpfälzer Wald
Produktionsraum: Südost- und ostdeutsches Bergland
2-3x Mahd, Abtransport des Mähguts, ohne Dünge- und Spritzmitteleinsatz
Verwendung für Randbereiche, Restflächen.
Eine entsprechende Bodenaufbereitung (Magerstandort) ist erforderlich.

Aufgestellt:

Tännesberg, 15.06.2023/01.12.2023

Landschaftsarchitekt

Büro für Landschaftsarchitektur
Korbinian Schönberger
Dipl. Ing. (univ.)

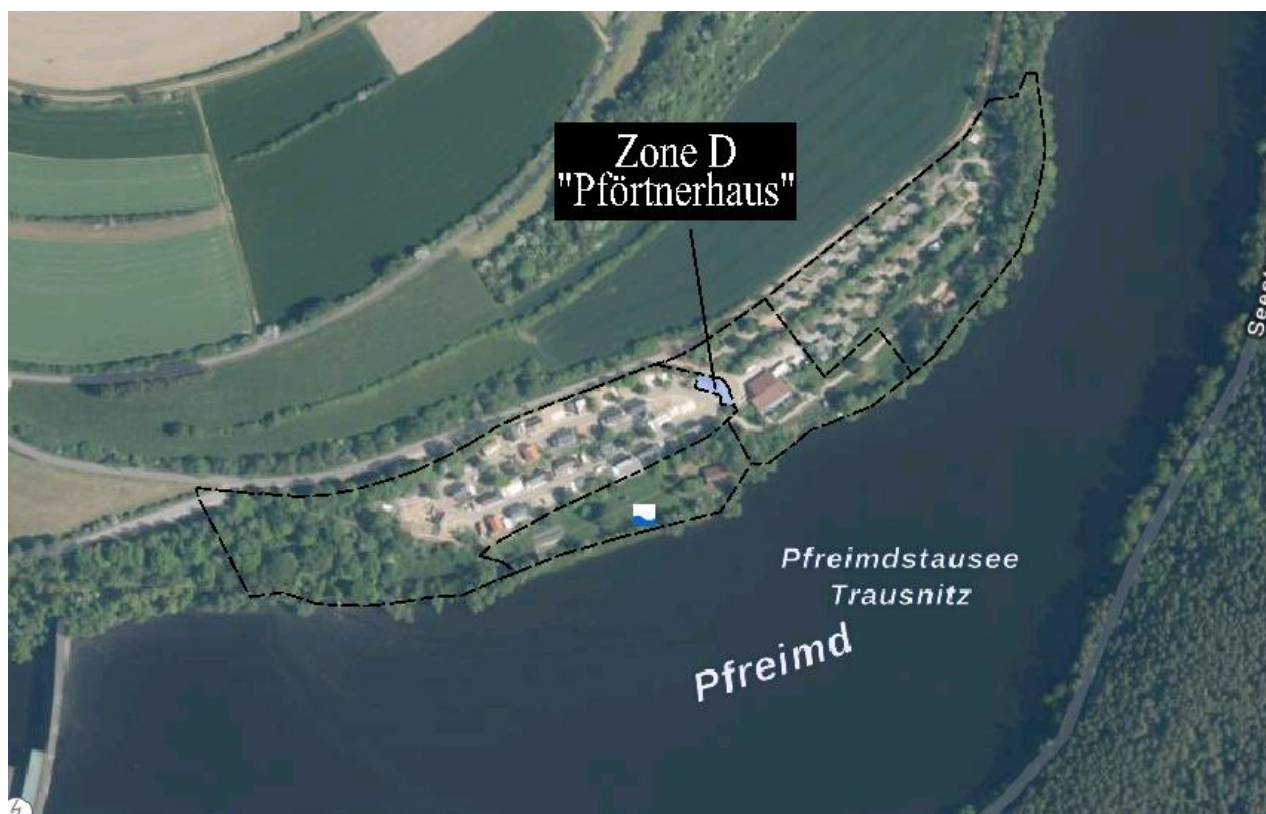
Zone D: Pförtnerhaus

Inhalt

00 Rechtsgrundlage	78
0 Vorbemerkung	79
1 Begründung	80
2 Grünordnungsplan	80
3 Bebauungsvorschriften, textliche Festsetzungen	80
4 Textliche Hinweise	89
5 Umweltbericht, Umweltprüfung	90
6 Flächenbilanzierung	94
7 Eingriffsregelung	94
8 Anhang	96
Verfahrensvermerke	
Gehölzliste Standortheimischer Pflanzenarten	

Zone D: Pförtnerhaus

Schriftlicher Teil mit integriertem Grünordnungsplan



00 Rechtsgrundlage

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Datum der Erstveröffentlichung: 30. Oktober 1960 Inkrafttreten der letzten Änderung: 1. Februar 2023; (Art. 7 G vom 4. Januar 2023) Geltungsbereich: Bundesrepublik Deutschland Abkürzung: BauGB Früherer Titel: Bundesbaugesetz Inkrafttreten am: 30. Oktober 1960; bzw. 30. Juni 1961 Letzte Neufassung vom: 8. Dezember 1986; (BGBl. I S. 2191, 2253)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Inkrafttreten der letzten Änderung: 1. Februar 2023; (Art. 7 G vom 4. Januar 2023)
Geltungsbereich: Bundesrepublik Deutschland Inkrafttreten am: 1. August 1962
Neubekanntmachung vom: 21. November 2017; (BGBl. I S. 3786)

1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts

Inkrafttreten am: 1. Mai 1965 Inkrafttreten der letzten Änderung: 23. Juni 2021; (Art. 4 G vom 14. Juni 2021) Letzte Neufassung vom: 18. Dezember 1990; (BGBl. 1991 I S. 58) Ursprüngliche Fassung vom: 19. Januar 1965; (BGBl. I S. 21)

1.4 Bayerische Bauordnung (BayBo)

Inkrafttreten am: überw. 1. Oktober 1962 (Verordnungsermächtigung bereits am 1. August 1962)
Inkrafttreten der letzten Änderung: 1. März 2023 Letzte Änderung durch: § 2 Gesetz vom 10. Februar 2023; (GVBl. S. 25) Ursprüngliche Fassung vom: 1. August 1962 (GVBl. S. 179, ber. S. 250)

0 Vorbemerkung

Aktuelles Luftbild



Quelle Bayernatlas



Überlagerung mit Flurkarte (bereits errichtete Häuser/Bodenplatten)

Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Fischerdorf-Trausnitz" umfasst Plan Teil 1 mit Lageplan (M = 1/500), planlichen Festsetzungen, Hinweisen, Bautypen (M = 1/200). Mit der zweiten Änderung werden unzureichend klar formulierte und dargestellte Inhalte konkretisiert und den aktuellen Normen und Gesetzen angepasst. Soweit mit den bisherigen Festsetzungen, Normen und Verordnungen konform, betreffen die Konkretisierungen die Bestandsgebäude nicht.

1 Begründung

Der Bebauungsplan "Campingplatz Trausnitz" wurde in der Fassung vom 31.7.1991 am 25.11.1991 in der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht und ist gem. § 10 BauGB, aktuelle Fassung, rechtsverbindlich. Mit der ersten Änderung aus 2014 wurde aus der Campingplatzsiedlung ein Feriendorf mit festen Gebäuden und einzelnen Parzellen festgesetzt.

Bei der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes handelt es sich um eine Weiterentwicklung des Bauleitplanes, welche im westlichen Teil eine neue Nutzung als sogenanntes "Fischerdorf" einführt und im östlichen Teil die Nutzung als Campingplatz reaktiviert. Durch die Änderung des Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Planungsrecht tangierende Festlegungen, z. B. naturschutzrechtlicher, wasserrechtlicher oder straßenbaulicher Art, liegen nicht vor.

Mit der Änderung wird der Campingplatz an moderne Anforderungen angepasst, die über Jahre entstandene ungewollte Wohnnutzung der Parzellen wird unterbunden und geordnete Zustände werden geschaffen bzw. wiederhergestellt. Die Änderung wird die Qualität und Attraktivität des Naherholungsgebietes Trausnitz sichern und für die Gemeindebewohner interessant bleiben lassen.

Der westliche Teil wird entsprechend dem neuen Nutzungskonzept zu einem Fischerdorf umgebaut. Die hier entstehenden Häuser werden nach zwei Typen (Bautyp A und B) gem. Plan errichtet.

Die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ändern sich nicht.

2 Grünordnungsplan

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen vor allem dazu, das geplante Baugebiet in den vorhandenen Landschaftsraum einzubinden. Innerhalb des Bebauungsgebietes gewährleisten die Festsetzungen einer Mindestbegrünung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Bestehende Eingrünungen und Bepflanzungen werden, soweit möglich, nicht verändert.

3 Bauvorschriften – textliche Festsetzungen

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Zone D „Pfortnerhaus“ ist dem beigefügten Planwerk (S.77) zu entnehmen.

3.2 Nutzungsart

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß Festsetzungen Flächen als Sondergebiet Ferienhausgebiet Fischerdorf Trausnitz im Sinne des §10 BauNVO, aktuelle Fassung, festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart und in den Parzellen 43 und 44 als Sondertyp zusätzlich Wohnen zulässig.

Innerhalb des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und Grünflächen festgesetzt. Ansonsten gelten die weiteren Festsetzungen und die angegebenen Ausnahmen

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse nach §17 BauNVO bestimmt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Obergrenze.

Im einzelnen wird festgelegt:

Pförtnerhaus

Gebäude Max. 2 Vollgeschoss

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt für:

Pförtnerhaus GRZ 0,50/ GFZ 1,0

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Fläche keine geringeren Werte ergeben

Auswahl des Baufensters: Der Bauwerber hat sich für eines der eingezeichneten Baufenster (Gebäudetyp A oder B) zu entscheiden. Eine Kombination beider Baufenster ist unzulässig,

3.4 Bauweise, Grenzbebauung Abstandsflächen

Hauptgebäude/Bauweise:

Nach §22 Abs. 2 BauNVO ist für alle Bauquartiere offene Bauweise festgesetzt.

Nebengebäude Garagen und Carports:

Die Garagen der Parzellen 1 bis 42 sind an den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen innerhalb der Baugrenze bzw. im Baufenster zu errichten.

Pro Ferienhaus ist ein Stellplatz oder eine Garage bzw. Carport zu errichten.

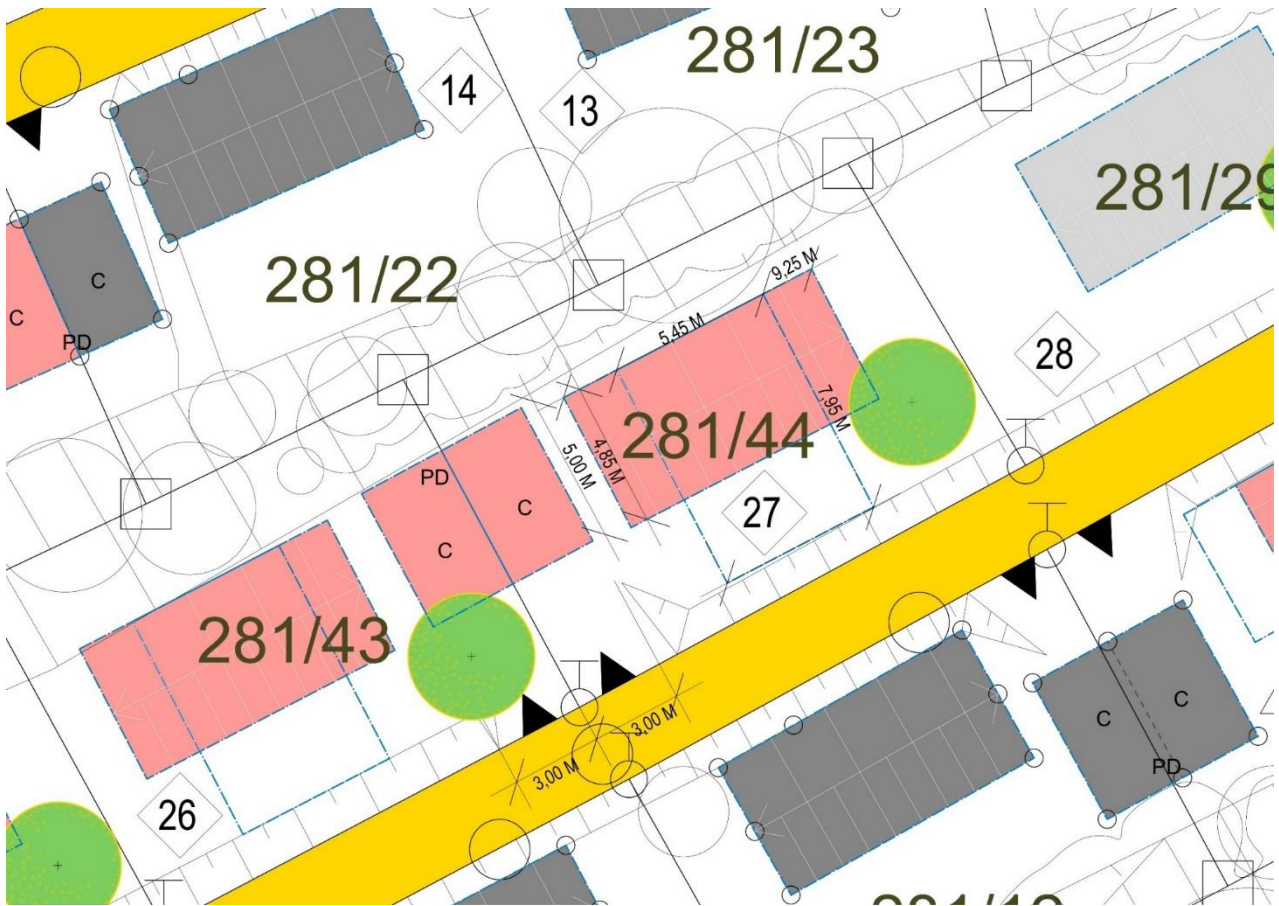
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der erlaubten Baugrenzen (Typ A oder B) zulässig. Siehe auch 3.3. Auswahl des Baufensters.



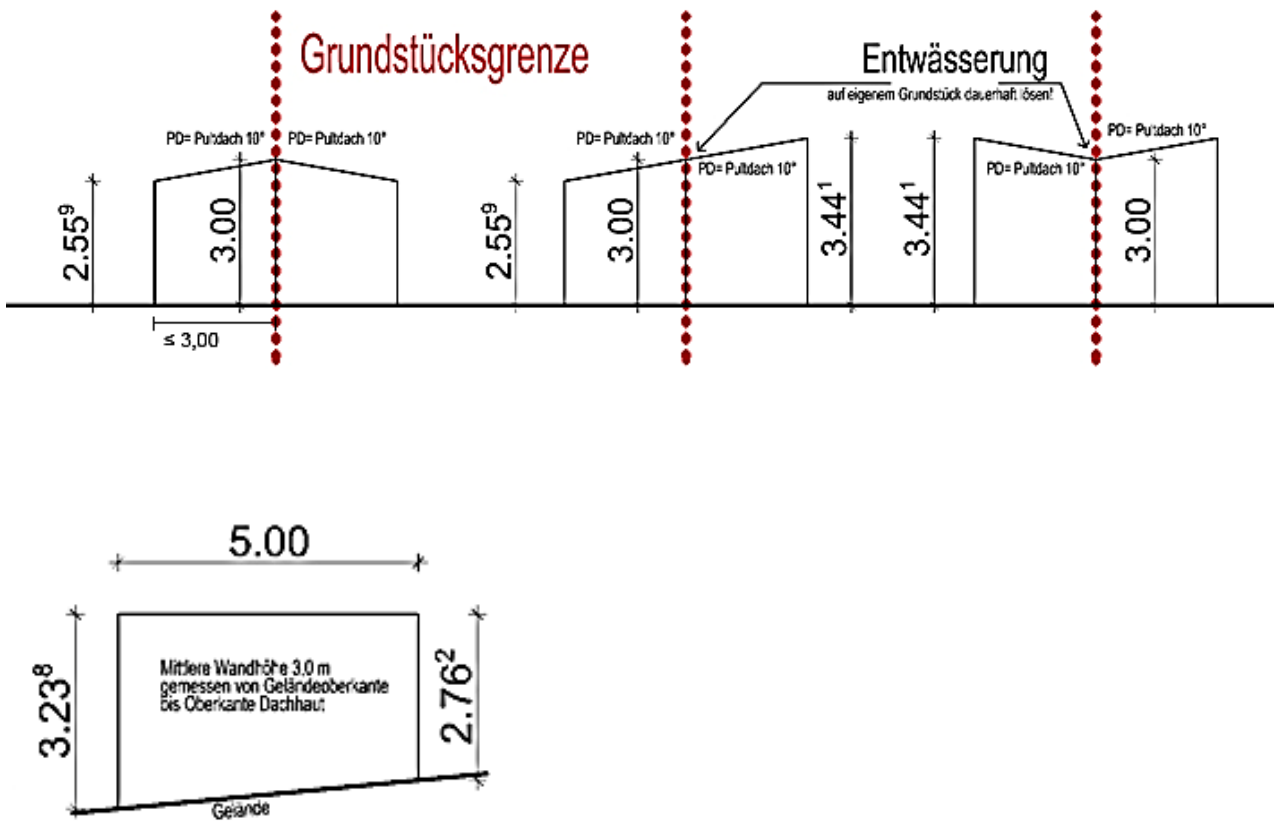
BEBAUUNGSVORSCHLAG WOHNGEBÄUDE



BEBAUUNGSVORSCHLAG CARPORT ODER MÖGLICHE GARAGE



Maßblatt

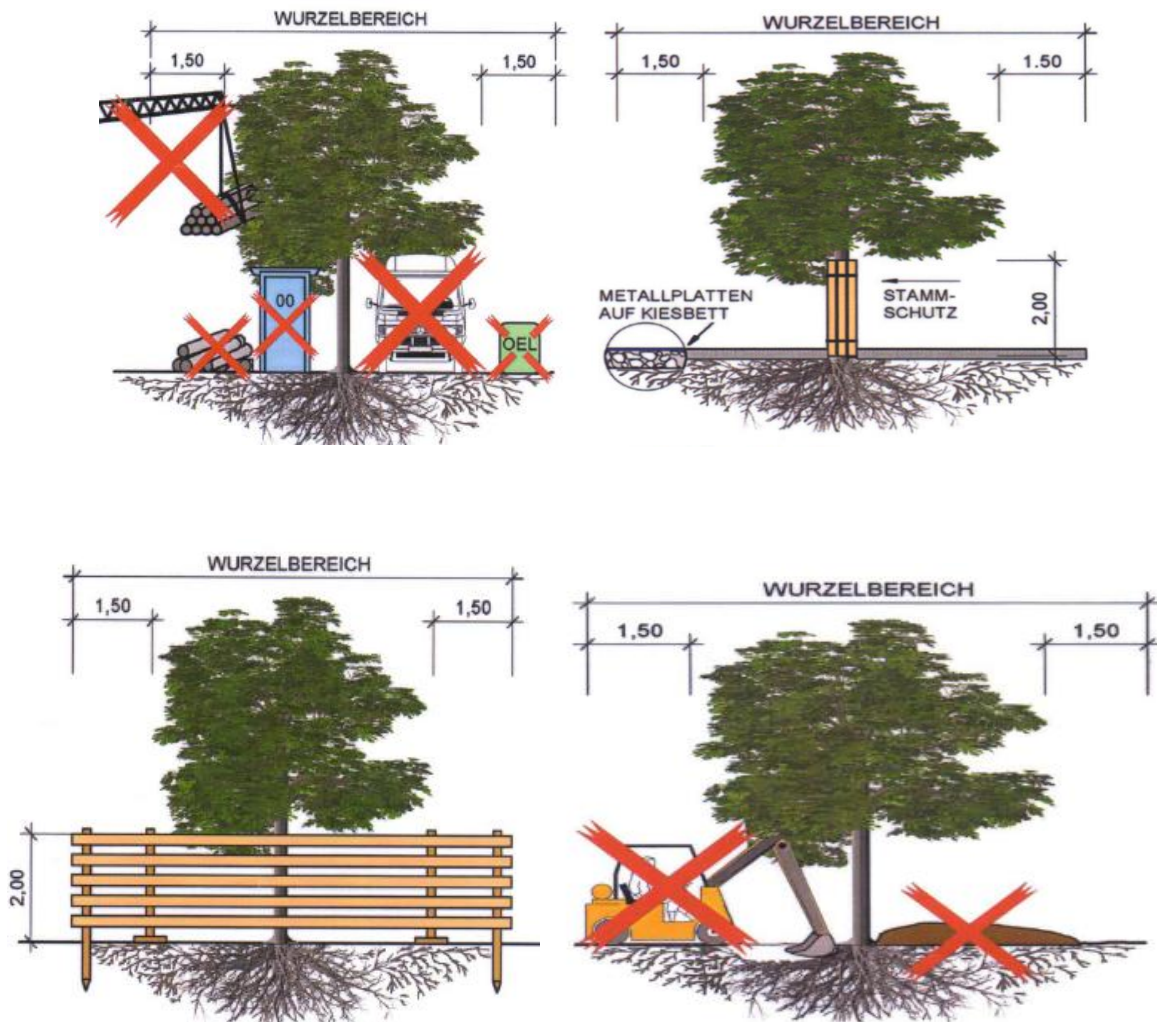


Empfehlung zur Klarstellung zeichnerischer Teil B-Plan 2023 bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche

Neubau Pförtnerhaus

Der Neubau des Pförtnerhauses ist an der im Bebauungsplan vorgesehenen Stelle innerhalb der Baugrenze bzw. im Baufenster zu errichten

Baumschutz auf Baustellen



Quelle DIN 18920, Bund Naturschutz

3.5 Abstandsflächen

Es gelten für die Ermittlung der Abstandsflächen die Vorschriften der BayBO, der aktuellen Fassung 2023. „Es gelten für die Ermittlung der Abstandsflächen die Vorschriften der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 geändert worden ist.“

3.6 Grünordnung

3.6.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen und nicht bepflanzte Bereiche der öffentlichen, naturnahen Grünflächen sind mit Extensivrasen anzulegen und extensiv ohne Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung zu pflegen.

3.6.2 private Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu unterhalten. Auf den privaten Flächen ist pro 100 Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung oder ein Obstbaum entsprechend der beiliegenden Gehölztiste in der nächsten Vegetationsperiode innerhalb von 12 Monaten nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Ergänzung: Die Gärten sind naturnah mit heimischer Bepflanzung auszuführen. Nicht zulässig sind großflächige Abdeckungen des Geländes mit Schotter, Steinmaterial, Findlingen (Schottergärten).

3.6.3 Stellplätze und Zufahrten, Entwässerung

Zufahrten und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Durch Entwässerungsreinrichtungen ist sicherzustellen, dass von Privatgrundstücken kein Niederschlagswasser aus Dach- und/oder versiegelten, bzw. teilversiegelten Flächen auf öffentlichen Grund fließt

3.7 Gestaltung der baulichen Anlagen

3.7.1 Dachformen

Ausschließlich Satteldach bei Ferienhäusern, Dachfarbe ziegelrot bzw. dunkelgrau, Nebengebäude Garagen und Carports bzw. Umkleide/WC sind mit Pultdach auszuführen. Die im Bebauungsplan zulässigen zwei Firstrichtungen sind zwingend. Der First ist mittig und parallel zur Baukörperlängsseite anzuordnen.

3.7.2 Dachneigung, Dachüberstände

Die Dächer bei Ferienhäusern E (Bautyp A und B) und beim Pförtnerhaus E +1 sind als Satteldach (SD) mit 30°, bei Nebengebäuden, Garagen und Carports als Pultdach (PD) mit 10° auszuführen. Bei Nebengebäuden sind extensiv und intensiv begrünte Pultdächer zulässig.

Als Dacheindeckungsmaterial der Ferienhäuser sind kleinteilige Dachelemente zu verwenden. Dachüberstände sind zulässig am Ortgang bis zu 0,50 m und an der Traufe bis zu 0,50 m. Überdachungen außerhalb des Baufensters sind nicht zulässig.

Max. zulässige Wandhöhen:

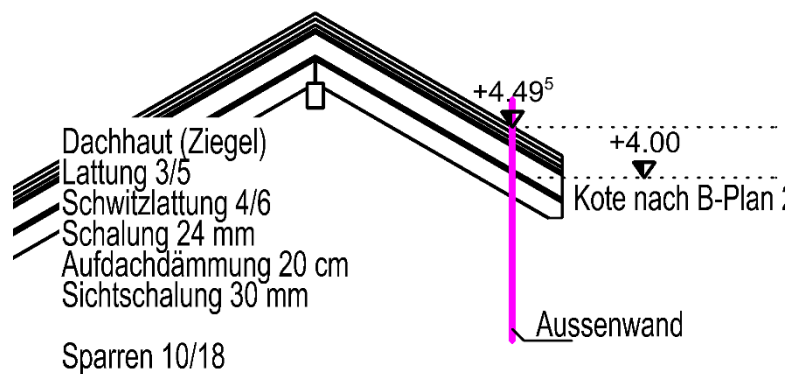
4,00 m bei Einzelhäusern (Bautyp A und B) 3,00 m bei Nebengebäuden Garagen und Carports an der Grundstücksgrenze (stehe zeichnerischer Teil) Maßgeblich für die festgesetzten Höhen ist die OK Rohdecke bzw. OK Veranda. OKR max. 50 cm über dem natürlichen Gelände.

Sowohl die Wandhöhen, als auch der Umgang mit Giebelwänden deren Wandhöhe sich maßgeblich von der Traufwandhöhe unterscheidet, ist im Bezug auf die erste Änderung des Bebauungsplanes eine Klarstellung erforderlich.

Durch die Zulässigkeit der oben genannten Wandhöhen können wie am unteren Beispiel Wandhöhen von 4,50 m ab OKR bis OK Dachhaut legimitiert werden.

Die Wandhöhe von OKR traufseitig als max. Wandhöhe (OK Rohboden) wird mit 4,0 m bis OK Sparren konkret neu zu definieren.

Hinweis: In den meisten Fällen sind die tatsächlichen Wandhöhen abgedeckt. Festlegung max. OKR 50 cm über OK vorh. Gelände.



Beispiel mit Bezug zum Planteil Systemschnitte

Abweichend von der sonst im Baugebiet vorgesehenen „offenen Bauweise“ wird für Nebengebäude eine „abweichende Bauweise“ in Form eines Grenzbaurechts für Nebengebäude (§ 22 Abs. 4 BauNVO, aktuelle Fassung) festgesetzt. Die einschlägigen Bestimmungen zum Themenbereich Brandschutz nach BayBO, die Fassung, die zum Zeitpunkt der Antragstellung gültig war. Es gelten für die Ermittlung der Abstandsflächen die Vorschriften der BayBO“

3.7.3 Dachaufbauten

Die Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Errichtung von Kollektoren oder Solarzellenplatten wird wegen der Fernwirkung und der Beeinträchtigung und des möglichen Konfliktpotentials mit der bestehenden Begrünung des Bebauungsplangebietes nur unter folgenden Auflagen gestattet.

PV Anlagen:

- Matte, dunkel gerahmte Elemente mit geometrischem und symmetrischen Gesamtaufbau.
- Mindestabstand an First, Ortgang und Traufe 30 cm.
- keine unregelmäßigen Anordnungen,
- keine Aufständereien,
- keine Entfernung von Bewuchs auf Grund von Verschattungen,
- keine vom öffentlichen Straßenraum sichtbar montierten Wechselrichter.

Solarthermie:

- Gleiche Vorgaben wie zur PV-Anlage. Änderung zum letzten Punkt: Keine vom öffentlichen Straßenraum sichtbare Leitungsführung (Wellrohr).

3.7.4 Gebäudeart

Es sind Holzhäuser, der Unterbau bzw. die Fundamente auch in Mischkonstruktion, zulässig.

3.8 Ver- und Entsorgung

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig. Im südlichen Bereich ist eine 20 KV-Leitung verlegt. Siehe Planeintrag. Die Bayernwerk Netz AG ist bei Arbeiten im Bereich des Schutzstreifens rechtzeitig vor Aufnahme der Arbeiten zu informieren.

3.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Grundstücken bis max. 1,00 m gegenüber dem Urgelände zulässig. Geländeangleichungen, insbesondere an Grundstücksgrenzen, sind mit Böschungen im natürlichen Gefälle bis max. 2 : 1 vorzusehen. Maßgeblich für die festgesetzten Höhen ist das Ursprungsgelände bzw. das natürliche Gelände.

3.10 Einfriedungen

Grundstückssicherungen Zulässig sind Einfriedungen mit einem Abstand von mind. 50 cm zur öffentlichen Erschließung als sockellose senkrechte Holzzäune aus einzelnen Holzlatten mit einer Höhe über Gelände von max. 120 cm. Bodenabstand zur Offenhaltung für Kleintiere mind. 12 cm. Zauntransparenz mind. 33%. Z.B. Lattungsabstand 3 cm bei Lattungsbreite 6 cm.

Zwischen den Parzellen sind Hecken gem. Gehölzliste zulässig. Nicht zulässig sind Nadelholzhecken (z.B. Thujen) o. ä., Des Weiteren gelten die Vorschriften des Art. 8 der BayBO, aktuelle Fassung.

3.11 Geländebefestigung, Geländeeinbauten und Grundstückssicherung

Geländeeinbauten wie Treppenanlagen sind als Zuwegung zu öffentlichen Bereichen, Erschließungswegen oder öffentliche Erschließungsanlagen unzulässig. Dies gilt auch für Trittstufen, Trampelpfade oder Geländeabstufungen. Eine direkte Zuwegung zum Badestrand ist nicht gestattet, ebenso Zuwegungen durch die öffentlichen Grünanlagen oder Biotopflächen. Durch Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderliche Hangsicherungen sind ausschließlich an der Straßen abgewandten Grundstücksseite zulässig. Bei Auffüllungen sind die Böschungsmaße gem. „3.9. Aufschüttungen und Abgrabungen“ bindend.

Die Böschungssicherungen sind ab Geländeoberkante mit einer Höhe von max. 1,50 m ausschließlich zulässig in Form von Trockenmauern aus heimischen Naturstein. Der Begriff heimischer Naturstein definiert sich in Form und Farbgebung, dem natürlichen Vorkommen. Nicht gemeint damit sind fernöstliche Natursteine aus dem heimischen Baumarkt!

Beispiel für Optik und Konstruktion der Natursteinmauern als natürliche Schwergewichtswand:



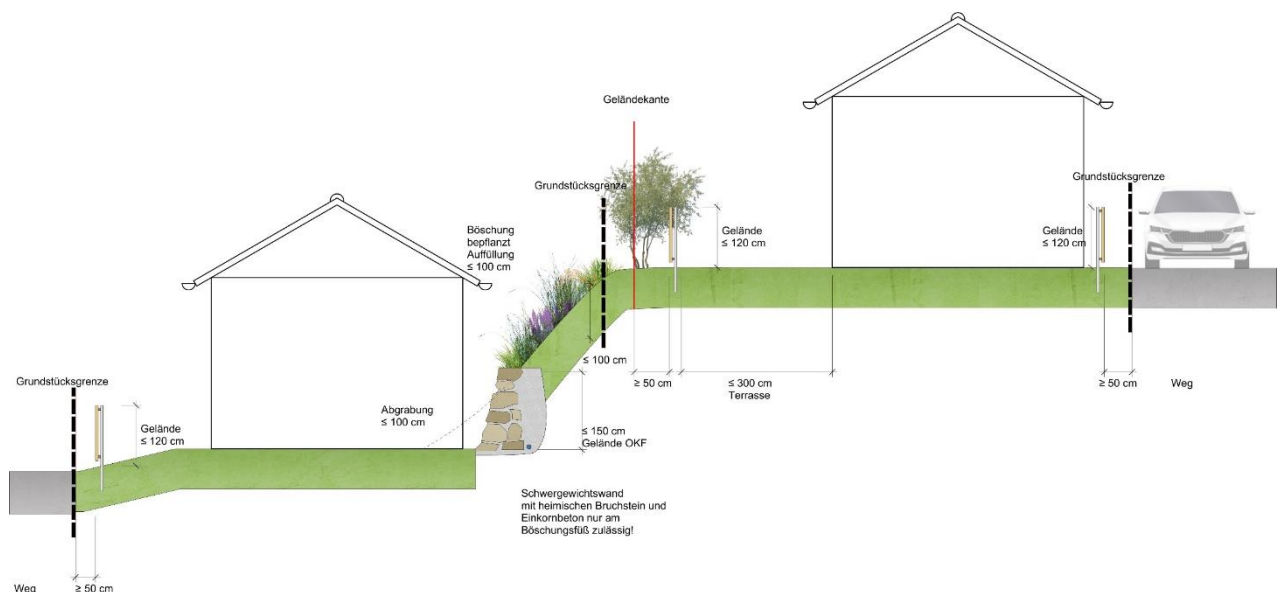
Mauermuster – die neuen Bruchsteinmauern, ebenfalls aus Gneis und Granitgestein, sollen sich an den bestehenden Mauern orientieren. Steinformate: länger als hoch, Höhe ca. 1/3 der Länge, Höhe bis 15cm
Länge: 7 bis 50cm, Breite 10 bis 50cm



Bereich mit notwendiger Hangbefestigung

Hinweise zum Bodenschutz/Schutzgut Boden:

- Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.
- Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.
- Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.
- Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.
- Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.
- Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung eingesetzt werden.
- Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält.



Systemschnitt

4 Textliche Hinweise (Übernahme ohne Änderung)

Oberflächenwasser/Grundwasser

Das Oberflächenwasser wird breitflächig versickert (Schotterrasen und Gehölzflächen). Dachabwässer werden auf den Parzellen versickert. Je nach der örtlich anzutreffenden Durchlässigkeit des Untergrundes und wegen der vorherrschenden Geländeneigung kann bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze, trotz Kanalisierung, Niederschlagswasser und Schichtwasser oberflächennah auftreten. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen.

Bei Funden historischer Art (z. B. Bodenfunden) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten. Auf die gesetzliche Meldepflicht gem. Artikel 8 DSchG wird hingewiesen.

Schmutzwasser

Diese ist durch einen Anschluss an die örtliche Kanalisation und Abwasserbehandlungsanlage sicherzustellen. Die ausreichende Dimensionierung ist eigenverantwortlich durch den Vorhabensträger sicherzustellen.

Bodenversiegelung

Zur Entlastung der Kanalisation und zur Förderung der Grundwasserneubildung ist die Bodenversiegelung auf Privatflächen auf ein Minimum zu begrenzen. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Die DIN 1998 ist zubeachten.

Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der BG Feinmechanik/Elektrotechnik und die aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

E-Leitungen und Telekom-Leitungen: Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bei Gebäuden und Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Freileitungen und Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989-Abschnitt 3, ist zu beachten

Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der Kommunalen Agenda 21 umzusetzen. Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:

Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen

Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen technischer Einrichtungen Möglichkeiten zur Stromersparnis

Die Anbringung von Rauchmeldern in den Wohngebäuden, insbesondere beim Dachgeschossausbau (Schlafgalerie), wird empfohlen.

Immissionsschutz:

-Verkehrslärm: An den Geltungsbereich grenzen keine beurteilungsrelevanten stark frequentierten Verkehrswege an.

-Anlagenlärm: Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert.

Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen saisonbedingten Einschränkungen rechnen:

- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.

- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

- Geruchsmissionen aus Tierhaltung und beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

5 Umweltbericht, Umweltprüfung (Übernahme weitgehend ohne Änderung)

5.1 Kurzdarstellung

Änderung des gültigen Bebauungsplanes „Campingplatz Trausnitz“ und Abgleich des Bebauungsplanes „Fischerdorf Trausnitz“ mit der im Parallelverfahren aufgestellten Änderung des Flächennutzungsplanes.

5.2 Umweltqualitätsziele

Es wird verwiesen auf §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a Abs: 2-4 BauGB, insbesondere die Aspekte

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel)
- die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Verfahren nicht entgegen.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung

5.3.1 Untersuchungsraum, Umfang, Methodik

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung sowie unmittelbar angrenzende Nutzungen.

Die Prüfung erfolgt auf Basis vorhandener Unterlagen sowie Lokalaugenschein

Methodik: Anlehnung an ökologische Risikoanalyse erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung und Bewertung der Erheblichkeit in den Stufen gering- mittel hoch

5.3.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands Schutzgut Arten- und Lebensräume

Das Gebiet liegt am Trausnitz-Stausee und umfasst einen Teil der vorhandenen Campingplatzfläche. Campingplatz Flur Nr. 281: Randeingrünung, standortgerechte Leitbäume heimischer Arten gepflanzt, Bäume und Sträucher gepflanzt, gärtnerisch gestaltete Freiflächen. Wiesenflächen angelegt.

Schutzgut Wasser:

Zur Grundwassersituation liegen keine detaillierten Informationen vor. Allgemein finden sich in der vorhandenen Geländetopographie immer wieder eingelagerte Schichten als Grundwasserstau. Kein Fließgewässer vorhanden. Kein Wasserschutzgebiet betroffen. Die Entnahme von Wasser aus dem angrenzenden Stausee ist untersagt.

Schutzgut Boden:

Zur Bodenqualität liegen keinen Aussagen vor. Ausgangsformation der Bodenbildung sind Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis), die je nach Standort in verschiedener Stärke mit Flugsanden und Humus überdeckt, verschieden versickerungsfähig sind. Die landwirtschaftlich extensiv genutzten Böden leisten keinen Beitrag zur Grundwasseranreicherung,

eine Sonderstandorte vorhanden. **Keine** Altlastenverdachtsflächen

Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.

Schutzgut Klima – Luft:

Wiesenflächen können als Kaltluftproduktionsflächen geringer Bedeutung angesehen werden. Keine wichtigen Luftaustauschbahnen vorhanden. Keine Vorbelastung der Luft bekannt.

Schutzgut Landschaftsbild:

Geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch vorhandenes Campingplatzgebiet.

Schutzgut Mensch:

Die Verkehrsbelastung bedingt keine weiteren Lärm- und Schadstoffemissionen.

Erholungsfunktion: Der vorhandene Campingplatz wird aufgewertet, neue Fuß- und Radwege verbessern die Nutzung als Freizeit- und Erholungsgebiet

Vorhandene Nutzungen werden reaktiviert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

5.3.4 Prognose der Umweltauswirkung der Nullvariante

Da die Planung weitestgehend bereits durch die veränderte Nutzungen im Campingplatzbereich oder nur noch geringfügig abweichende Nutzungen umfasst, erübrigt sich eine nachträgliche Untersuchung der Nullvariante

5.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Arten- und Lebensräume,

Grundwasser:

Die Planung erfolgt auf Flächen, die keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Wertvolle Gehölz werden erhalten. Oberflächenversickerung im gesamten Planungsbereich.

Verringerungsmaßnahmen Landschaftsbild:

Durch die Durchgrünung des neuen Ferienhausgebietes werden die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild verringert.

Ausgleichsmaßnahmen:

Die Standortvielfalt wird durch grünordnerische Maßnahmen erhöht.

Neue Grünstrukturen werden im Bereich des Ferienhausgebietes aufgebaut.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Campingplatz Trausnitz“ wurden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Mai 1992 umfangreiche Ausgleichsflächen festgesetzt. Die Flächen, die sich im Gemeindegebiet von Trausnitz befinden, wurden im Bebauungsplan bzw. im Anhang dargestellt. Die rechtsverbindliche Zuordnung erfolgte im Bebauungsplanverfahren.

Die hier festgelegten Ausgleichsmaßnahmen kompensieren auch die Umwandlung von einem Campingplatzgebiet in ein Ferienhausgebiet und machen durch die umfangreich ausgeführte Entfernung von Heckenstrukturen und Einzelbäumen, die der Ausgleichsmaßnahmenberechnung der ersten Änderung zu

Grunde lagen die Ersatzpflanzung auf den kommunalen Ausgleichsflächen notwendig.

5.3.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen erübrigen sich aus der bestehenden Nutzung der Fläche als Campingplatz.

5.4 Zusätzliche Angaben

Die Angaben zu Bodenverhältnissen und Grundwassereigenschaften sind unvollständig. Die Einholung eines Baugrundgutachtens ist ratsam

5.4.1 Monitoring

Aus der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Es besteht somit kein Handlungsbedarf.

5.4.2 Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf den Menschen und die Umwelt in das Planungsverfahren eingebracht.

Der Vergleich zwischen der bisher im gültigen Bebauungsplan festgelegten Nutzung und der beabsichtigten Nutzung im Untersuchungsbereich ergibt folgendes Bild:

Die künftige Ferienhausnutzung war bisher als Campingplatznutzung festgelegt und wird jetzt geringfügig geändert. Hier ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Für die vorliegende Planung ist zusammenfassend festzustellen, dass durch die beabsichtigte Ferienhaussiedlung keine erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingte Risiken für Mensch und Umwelt zu befürchten sind, da es sich um kein Gebiet mit besonderer Bedeutung oder Sonderstandorten handelt. Außerdem sind die Nutzungen, die mit der geänderten Planung verbunden sind, bereits weitestgehend in vergleichbarer Art realisiert. Die Änderung stellt vielmehr eine Verbesserung der Lage dar. Oberflächengewässer sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht von der geplanten baulichen Entwicklung betroffen. Verbesserungen können sich mittelfristig im Bereich Landschaftsbild und Erholungsfunktion ergeben. Die Realisierung dieses Sondergebietes ist nicht mit Verlust von unversiegelten Flächen verbunden und hat somit keine Auswirkung auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Pflanzen und Tiere, die biologische Vielfalt und das örtliche Klima

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen und Risiken	Anlagenbedingte Auswirkungen und Risiken	Betriebsbedingte Auswirkungen und Risiken	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	gering	neutral	neutral	neutral
Grundwasser	neutral	neutral	neutral	neutral
Oberflächenwasser	neutral	neutral	neutral	neutral
Klima/Luft	neutral	neutral	neutral	neutral
Mensch - Lärm	neutral	neutral	neutral	neutral
Mensch - Erholung	neutral	positiv	neutral	positiv
Tiere und Pflanzen	neutral	positiv	neutral	positiv
Landschaftsbild	neutral	neutral	positiv	positiv
Kultur- und Sachgüter	neutral	neutral	neutral	neutral

Tabelle Zusammenfassende Einschätzung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen

6 Flächenbilanzierung (Übernahme ohne Änderung)

CAMPINGPLATZ TRAUSNITZ FISCHERDORF TRAUSNITZ	BESTAND	PLANUNG
GRÜNFLÄCHE STELLPLÄTZE	1,27 ha	1,27 ha
FERIENHÄUSER	1,02 ha	-
HAUPTGEBÄUDE/PFÖRTNERHAUSVERKEHRS FLÄCHEN	-	0,99 ha
EINGRÜNUNG, BEGRÜNUNG	0,08 ha	0,11 ha
	0,20 ha	0,20 ha
	0,36 ha	0,36 ha
MME	2,93 ha	2,93 ha

Tabelle Flächenbilanz Bestand (1992) und Planung (2014)

7 Eingriffsregelung (Übernahme ohne Änderung)

7.0 Vorbemerkung

Nachfolgende Aufstellungen sind erstellt unter der Anwendung des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 1. September 1999. Zur Beurteilung der notwendigen Maßnahmen wurde nach Punkt 3.2. des Leitfadens vorgegangen.

7.1 Bestandsaufnahme

Durch die Bebauung Betroffen sind Gebiete geringer Bedeutung, also im vorliegenden Fall Campingplatzflächen (Kategorie 1).

7.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Durch die Bebauung werden die bestehenden Flächen (Gärten, öffentliche Grünflächen, Stellplatzgrundflächen und Straßen) nicht verändert.

Die im Bebauungsplan für das Gebiet festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,35 bzw. 1,0. Dementsprechend ist von einem niedrigen bis mittleren und hohem

Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auszugehen (Typ Bund A).

7.3 Ermittlung der Größe erforderlicher Ausgleichsflächen

Gemäß Matrix (Abb. 7 Leitfadens) gelten folgende Kompensationsfaktoren: Campingplatzfläche (Kategorie I) wird zu Gebiet Typ B (niedriger bis mittlerer Nutzungsgrad)

Es ist ein Kompensationsfaktor von 0,2 - 0,5 möglich. Die Auswirkung der Bebauung und die tatsächlich zu erwartende Baudichte wird durch grünordnerische Festsetzungen bezüglich Oberflächen und Bepflanzung minimiert. Festgelegt wird daher ein Kompensationsfaktor von 0,3.

Campingplatzfläche (Kategorie 1) wird zu Gebiet Typ A (hoher Nutzungsgrad). Es ist ein Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6 möglich. Auch hier wird die Auswirkung der Bebauung und die

tatsächlich zu erwartende Baudichte durch grünordnerische Festsetzungen bezüglich Oberflächen und Bepflanzung minimiert. Festgelegt wird daher ein Kompensationsfaktor von 0,4.

Berechnung:

Beeinträchtigte Flächen, gesamt Kategorie 1	29.300 m ²	
Ausgleichsflächenbedarf:		28.200 m ² x 0,3 = 8.460 m ²
	8.900 m ²	<u>1.100 m² x 0,4 = 440 m²</u>

7.4 Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Campingplatz Trausnitz“ wurden im Mai 1992 die Ausgleichsflächen mit 9.010 m² festgesetzt und 9.050 m² nachgewiesen. Um die damalige Berechnung vergleichbar zu machen, wird hier eine neue, vergleichende Ermittlung der Größe erforderlicher Ausgleichsflächen durchgeführt.

Acker- und Wiesenfläche (Kategorie 1) wird zu Gebiet Typ B (niedriger bis mittlerer Nutzungsgrad)

Es ist ein Kompensationsfaktor von 0,2 - 0,5 möglich. Die Auswirkung der Nutzung und die tatsächlich zu erwartende geringe Baudichte wird durch grünordnerische Festsetzungen bezüglich Oberflächen und Bepflanzung minimiert. Festgelegt wird daher ein Kompensationsfaktor von 0,3.

Acker- und Wiesenfläche (Kategorie 1) wird zu Gebiet Typ A (hoher Nutzungsgrad)

Es ist ein Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6 möglich. Die Auswirkung der Nutzung und die tatsächlich zu erwartende geringe Baudichte wird durch grünordnerische Festsetzungen bezüglich Oberflächen und Bepflanzung minimiert. Festgelegt wird daher ein Kompensationsfaktor von 0,4.

Berechnung:

Beeinträchtigte Flächen, gesamt Kategorie 1	29.300 m ²	
Ausgleichsflächenbedarf:		28.500 m ² x 0,3 = 8.550 m ²
	8.870 m ²	<u>800 m² x 0,4 = 320 m²</u>

Beide Flächen sind somit als gleichwertig anzusehen. Die erfolgte Ausweisung der Ausgleichsfläche liegt im Rahmen der Forderung. Die festgelegten Pflegemaßnahmen bleiben unberührt.

8 Anhang - Verfahrensvermerke

Bisherige Abstimmungstermine:

- Besprechung Landratsamt 1 am 27.07.2021
- Beratung Gemeinderat am 08,09.2021
- Brandschutztechnische Begehung am 08.09.2021
- Besprechung Landratsamt 2 am 07.10.2021
- Abstimmungstermin mit den Bewohnern am 09.10.2021
- Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde Frau Galli am 10.11.2022

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat Trausnitz fasste in der Sitzung vom 21.10.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes Fischerdorf Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 03.11.2021 bis 07.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes Fischerdorf erfolgte im Rahmen der Frühzeit. Behörden- u. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 u. 4 Abs. 1 BauGB vom 08.11.2021 - 31.12.2021

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde in der Sitzung vom 12.05.2022 durchgeführt. Auslegungsbeschluss zur 2. Auslegung erfolgte in der Sitzung am 12.05.2022 Die öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte vom 29.11.2022 bis 01.02.2022 ortsüblich.

Die 2. Auslegung bzw. förmliche Behörden- u. Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 08.12.2022 bis 31.01.2023 Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung erfolgte in der Sitzung am 23.03.2023

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 23,03.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes in seiner Fassung vom 23.3.2023 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt 16. Mai 2023



Architekturbüro Schönberger Oberviechtach



Gemeinde Trausnitz 1. Bgm. Martin Schwandner



Der Satzungsbeschluss zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes Fischerdorf wurde am 16. Mai 2023 gem. § 10 Abs. 3 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den allgemeinen Dienststunden bei der Verwaltungsgemeinschaft Pfreimd zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben, Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

17. Mai 2023



1. Bgm. der Gemeinde Trausnitz Martin Schwandner

Anhang:**Ersatzpflanzungen gem. beiliegender Aktennotiz zum Ortstermin mit der UNB Frau Galli am 10.11.2022 (siehe Anlage)**

Die Bepflanzung / Ersatzpflanzung wird gem. nachfolgender Liste beibehalten. Baumgrößen als Pflanzvorgaben: Doppelt gepflückt mit Stammumfang in 1 Meter Höhe mind. 10-15 cm Hecke als dreireihige Hecke mit 1x1m Pflanzraster versetzt angeordnet.

GEHÖLZLISTE STANDORTHEIMISCHER PFLANZENARTEN

Von der zuständigen Kreisfachbehörde können weitere Arten zugelassen werden.

Bäume:

Acer campestre – Feldahorn
 Acer platanoides – Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus – Bergahorn
 Alnus gultinosa – Schwarzerle
 Betula pendula – Sandbirke
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Fraxinus excelsior – Esche
 Prunus avium – Vogelkirsche
 Prunus padus – Traubenkirsche
 Quercus robur – Stieleiche
 Sorbus aucuparia – Vogelbeere
 Tilia cordata – Winterlinde
 Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Sträucher:

Acer campestre – Feldahorn
 Berberis vulgaris – Berberitze
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Cornus mas – Kornelkirsche
 Corylus avellana – Haselnuss
 Crataegus laevigata – Weißdorn
 Ligustrum vulgare – Liguster
 Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
 Prunus spinosa – Schlehe
 Rhamnus cartartica – Kreuzdorn
 Rosa canina – Hundsrose
 Salix caprea – Salweide
 Salix purpurea – Purpurweide
 Salix cinera – Grauweide
 Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
 Sambucus racemosa – Traubenholunder
 Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Entfernt wurden:

mind. 12 Bäume auf öffentlicher Fläche	Ersatz vor Ort + 1x in Ausgleichsfläche
mind. 19 Bäume auf privater Fläche	Ersatz vor Ort + 1x in Ausgleichsfläche
rund 50 m Heckenbepflanzung	Ersatz vor Ort + 1x in Ausgleichsfläche

Hinweis: Die Umsetzung der Ersatzpflanzungen und deren Erfüllung innerhalb eines Jahres (12 Monate) nach Satzungsbeschluss wird durch die Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Schwandorf kontrolliert.

Zone E: Fischerdorf

Inhalt

00 Rechtsgrundlage	101
0 Vorbemerkung	102
1 Begründung	103
2 Grünordnungsplan	103
3 Bebauungsvorschriften, textliche Festsetzungen	103
4 Textliche Hinweise	112
5 Umweltbericht, Umweltprüfung	113
6 Flächenbilanzierung	117
7 Eingriffsregelung	117
8 Anhang	119
Verfahrensvermerke	
Gehölzliste Standortheimischer Pflanzenarten	

Zone E: Fischerdorf

Schriftlicher Teil mit integriertem Grünordnungsplan



01 Rechtsgrundlage

1.2 Baugesetzbuch (BauGB)

Datum der Erstveröffentlichung: 30. Oktober 1960 Inkrafttreten der letzten Änderung: 1. Februar 2023; (Art. 7 G vom 4. Januar 2023) Geltungsbereich: Bundesrepublik Deutschland Abkürzung: BauGB Früherer Titel: Bundesbaugesetz Inkrafttreten am: 30. Oktober 1960; bzw. 30. Juni 1961 Letzte Neufassung vom: 8. Dezember 1986; (BGBl. I S. 2191, 2253)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Inkrafttreten der letzten Änderung: 1. Februar 2023; (Art. 7 G vom 4. Januar 2023)
Geltungsbereich: Bundesrepublik Deutschland Inkrafttreten am: 1. August 1962
Neubekanntmachung vom: 21. November 2017; (BGBl. I S. 3786)

1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts

Inkrafttreten am: 1. Mai 1965 Inkrafttreten der letzten Änderung: 23. Juni 2021; (Art. 4 G vom 14. Juni 2021) Letzte Neufassung vom: 18. Dezember 1990; (BGBl. 1991 I S. 58) Ursprüngliche Fassung vom: 19. Januar 1965; (BGBl. I S. 21)

1.4 Bayerische Bauordnung (BayBo)

Inkrafttreten am: überw. 1. Oktober 1962 (Verordnungsermächtigung bereits am 1. August 1962)
Inkrafttreten der letzten Änderung: 1. März 2023 Letzte Änderung durch: § 2 Gesetz vom 10. Februar 2023; (GVBl. S. 25) Ursprüngliche Fassung vom: 1. August 1962 (GVBl. S. 179, ber. S. 250)

0 Vorbemerkung

Aktuelles Luftbild



Quelle Bayernatlas



Überlagerung mit Flurkarte (bereits errichtete Häuser/Bodenplatten)

Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Fischerdorf-Trausnitz" umfasst Plan Teil 1 mit Lageplan (M = 1/500), planlichen Festsetzungen, Hinweisen, Bautypen (M = 1/200). Mit der zweiten Änderung werden unzureichend klar formulierte und dargestellte Inhalte konkretisiert und den aktuellen Normen und Gesetzen angepasst. Soweit mit den bisherigen Festsetzungen, Normen und Verordnungen konform, betreffen die Konkretisierungen die Bestandsgebäude nicht.

1 Begründung

Der Bebauungsplan "Campingplatz Trausnitz" wurde in der Fassung vom 31.7.1991 am 25.11.1991 in der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht und ist gem. § 10 BauGB, aktuelle Fassung, rechtsverbindlich. Mit der ersten Änderung aus 2014 wurde aus der Campingplatzsiedlung ein Feriendorf mit festen Gebäuden und einzelnen Parzellen festgesetzt.

Bei der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes handelt es sich um eine Weiterentwicklung des Bauleitplanes, welche im westlichen Teil eine neue Nutzung als sogenanntes "Fischerdorf" einführt und im östlichen Teil die Nutzung als Campingplatz reaktiviert. Durch die Änderung des Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Planungsrecht tangierende Festlegungen, z. B. naturschutzrechtlicher, wasserrechtlicher oder straßenbaulicher Art, liegen nicht vor.

Mit der Änderung wird der Campingplatz an moderne Anforderungen angepasst, die über Jahre entstandene ungewollte Wohnnutzung der Parzellen wird unterbunden und geordnete Zustände werden geschaffen bzw. wiederhergestellt. Die Änderung wird die Qualität und Attraktivität des Naherholungsgebietes Trausnitz sichern und für die Gemeindebewohner interessant bleiben lassen.

Der westliche Teil wird entsprechend dem neuen Nutzungskonzept zu einem Fischerdorf umgebaut. Die hier entstehenden Häuser werden nach zwei Typen (Bautyp A und B) gem. Plan errichtet.

Die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ändern sich nicht.

2 Grünordnungsplan

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen vor allem dazu, das geplante Baugebiet in den vorhandenen Landschaftsraum einzubinden. Innerhalb des Bebauungsgebietes gewährleisten die Festsetzungen einer Mindestbegrünung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Bestehende Eingrünungen und Bepflanzungen werden, soweit möglich, nicht verändert.

3 Bauvorschriften – textliche Festsetzungen

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Zone E „Fischerdorf“ ist dem beigefügten Planwerk (S. 100) zu entnehmen.

3.2 Nutzungsart

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß Festsetzungen Flächen als Sondergebiet Ferienhausgebiet Fischerdorf Trausnitz im Sinne des §10 BauNVO, aktuelle Fassung, festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart und in den Parzellen 43 und 44 als Sondertyp zusätzlich Wohnen zulässig.

Innerhalb des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und Grünflächen festgesetzt. Ansonsten gelten die weiteren Festsetzungen und die angegebenen Ausnahmen

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse nach §17 BauNVO bestimmt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Obergrenze.

Im einzelnen wird festgelegt:

Ferienhäuser (Standardbebauung)

Hauptgebäude	Max. 1 Vollgeschoss
Nebengebäude, Garagen, Carports	Max. 1 Vollgeschoss

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt für:

Ferienhäuser	GRZ 0,35/ GFZ 0,35
---------------------	--------------------

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Fläche keine geringeren Werte ergeben

Auswahl des Baufensters: Der Bauwerber hat sich für eines der eingezeichneten Baufenster (Gebäudetyp A oder B) zu entscheiden. Eine Kombination beider Baufenster ist unzulässig,

3.4 Bauweise, Grenzbebauung Abstandsflächen

Hauptgebäude/Bauweise:

Nach §22 Abs. 2 BauNVO ist für alle Bauquartiere offene Bauweise festgesetzt.

Nebengebäude Garagen und Carports:

Die Garagen der Parzellen 1 bis 42 sind an den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen innerhalb der Baugrenze bzw. im Baufenster zu errichten.

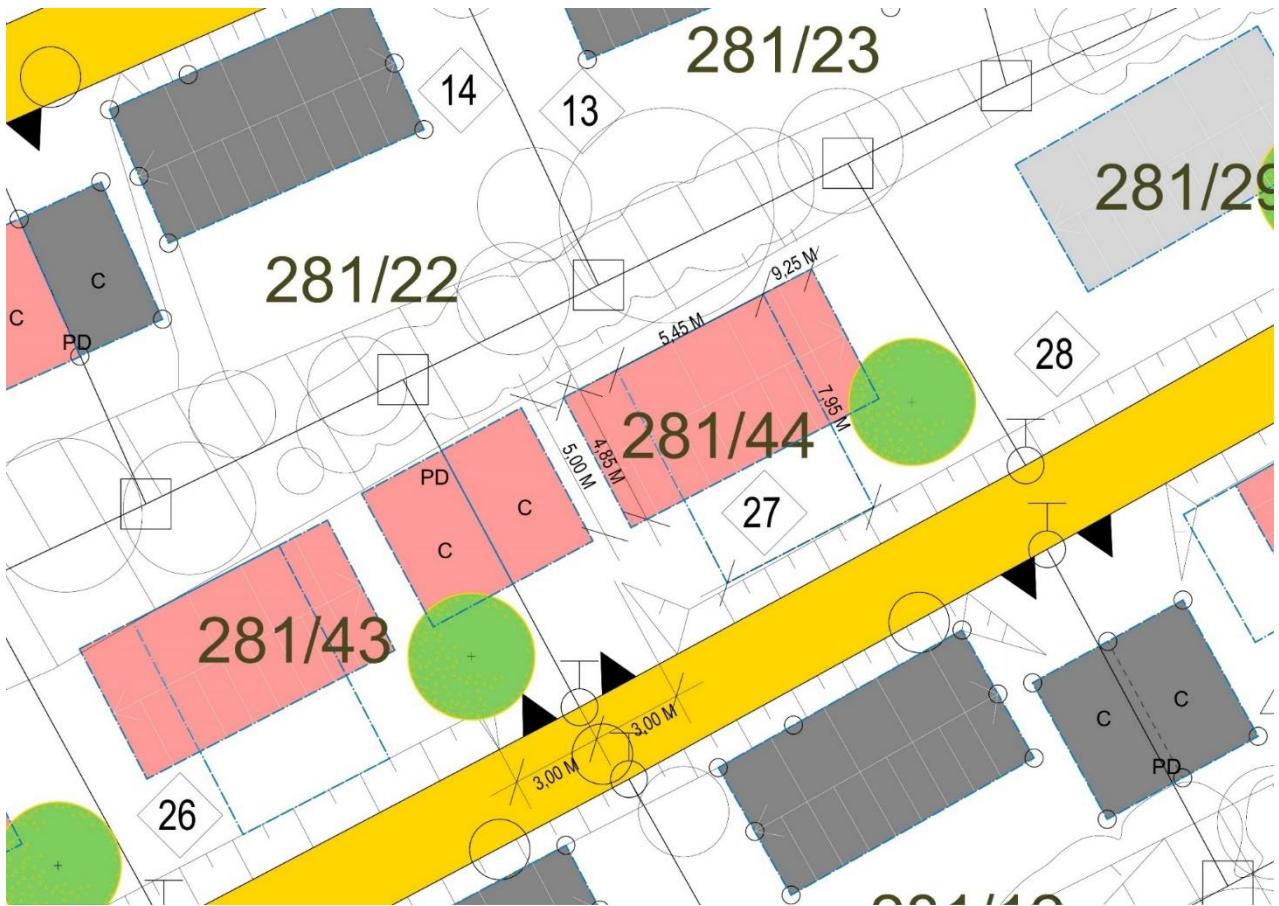
Pro Ferienhaus ist ein Stellplatz oder eine Garage bzw. Carport zu errichten.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der erlaubten Baugrenzen (Typ A oder B) zulässig. Siehe auch 3.3. Auswahl des Baufensters.

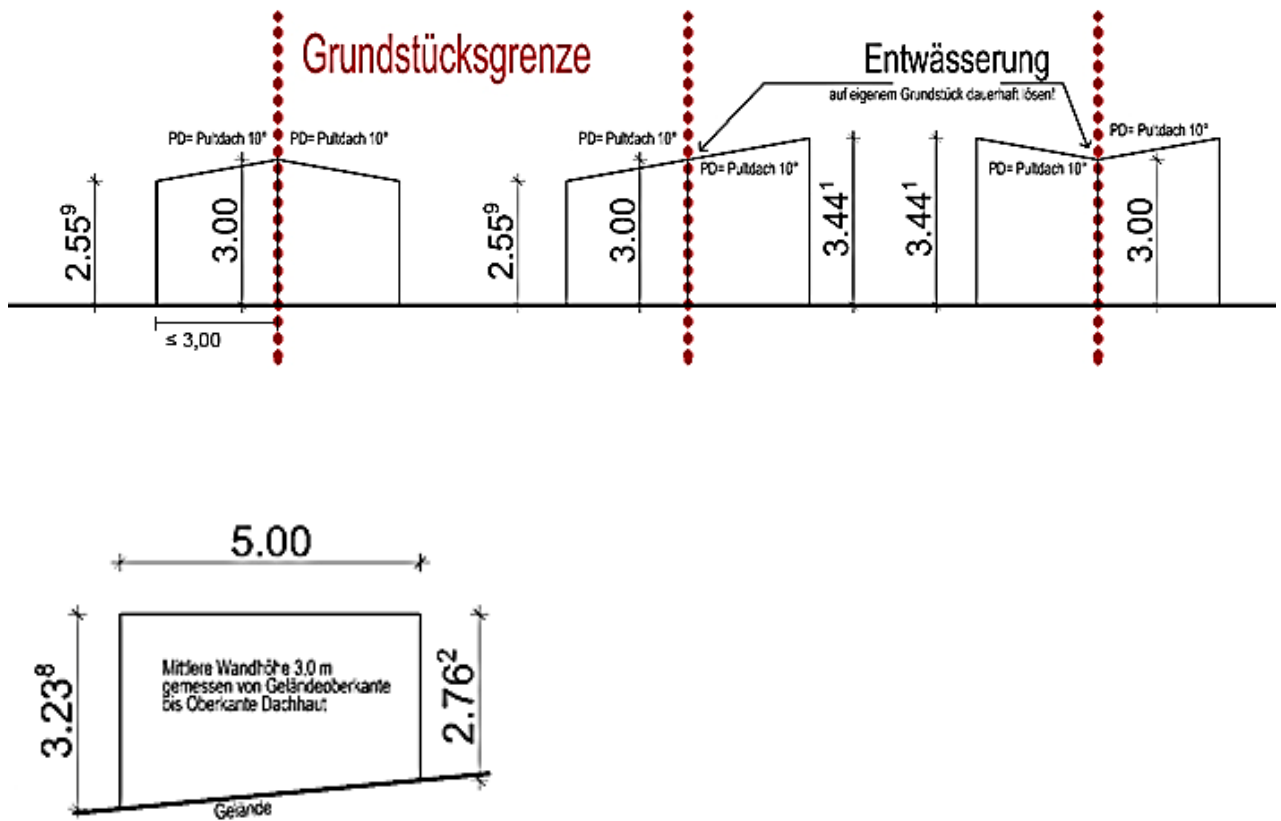


BEBAUUNGSVORSCHLAG WOHNGEBÄUDE

BEBAUUNGSVORSCHLAG CARPORT ODER MÖGLICHE GARAGE

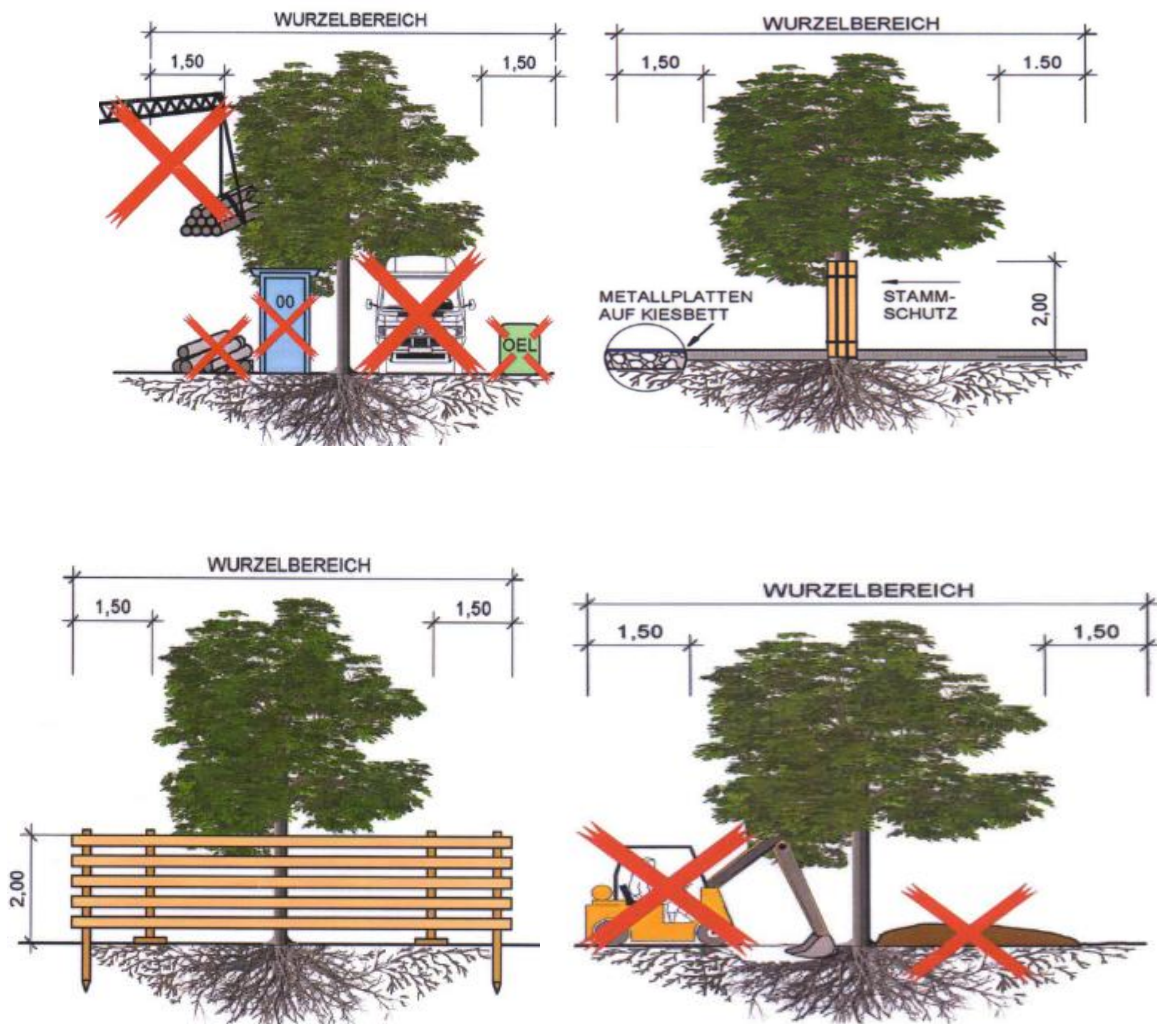


Maßblatt



Empfehlung zur Klarstellung zeichnerischer Teil B-Plan 2023 bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche

Baumschutz auf Baustellen



Quelle DIN 18920, Bund Naturschutz

3.5 Abstandsflächen

Es gelten für die Ermittlung der Abstandsflächen die Vorschriften der BayBO, der aktuellen Fassung 2023. „Es gelten für die Ermittlung der Abstandsflächen die Vorschriften der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 geändert worden ist.“

3.6 Grünordnung

3.6.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen und nicht bepflanzte Bereiche der öffentlichen, naturnahen Grünflächen sind mit Extensivrasen anzulegen und extensiv ohne Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung zu pflegen.

3.6.2 private Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu unterhalten. Auf den privaten Flächen ist pro 100 Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung oder ein Obstbaum entsprechend der beiliegenden Gehölztiste in der nächsten Vegetationsperiode innerhalb von 12 Monaten nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Ergänzung: Die Gärten sind naturnah mit heimischer Bepflanzung auszuführen. Nicht zulässig sind großflächige Abdeckungen des Geländes mit Schotter, Steinmaterial, Findlingen (Schottergärten).

3.6.3 Stellplätze und Zufahrten, Entwässerung

Zufahrten und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Durch Entwässerungseinrichtungen ist sicherzustellen, dass von Privatgrundstücken kein Niederschlagswasser aus Dach- und/oder versiegelten, bzw. teilversiegelten Flächen auf öffentlichen Grund fließt

3.7 Gestaltung der baulichen Anlagen

3.7.1 Dachformen

Ausschließlich Satteldach bei Ferienhäusern, Dachfarbe ziegelrot bzw. dunkelgrau, Nebengebäude Garagen und Carports bzw. Umkleide/WC sind mit Pultdach auszuführen. Die im Bebauungsplan zulässigen zwei Firstrichtungen sind zwingend. Der First ist mittig und parallel zur Baukörperlängsseite anzuordnen.

3.7.2 Dachneigung, Dachüberstände

Die Dächer bei Ferienhäusern E (Bautyp A und B) und beim Pförtnerhaus E +1 sind als Satteldach (SD) mit 30°, bei Nebengebäuden, Garagen und Carports als Pultdach (PD) mit 10° auszuführen. Bei Nebengebäuden sind extensiv und intensiv begrünte Pultdächer zulässig.

Als Dacheindeckungsmaterial der Ferienhäuser sind kleinteilige Dachelemente zu verwenden. Dachüberstände sind zulässig am Ortgang bis zu 0,50 m und an der Traufe bis zu 0,50 m. Überdachungen außerhalb des Baufensters sind nicht zulässig.

Max. zulässige Wandhöhen:

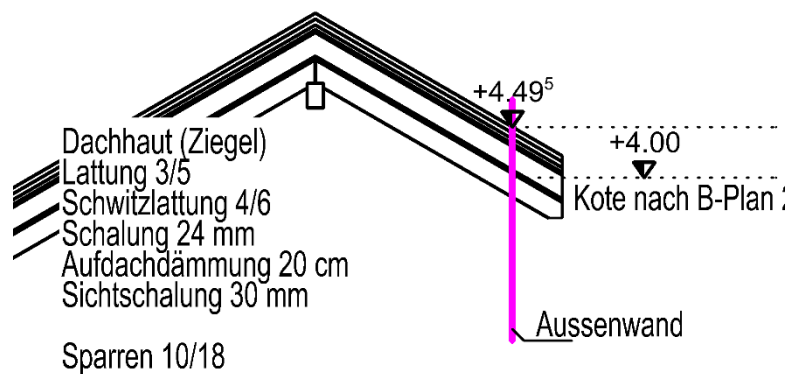
4,00 m bei Einzelhäusern (Bautyp A und B) 3,00 m bei Nebengebäuden Garagen und Carports an der Grundstücksgrenze (stehe zeichnerischer Teil) Maßgeblich für die festgesetzten Höhen ist die OK Rohdecke bzw. OK Veranda. OKR max. 50 cm über dem natürlichen Gelände.

Sowohl die Wandhöhen, als auch der Umgang mit Giebelwänden deren Wandhöhe sich maßgeblich von der Traufwandhöhe unterscheidet, ist im Bezug auf die erste Änderung des Bebauungsplanes eine Klarstellung erforderlich.

Durch die Zulässigkeit der oben genannten Wandhöhen können wie am unteren Beispiel Wandhöhen von 4,50 m ab OKR bis OK Dachhaut legimitiert werden.

Die Wandhöhe von OKR traufseitig als max. Wandhöhe (OK Rohboden) wird mit 4,0 m bis OK Sparren konkret neu zu definieren.

Hinweis: In den meisten Fällen sind die tatsächlichen Wandhöhen abgedeckt. Festlegung max. OKR 50 cm über OK vorh. Gelände.



Beispiel mit Bezug zum Planteil Systemschnitte

Abweichend von der sonst im Baugebiet vorgesehenen „offenen Bauweise“ wird für Nebengebäude eine „abweichende Bauweise“ in Form eines Grenzbaurechts für Nebengebäude (§ 22 Abs. 4 BauNVO, aktuelle Fassung) festgesetzt. Die einschlägigen Bestimmungen zum Themenbereich Brandschutz nach BayBO, die Fassung, die zum Zeitpunkt der Antragstellung gültig war. Es gelten für die Ermittlung der Abstandsflächen die Vorschriften der BayBO“

3.7.3 Dachaufbauten

Die Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Errichtung von Kollektoren oder Solarzellenplatten wird wegen der Fernwirkung und der Beeinträchtigung und des möglichen Konfliktpotentials mit der bestehenden Begrünung des Bebauungsplangebietes nur unter folgenden Auflagen gestattet.

PV Anlagen:

- Matte, dunkel gerahmte Elemente mit geometrischem und symmetrischen Gesamtaufbau.
- Mindestabstand an First, Ortgang und Traufe 30 cm.
- keine unregelmäßigen Anordnungen,
- keine Aufständereien,
- keine Entfernung von Bewuchs auf Grund von Verschattungen,
- keine vom öffentlichen Straßenraum sichtbar montierten Wechselrichter.

Solarthermie:

- Gleiche Vorgaben wie zur PV-Anlage. Änderung zum letzten Punk: Keine vom öffentlichen Straßenraum sichtbare Leitungsführung (Wellrohr).

3.7.4 Gebäudeart

Es sind Holzhäuser, der Unterbau bzw. die Fundamente auch in Mischkonstruktion, zulässig.

3.8 Ver- und Entsorgung

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig. Im südlichen Bereich ist eine 20 KV-Leitung verlegt. Siehe Planeintrag. Die Bayern werk Netz AG ist bei Arbeiten im Bereich des Schutzstreifens rechtzeitig vor Aufnahme der Arbeiten zu informieren.

3.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Grundstücken bis max. 1,00 m gegenüber dem Urgelände zulässig. Geländeangleichungen, insbesondere an Grundstücksgrenzen, sind mit Böschungen im natürlichen Gefälle bis max. 2 : 1 vorzusehen. Maßgeblich für die festgesetzten Höhen ist das Ursprungsgelände bzw. das natürliche Gelände.

3.10 Einfriedungen

Grundstückssicherungen Zulässig sind Einfriedungen mit einem Abstand von mind. 50 cm zur öffentlichen Erschließung als sockellose senkrechte Holzzäune aus einzelnen Holzlatten mit einer Höhe über Gelände von max. 120 cm. Bodenabstand zur Offenhaltung für Kleintiere mind. 12 cm. Zauntransparenz mind. 33%. Z.B. Lattungsabstand 3 cm bei Lattungsbreite 6 cm.

Zwischen den Parzellen sind Hecken gem. Gehölzliste zulässig. Nicht zulässig sind Nadelholzhecken (z.B. Thujen) o. ä., Des Weiteren gelten die Vorschriften des Art. 8 der BayBO, aktuelle Fassung.

3.11 Geländebefestigung, Geländeeinbauten und Grundstückssicherung

Geländeeinbauten wie Treppenanlagen sind als Zuwegung zu öffentlichen Bereichen, Erschließungswegen oder öffentliche Erschließungsanlagen unzulässig. Dies gilt auch für Trittstufen, Trampelpfade oder Geländeabstufungen. Eine direkte Zuwegung zum Badestrand ist nicht gestattet, ebenso Zuwegungen durch die öffentlichen Grünanlagen oder Biotopflächen. Durch Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderliche Hangsicherungen sind ausschließlich an der Straßen abgewandten Grundstücksseite zulässig. Bei Auffüllungen sind die Böschungsmaße gem. „3.9. Aufschüttungen und Abgrabungen“ bindend.

Die Böschungssicherungen sind ab Geländeoberkante mit einer Höhe von max. 1,50 m ausschließlich zulässig in Form von Trockenmauern aus heimischen Naturstein. Der Begriff heimischer Naturstein definiert sich in Form und Farbgebung, dem natürlichen Vorkommen. Nicht gemeint damit sind fernöstliche Natursteine aus dem heimischen Baumarkt!

Beispiel für Optik und Konstruktion der Natursteinmauern als natürliche Schwergewichtswand:



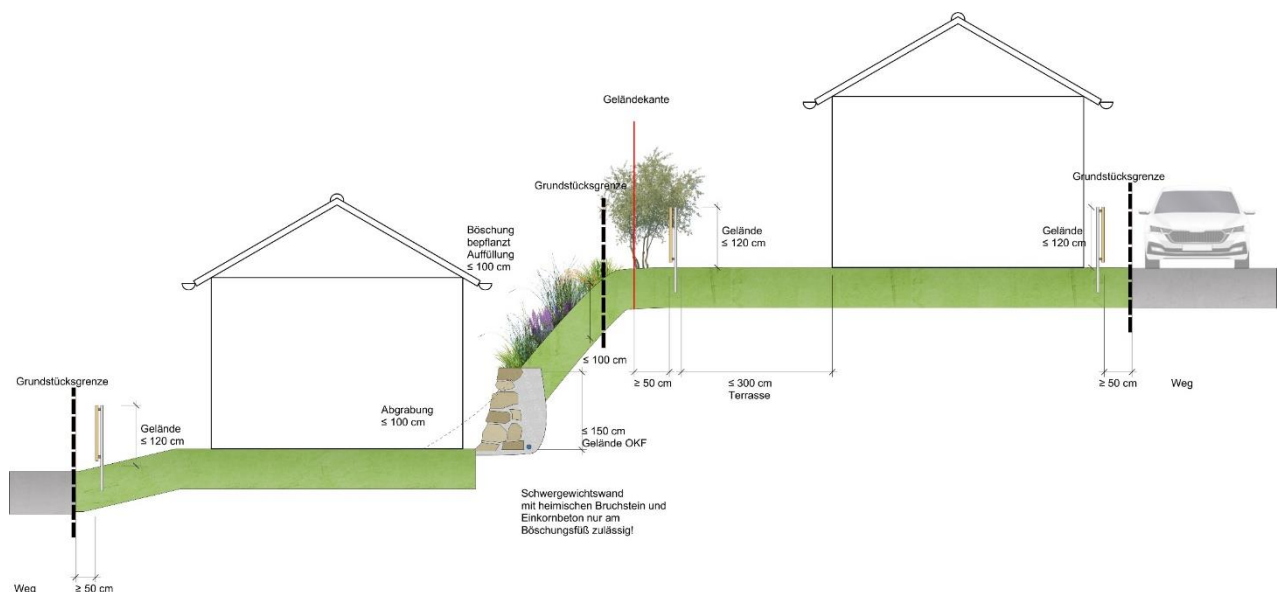
Mauermuster – die neuen Bruchsteinmauern, ebenfalls aus Gneis und Granitgestein, sollen sich an den bestehenden Mauern orientieren. Steinformate: länger als hoch, Höhe ca. 1/3 der Länge, Höhe bis 15cm
Länge: 7 bis 50cm, Breite 10 bis 50cm



Bereich mit notwendiger Hangbefestigung

Hinweise zum Bodenschutz/Schutzgut Boden:

- Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.
- Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.
- Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.
- Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.
- Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.
- Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung eingesetzt werden.
- Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält.



Systemschnitt

4 Textliche Hinweise (Übernahme ohne Änderung)

Oberflächenwasser/Grundwasser

Das Oberflächenwasser wird breitflächig versickert (Schotterrasen und Gehölzflächen). Dachabwässer werden auf den Parzellen versickert. Je nach der örtlich anzutreffenden Durchlässigkeit des Untergrundes und wegen der vorherrschenden Geländeneigung kann bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze, trotz Kanalisierung, Niederschlagswasser und Schichtwasser oberflächennah auftreten. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen.

Bei Funden historischer Art (z. B. Bodenfunden) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten. Auf die gesetzliche Meldepflicht gem. Artikel 8 DSchG wird hingewiesen.

Schmutzwasser

Diese ist durch einen Anschluss an die örtliche Kanalisation und Abwasserbehandlungsanlage sicherzustellen. Die ausreichende Dimensionierung ist eigenverantwortlich durch den Vorhabensträger sicherzustellen.

Bodenversiegelung

Zur Entlastung der Kanalisation und zur Förderung der Grundwasserneubildung ist die Bodenversiegelung auf Privatflächen auf ein Minimum zu begrenzen. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Die DIN 1998 ist zubeachten.

Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der BG Feinmechanik/Elektrotechnik und die aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

E-Leitungen und Telekom-Leitungen: Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bei Gebäuden und Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Freileitungen und Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989-Abschnitt 3, ist zu beachten

Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der Kommunalen Agenda 21 umzusetzen. Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:

Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen

Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen technischer Einrichtungen Möglichkeiten zur Stromersparnis

Die Anbringung von Rauchmeldern in den Wohngebäuden, insbesondere beim Dachgeschossausbau (Schlafgalerie), wird empfohlen.

Immissionsschutz:

-Verkehrslärm: An den Geltungsbereich grenzen keine beurteilungsrelevanten stark frequentierten Verkehrswege an.

-Anlagenlärm: Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert.

Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen saisonbedingten Einschränkungen rechnen:

- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.

- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

- Geruchsmissionen aus Tierhaltung und beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

5 Umweltbericht, Umweltprüfung (Übernahme weitgehend ohne Änderung)

5.1 Kurzdarstellung

Änderung des gültigen Bebauungsplanes „Campingplatz Trausnitz“ und Abgleich des Bebauungsplanes „Fischerdorf Trausnitz“ mit der im Parallelverfahren aufgestellten Änderung des Flächennutzungsplanes.

5.2 Umweltqualitätsziele

Es wird verwiesen auf §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a Abs: 2-4 BauGB, insbesondere die Aspekte

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel)
- die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Verfahren nicht entgegen.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung

5.3.1 Untersuchungsraum, Umfang, Methodik

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung sowie unmittelbar angrenzende Nutzungen.

Die Prüfung erfolgt auf Basis vorhandener Unterlagen sowie Lokalaugenschein

Methodik: Anlehnung an ökologische Risikoanalyse erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung und Bewertung der Erheblichkeit in den Stufen gering- mittel hoch

5.3.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands Schutzgut Arten- und Lebensräume

Das Gebiet liegt am Trausnitz-Stausee und umfasst einen Teil der vorhandenen Campingplatzfläche. Campingplatz Flur Nr. 281: Randeingrünung, standortgerechte Leitbäume heimischer Arten gepflanzt, Bäume und Sträucher gepflanzt, gärtnerisch gestaltete Freiflächen. Wiesenflächen angelegt.

Schutzgut Wasser:

Zur Grundwassersituation liegen keine detaillierten Informationen vor. Allgemein finden sich in der vorhandenen Geländetopographie immer wieder eingelagerte Schichten als Grundwasserstau. Kein Fließgewässer vorhanden. Kein Wasserschutzgebiet betroffen. Die Entnahme von Wasser aus dem angrenzenden Stausee ist untersagt.

Schutzgut Boden:

Zur Bodenqualität liegen keinen Aussagen vor. Ausgangsformation der Bodenbildung sind Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis), die je nach Standort in verschiedener Stärke mit Flugsanden und Humus überdeckt, verschieden versickerungsfähig sind. Die landwirtschaftlich extensiv genutzten Böden leisten keinen Beitrag zur Grundwasseranreicherung,

eine Sonderstandorte vorhanden. **Keine** Altlastenverdachtsflächen

Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.

Schutzgut Klima – Luft:

Wiesenflächen können als Kaltluftproduktionsflächen geringer Bedeutung angesehen werden. Keine wichtigen Luftaustauschbahnen vorhanden. Keine Vorbelastung der Luft bekannt.

Schutzgut Landschaftsbild:

Geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch vorhandenes Campingplatzgebiet.

Schutzgut Mensch:

Die Verkehrsbelastung bedingt keine weiteren Lärm- und Schadstoffemissionen.

Erholungsfunktion: Der vorhandene Campingplatz wird aufgewertet, neue Fuß- und Radwege verbessern die Nutzung als Freizeit- und Erholungsgebiet

Vorhandene Nutzungen werden reaktiviert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

5.3.4 Prognose der Umweltauswirkung der Nullvariante

Da die Planung weitestgehend bereits durch die veränderte Nutzungen im Campingplatzbereich oder nur noch geringfügig abweichende Nutzungen umfasst, erübrigt sich eine nachträgliche Untersuchung der Nullvariante

5.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Arten- und Lebensräume,

Grundwasser:

Die Planung erfolgt auf Flächen, die keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Wertvolle Gehölz werden erhalten. Oberflächenversickerung im gesamten Planungsbereich.

Verringerungsmaßnahmen Landschaftsbild:

Durch die Durchgrünung des neuen Ferienhausgebietes werden die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild verringert.

Ausgleichsmaßnahmen:

Die Standortvielfalt wird durch grünordnerische Maßnahmen erhöht.

Neue Grünstrukturen werden im Bereich des Ferienhausgebietes aufgebaut.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Campingplatz Trausnitz“ wurden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Mai 1992 umfangreiche Ausgleichsflächen festgesetzt. Die Flächen, die sich im Gemeindegebiet von Trausnitz befinden, wurden im Bebauungsplan bzw. im Anhang dargestellt. Die rechtsverbindliche Zuordnung erfolgte im Bebauungsplanverfahren.

Die hier festgelegten Ausgleichsmaßnahmen kompensieren auch die Umwandlung von einem Campingplatzgebiet in ein Ferienhausgebiet und machen durch die umfangreich ausgeführte Entfernung von Heckenstrukturen und Einzelbäumen, die der Ausgleichsmaßnahmenberechnung der ersten Änderung zu

Grunde lagen die Ersatzpflanzung auf den kommunalen Ausgleichsflächen notwendig.

5.3.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen erübrigen sich aus der bestehenden Nutzung der Fläche als Campingplatz.

5.4 Zusätzliche Angaben

Die Angaben zu Bodenverhältnissen und Grundwassereigenschaften sind unvollständig. Die Einholung eines Baugrundgutachtens ist ratsam

5.4.1 Monitoring

Aus der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Es besteht somit kein Handlungsbedarf.

5.4.2 Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf den Menschen und die Umwelt in das Planungsverfahren eingebracht.

Der Vergleich zwischen der bisher im gültigen Bebauungsplan festgelegten Nutzung und der beabsichtigten Nutzung im Untersuchungsbereich ergibt folgendes Bild:

Die künftige Ferienhausnutzung war bisher als Campingplatznutzung festgelegt und wird jetzt geringfügig geändert. Hier ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Für die vorliegende Planung ist zusammenfassend festzustellen, dass durch die beabsichtigte Ferienhaussiedlung keine erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingte Risiken für Mensch und Umwelt zu befürchten sind, da es sich um kein Gebiet mit besonderer Bedeutung oder Sonderstandorten handelt. Außerdem sind die Nutzungen, die mit der geänderten Planung verbunden sind, bereits weitestgehend in vergleichbarer Art realisiert. Die Änderung stellt vielmehr eine Verbesserung der Lage dar. Oberflächengewässer sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht von der geplanten baulichen Entwicklung betroffen. Verbesserungen können sich mittelfristig im Bereich Landschaftsbild und Erholungsfunktion ergeben. Die Realisierung dieses Sondergebietes ist nicht mit Verlust von unversiegelten Flächen verbunden und hat somit keine Auswirkung auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Pflanzen und Tiere, die biologische Vielfalt und das örtliche Klima

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen und Risiken	Anlagenbedingte Auswirkungen und Risiken	Betriebsbedingte Auswirkungen und Risiken	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	gering	neutral	neutral	neutral
Grundwasser	neutral	neutral	neutral	neutral
Oberflächenwasser	neutral	neutral	neutral	neutral
Klima/Luft	neutral	neutral	neutral	neutral
Mensch - Lärm	neutral	neutral	neutral	neutral
Mensch - Erholung	neutral	positiv	neutral	positiv
Tiere und Pflanzen	neutral	positiv	neutral	positiv
Landschaftsbild	neutral	neutral	positiv	positiv
Kultur- und Sachgüter	neutral	neutral	neutral	neutral

Tabelle Zusammenfassende Einschätzung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen

6 Flächenbilanzierung (Übernahme ohne Änderung)

CAMPINGPLATZ TRAUSNITZ FISCHERDORF TRAUSNITZ	BESTAND	PLANUNG
GRÜNFLÄCHE STELLPLÄTZE	1,27 ha	1,27 ha
FERIENHÄUSER	1,02 ha	-
HAUPTGEBÄUDE/PFÖRTNERHAUSVERKEHRS FLÄCHEN	-	0,99 ha
EINGRÜNUNG, BEGRÜNUNG	0,08 ha	0,11 ha
	0,20 ha	0,20 ha
	0,36 ha	0,36 ha
MME	2,93 ha	2,93 ha

Tabelle Flächenbilanz Bestand (1992) und Planung (2014)

7 Eingriffsregelung (Übernahme ohne Änderung)

7.0 Vorbemerkung

Nachfolgende Aufstellungen sind erstellt unter der Anwendung des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 1. September 1999. Zur Beurteilung der notwendigen Maßnahmen wurde nach Punkt 3.2. des Leitfadens vorgegangen.

7.1 Bestandsaufnahme

Durch die Bebauung Betroffen sind Gebiete geringer Bedeutung, also im vorliegenden Fall Campingplatzflächen (Kategorie 1).

7.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Durch die Bebauung werden die bestehenden Flächen (Gärten, öffentliche Grünflächen, Stellplatzgrundflächen und Straßen) nicht verändert.

Die im Bebauungsplan für das Gebiet festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,35 bzw. 1,0. Dementsprechend ist von einem niedrigen bis mittleren und hohem

Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auszugehen (Typ Bund A).

7.3 Ermittlung der Größe erforderlicher Ausgleichsflächen

Gemäß Matrix (Abb. 7 Leitfaden) gelten folgende Kompensationsfaktoren: Campingplatzfläche (Kategorie I) wird zu Gebiet Typ B (niedriger bis mittlerer Nutzungsgrad)

Es ist ein Kompensationsfaktor von 0,2 - 0,5 möglich. Die Auswirkung der Bebauung und die tatsächlich zu erwartende Baudichte wird durch grünordnerische Festsetzungen bezüglich Oberflächen und Bepflanzung minimiert. Festgelegt wird daher ein Kompensationsfaktor von 0,3.

Campingplatzfläche (Kategorie 1) wird zu Gebiet Typ A (hoher Nutzungsgrad). Es ist ein Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6 möglich. Auch hier wird die Auswirkung der Bebauung und die

tatsächlich zu erwartende Baudichte durch grünordnerische Festsetzungen bezüglich Oberflächen und Bepflanzung minimiert. Festgelegt wird daher ein Kompensationsfaktor von 0,4.

Berechnung:

Beeinträchtigte Flächen, gesamt Kategorie 1	29.300 m ²	
Ausgleichsflächenbedarf:		28.200 m ² x 0,3 = 8.460 m ²
	8.900 m ²	<u>1.100 m² x 0,4 = 440 m²</u>

7.4 Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Campingplatz Trausnitz“ wurden im Mai 1992 die Ausgleichsflächen mit 9.010 m² festgesetzt und 9.050 m² nachgewiesen. Um die damalige Berechnung vergleichbar zu machen, wird hier eine neue, vergleichende Ermittlung der Größe erforderlicher Ausgleichsflächen durchgeführt.

Acker- und Wiesenfläche (Kategorie 1) wird zu Gebiet Typ B (niedriger bis mittlerer Nutzungsgrad)

Es ist ein Kompensationsfaktor von 0,2 - 0,5 möglich. Die Auswirkung der Nutzung und die tatsächlich zu erwartende geringe Baudichte wird durch grünordnerische Festsetzungen bezüglich Oberflächen und Bepflanzung minimiert. Festgelegt wird daher ein Kompensationsfaktor von 0,3.

Acker- und Wiesenfläche (Kategorie 1) wird zu Gebiet Typ A (hoher Nutzungsgrad)

Es ist ein Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6 möglich. Die Auswirkung der Nutzung und die tatsächlich zu erwartende geringe Baudichte wird durch grünordnerische Festsetzungen bezüglich Oberflächen und Bepflanzung minimiert. Festgelegt wird daher ein Kompensationsfaktor von 0,4.

Berechnung:

Beeinträchtigte Flächen, gesamt Kategorie 1	29.300 m ²	
Ausgleichsflächenbedarf:		28.500 m ² x 0,3 = 8.550 m ²
	8.870 m ²	<u>800 m² x 0,4 = 320 m²</u>

Beide Flächen sind somit als gleichwertig anzusehen. Die erfolgte Ausweisung der Ausgleichsfläche liegt im Rahmen der Forderung. Die festgelegten Pflegemaßnahmen bleiben unberührt.

8 Anhang - Verfahrensvermerke

Bisherige Abstimmungstermine:

- Besprechung Landratsamt 1 am 27.07.2021
- Beratung Gemeinderat am 08,09.2021
- Brandschutztechnische Begehung am 08.09.2021
- Besprechung Landratsamt 2 am 07.10.2021
- Abstimmungstermin mit den Bewohnern am 09.10.2021
- Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde Frau Galli am 10.11.2022

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat Trausnitz fasste in der Sitzung vom 21.10.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes Fischerdorf Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 03.11.2021 bis 07.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes Fischerdorf erfolgte im Rahmen der Frühzeit. Behörden- u. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 u. 4 Abs. 1 BauGB vom 08.11.2021 - 31.12.2021

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde in der Sitzung vom 12.05.2022 durchgeführt. Auslegungsbeschluss zur 2. Auslegung erfolgte in der Sitzung am 12.05.2022 Die öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte vom 29.11.2022 bis 01.02.2022 ortsüblich.

Die 2. Auslegung bzw. förmliche Behörden- u. Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 08.12.2022 bis 31.01.2023 Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung erfolgte in der Sitzung am 23.03.2023

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 23,03.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes in seiner Fassung vom 23.3.2023 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt 16. Mai 2023


Architekturbüro Schönberger Oberviechtach



Gemeinde Trausnitz 1. Bgm. Martin Schwandner



Der Satzungsbeschluss zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes Fischerdorf wurde am 16. Mai 2023 gem. § 10 Abs. 3 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den allgemeinen Dienststunden bei der Verwaltungsgemeinschaft Pfreimd zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben, Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

17. Mai 2023



1. Bgm. der Gemeinde Trausnitz Martin Schwandner

Anhang:**Ersatzpflanzungen gem. beiliegender Aktennotiz zum Ortstermin mit der UNB Frau Galli am 10.11.2022 (siehe Anlage)**

Die Bepflanzung / Ersatzpflanzung wird gem. nachfolgender Liste beibehalten. Baumgrößen als Pflanzvorgaben: Doppelt gepflückt mit Stammumfang in 1 Meter Höhe mind. 10-15 cm Hecke als dreireihige Hecke mit 1x1m Pflanzraster versetzt angeordnet.

GEHÖLZLISTE STANDORTHEIMISCHER PFLANZENARTEN

Von der zuständigen Kreisfachbehörde können weitere Arten zugelassen werden.

Bäume:

Acer campestre – Feldahorn
 Acer platanoides – Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus – Bergahorn
 Alnus gultinosa – Schwarzerle
 Betula pendula – Sandbirke
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Fraxinus excelsior – Esche
 Prunus avium – Vogelkirsche
 Prunus padus – Traubenkirsche
 Quercus robur – Stieleiche
 Sorbus aucuparia – Vogelbeere
 Tilia cordata – Winterlinde
 Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Sträucher:

Acer campestre – Feldahorn
 Berberis vulgaris – Berberitze
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Cornus mas – Kornelkirsche
 Corylus avellana – Haselnuss
 Crataegus laevigata – Weißdorn
 Ligustrum vulgare – Liguster
 Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
 Prunus spinosa – Schlehe
 Rhamnus cartartica – Kreuzdorn
 Rosa canina – Hundsrose
 Salix caprea – Salweide
 Salix purpurea – Purpurweide
 Salix cinera – Grauweide
 Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
 Sambucus racemosa – Traubenholunder
 Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Entfernt wurden:

mind. 12 Bäume auf öffentlicher Fläche	Ersatz vor Ort + 1x in Ausgleichsfläche
mind. 19 Bäume auf privater Fläche	Ersatz vor Ort + 1x in Ausgleichsfläche
rund 50 m Heckenbepflanzung	Ersatz vor Ort + 1x in Ausgleichsfläche

Hinweis: Die Umsetzung der Ersatzpflanzungen und deren Erfüllung innerhalb eines Jahres (12 Monate) nach Satzungsbeschluss wird durch die Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Schwandorf kontrolliert.