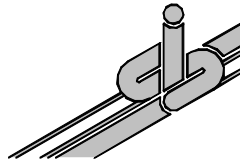


ARCHITEKTURBÜRO SCHÖNBERGER

Rapotohöhe 5
92526 Oberviechtach
Tel.: 09671/917395
Fax.: 09671/917396
Email: info@architekten-schoenberger.de
www.oberpfalz-architektur.de



GEMEINDE TRAUSNITZ

im Landkreis Schwandorf
Vertr. durch Herrn 1. Bgm Martin Schwandner
Hauptstr. 22
92555 Trausnitz



BEBAUUNGSPLAN „FISCHERDORF TRAUSNITZ“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GEMEINDE TRAUSNITZ, LANDKREIS SCHWANDORF
ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "FISCHERDORF-TRAUSNITZ" IN TRAUSNITZ,
ORTSTEIL TRAUSNITZSTAUSEE

SCHRIFTLICHER TEIL 2. ÄNDERUNG 2. AUSLEGUNG
ERGÄNZENDE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
FASSUNG VOM 22.11.2022

INHALTSVERZEICHNIS

RECHTSGRUNDLAGE	SEITE 3
0. VORBEMERKUNG	SEITE 6
1. BEGRÜNDUNG	SEITE 6
2. GRÜNORDNUNGSPLAN	SEITE 6
3. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	SEITE 7 - 18
4. TEXTLICHE HINWEISE	SEITE 19 - 20
5. UMWELTBERICHT, UMWELTPRÜFUNG	SEITE 21 - 25
6. FLÄCHENBILANZIERUNG	SEITE 26
7. EINGRIFFSREGELUNG	SEITE 26 - 28
8. ANHANG	
VERFAHRENSVERMERKE	SEITE 29
GEHÖLZLISTE STANDORTHEIMISCHER PFLANZENARTEN	SEITE 30

RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 9 G vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

- 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)" Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die

Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90). In der Fassung vom 18. Dezember 1990, die durch Art. 3 G des Gesetzes vom 4. Mai 2017 geändert worden ist. (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. I 1057

- 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), das zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

Aktuelles Luftbild

Quelle: Bayernatlas

Überlagerung mit Flurkarte (bereits errichtete Häuser/Bodenplatten)



0. VORBEMERKUNG

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. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird durch den Bebauungsplan vom 31.07.1991 in der Fassung vom 28.10.2014 durch Planzeichen abgegrenzt. Er umfasst 2,93 ha.

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 Geltungsbereichs 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 sind festgesetzt

Ferienhäuser (Standardbebauung)

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

Erweiterung Hauptgebäude Gastronomie

Gebäude	max. 3 Vollgeschosse
---------	----------------------

Pförtnerhaus

Gebäude	max. 2 Vollgeschosse
---------	----------------------

Containeranlage

Gebäude	max. 1 Vollgeschoss
---------	---------------------

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt für:

Ferienhäuser:	GRZ 0,35/GFZ 0,35
Pförtnerhaus:	GRZ 0,50/GFZ 1,0

soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben.

3.4 Bauweise, Grenzbebauung, Abstandsflächen

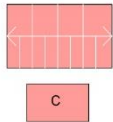
Hauptgebäude/Bauweise:

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

Nebengebäude Garagen und Carports:

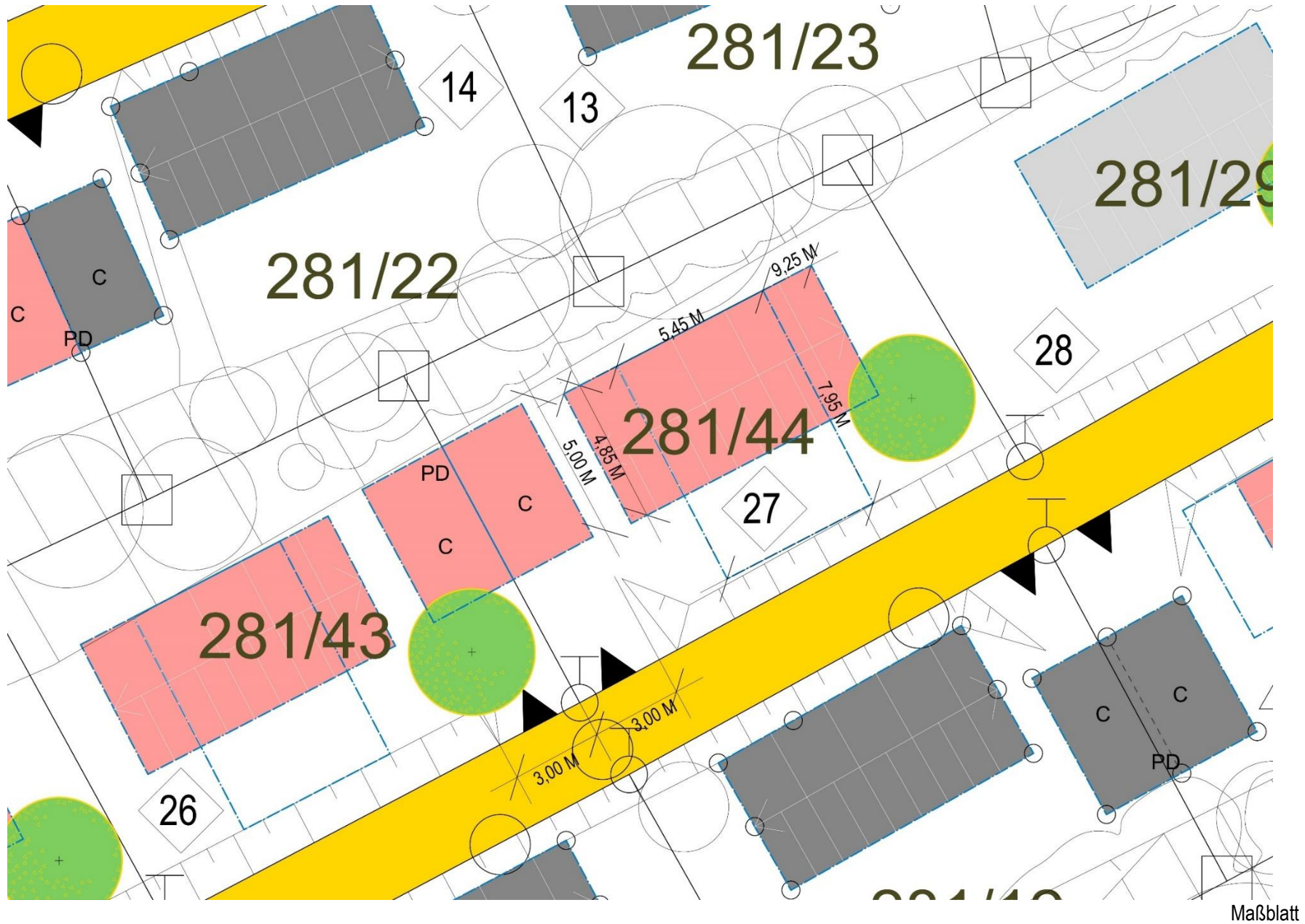
Die Garagen der Parzellen 1 bis 42 sind an den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen innerhalb der Baugrenze bzw. im Baufenster zu errichten.

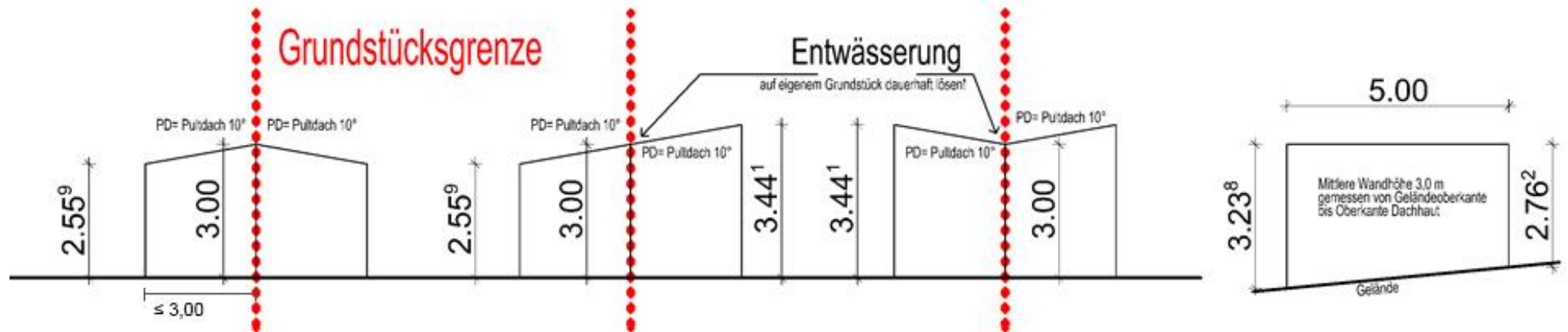
Pro Ferienhaus ist ein Stellplatz oder eine Garage bzw. Carport zu errichten.



BEBAUUNGSVORSCHLAG WOHNGEBÄUDE

BEBAUUNGSVORSCHLAG CARPORT ODER MÖGLICHE GARAGE



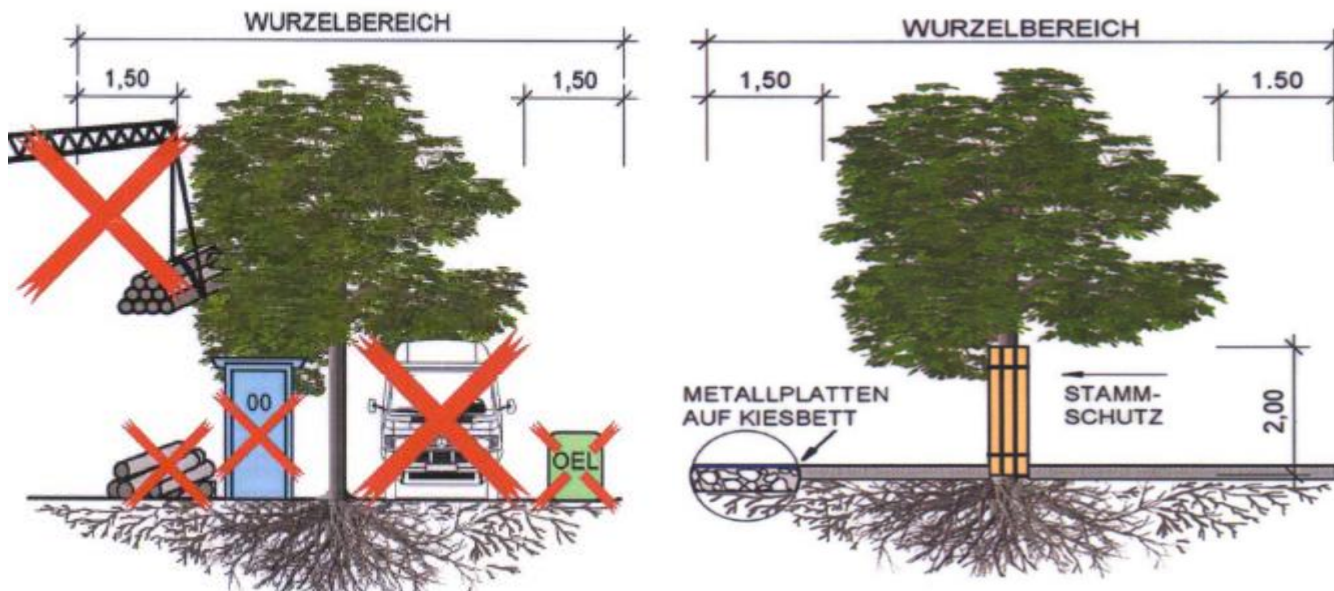


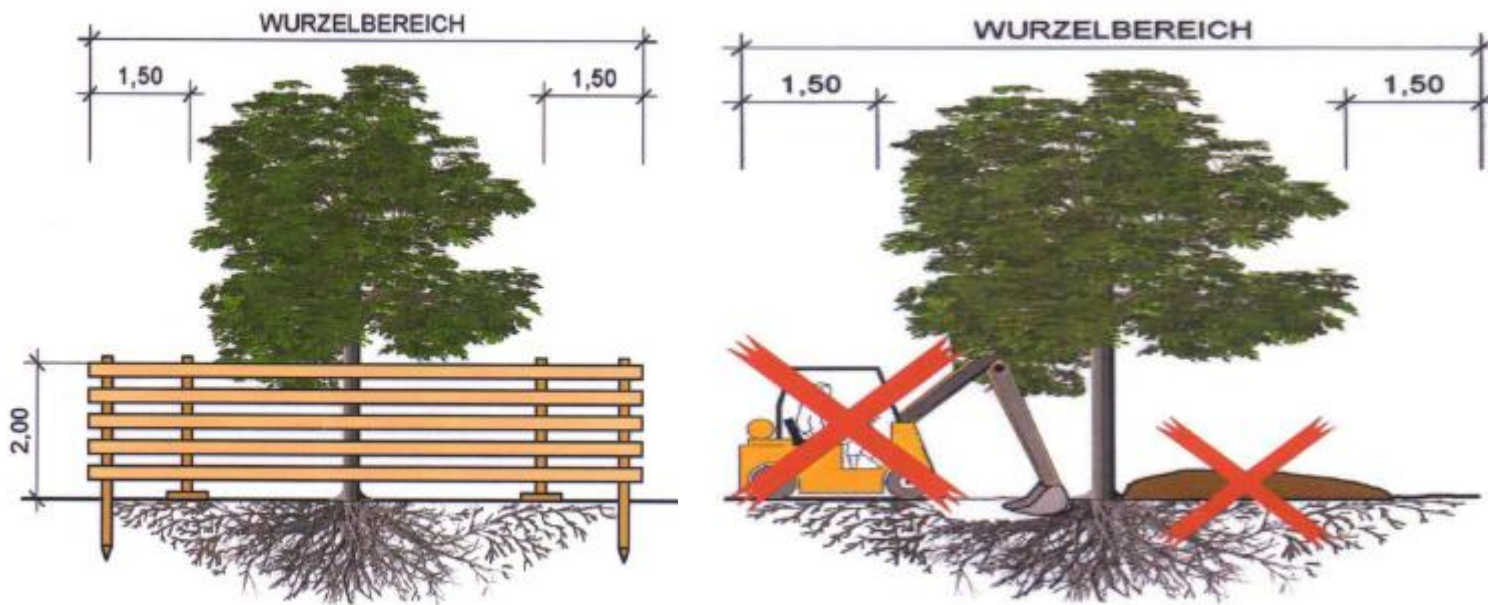
Empfehlung zur Klarstellung zeichnerischer Teil B- Plan 2021 bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche

Erweiterung Hauptgebäude und Neubau Pfortnerhaus

Die Erweiterung des Hauptgebäudes bzw. der Neubau des Pfortnerhauses ist an der im Bebauungsplan vorgesehenen Stelle innerhalb der Baugrenze bzw. im Baufenster zu errichten.

Baumschutz auf Baustellen



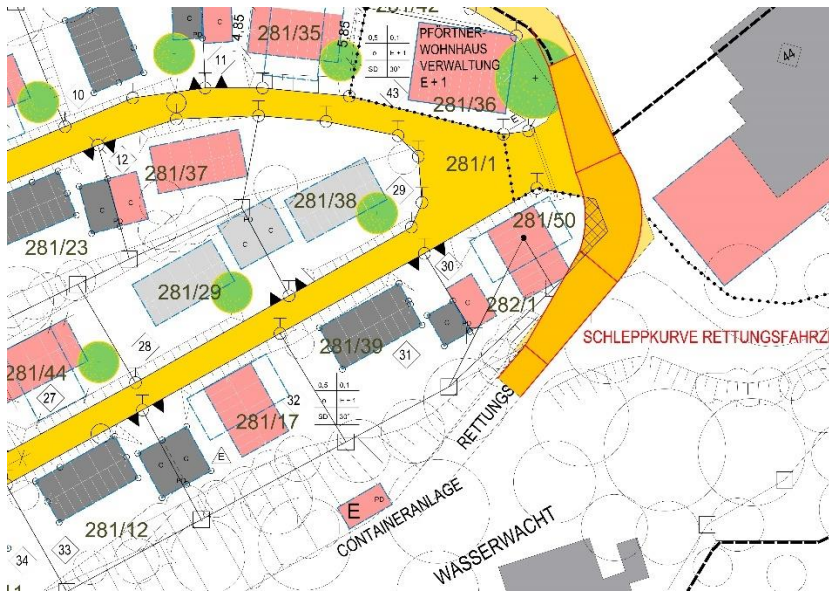


Quelle: DIN 18920, Bund Naturschutz

Neubau Containeranlage

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

Parzelle 30 Grundstückseigentümer FINr. 282/1 Gemeinde Trausnitz



Zufahrt zum Badestrand / Gebäude der Wasserwacht mit Rettungsfahrzeugen

Abstandsflächen:

Es gelten für die Ermittlung der Abstandsflächen die Vorschriften der BayBO, der aktuellen Fassung 2021. „Es gelten für die Ermittlung der Abstandsflächen die Vorschriften der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 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 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung oder ein Obstbaum entsprechend der beiliegenden Gehölzliste 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 + I sind als Satteldach (SD) mit 30°, bei Nebengebäuden, Garagen und Carports bzw. bei der Containeranlage als Pultdach (PD) mit 10° auszuführen. Bei Nebengebäuden sind extensiv und intensiv begrünte Pultdächer zulässig.

Die für das Zentralgebäude festgelegten Geschosse, Traufhöhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung ändern sich nicht. Diese sind:

U + E + D, Traufhöhe max. 4,50 m über Oberkante Geländeanschluss, Dachform Pult- und Satteldach, Dachneigung 15° - 45°, Dachdeckung Pfannen naturrot.

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.

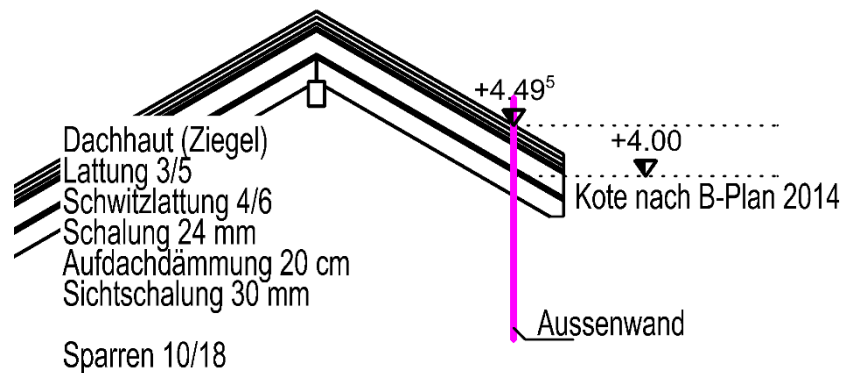
Überdachungen außerhalb des Baufensters sind nicht zulässig.

Max. zulässige Wandhöhen:

4,00 m bei Einzelhäusern (Bautyp A und B)

3,00 m bei Nebengebäuden Garagen und Carports an der Grundstücksgrenze (siehe zeichnerischer Teil)

Maßgeblich für die festgesetzten Höhen ist die OK Rohdecke bzw. OK Veranda. OKR max. 50 cm über dem natürlichen Gelände.



Beispiel

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 linken 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.

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.

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 Geländebefestigungen, Geländeeinbauten und Grundstückssicherungen

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:



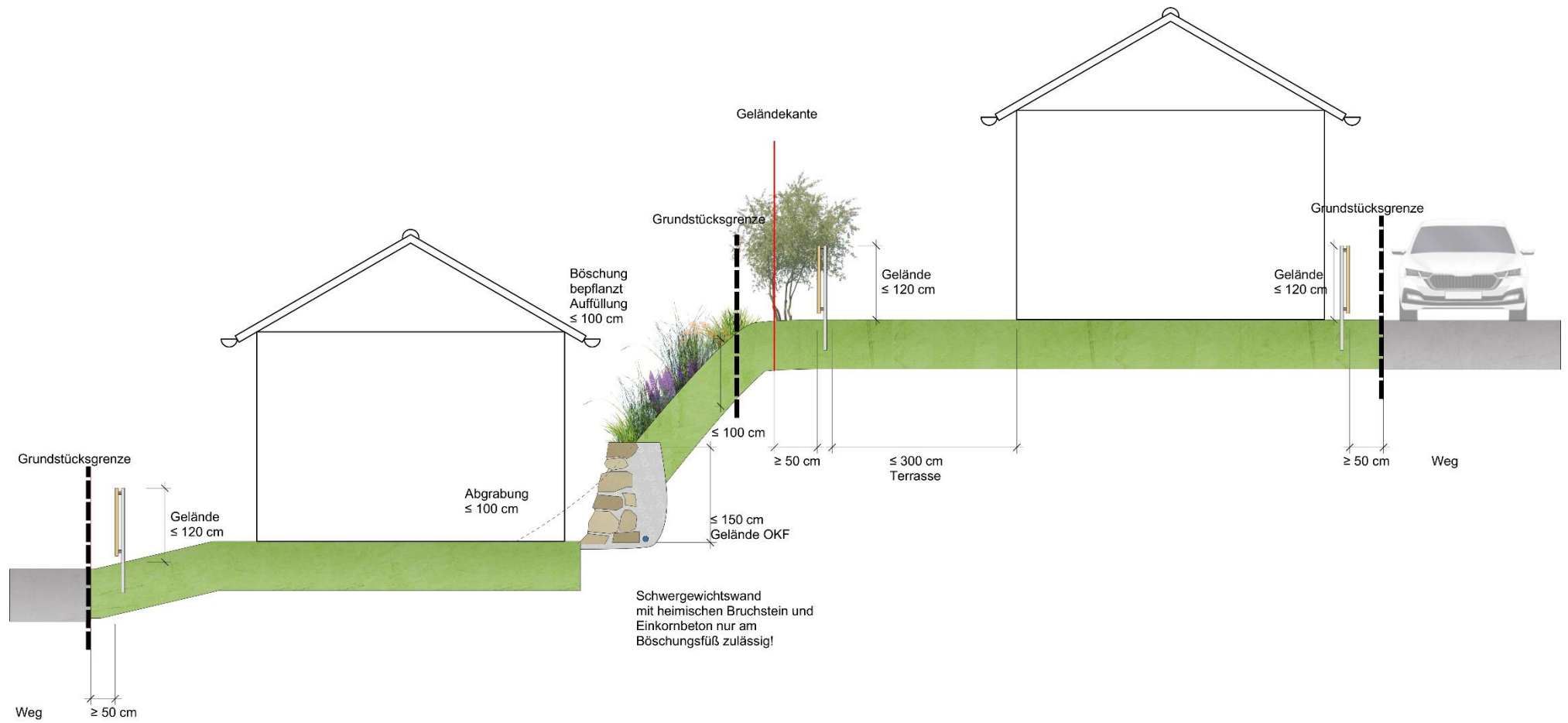
Mauermuster – die neuen Bruchsteinmauern, ebenfalls aus Gneis und Granitgestein, sollen sich an den bestehenden Mauern orientieren. Steinformate: länger als hoch, Höhe ca. 1/3 der Länge, Höhe bis 15cm Länge: 7 bis 50cm, Breite 10 bis 50cm



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) **Ergänzungen aus der ersten Auslegung in Farbe**

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

5. UMWELTBERICHT, UMWELTPRÜFUNG (ÜBERNAHME WEITGEHEND OHNE ÄNDERUNG) **Ergänzungen aus der ersten Auslegung in Farbe**

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.

Keine Schutzziele betroffen.

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.

Keine 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

Gründe 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. Zusätzlich 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 Ermitteln 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
		<u>1.100 m² x 0,4 = 440 m²</u>
	8.900 m ²	

7.4 Festlegen 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 m²

Ausgleichsflächenbedarf:

$$28.500 \text{ m}^2 \times 0,3 = 8.550 \text{ m}^2$$

$$\underline{800 \text{ m}^2} \times \underline{0,4} = \underline{320 \text{ m}^2}$$

8.870 m²

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

1. Der Gemeinderat Trausnitz hat in der Sitzung vom 08.09.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierten Gründordnungsplan Trausnitz beschlossen.

2. In der Sitzung vom 21.10.2021 hat der Gemeinderat den förmlichen Aufstellungsbeschluss gefasst und die Verwaltung beauftragt; die Öffentlichkeitsbeteiligung und die beteiligten Träger öffentlicher Belange nach §3 und §4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

3. In der Sitzung vom 12. Mai 2022 wurden die eingegangenen Stellungnahmen bearbeitet und im Rahmen der Behandlung abgewogen und bewertet und anschließend eingearbeitet sowie der Beschluss zur zweiten Auslegung nach Abstimmung der Stellungnahme UNB (Untere Naturschutzbehörde) gefasst.

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

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 cathartica – Kreuzdorn
 Rosa canina – Hundsrose
 Salix caprea – Salweide
 Salix purpurea – Purpurweide
 Salix cinerea – 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