

***vorhabenbezogener Bebauungsplan  
der Gemeinde Trausnitz***

**„See Blick Resort Trausnitz“**

**Anlage B Begründung**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Trausnitz Gebiet „See Blick Resort Trausnitz“

**Die Anlage besteht aus zwei Teilen:**

**A** nachfolgender Textteil mit rechtlich bindenden Festlegungen in Textform

**B** beiliegender Textteil zu den Belangen des Umweltschutzes

## **Inhalt Teil A**

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



## 1. Rechtsgrundlage

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)  
m.W.v. 14.06.2023
- 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), zuletzt geändert durch  
Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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 § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22)  
geändert worden ist

## 2. Festsetzungen Planungsgebiet

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

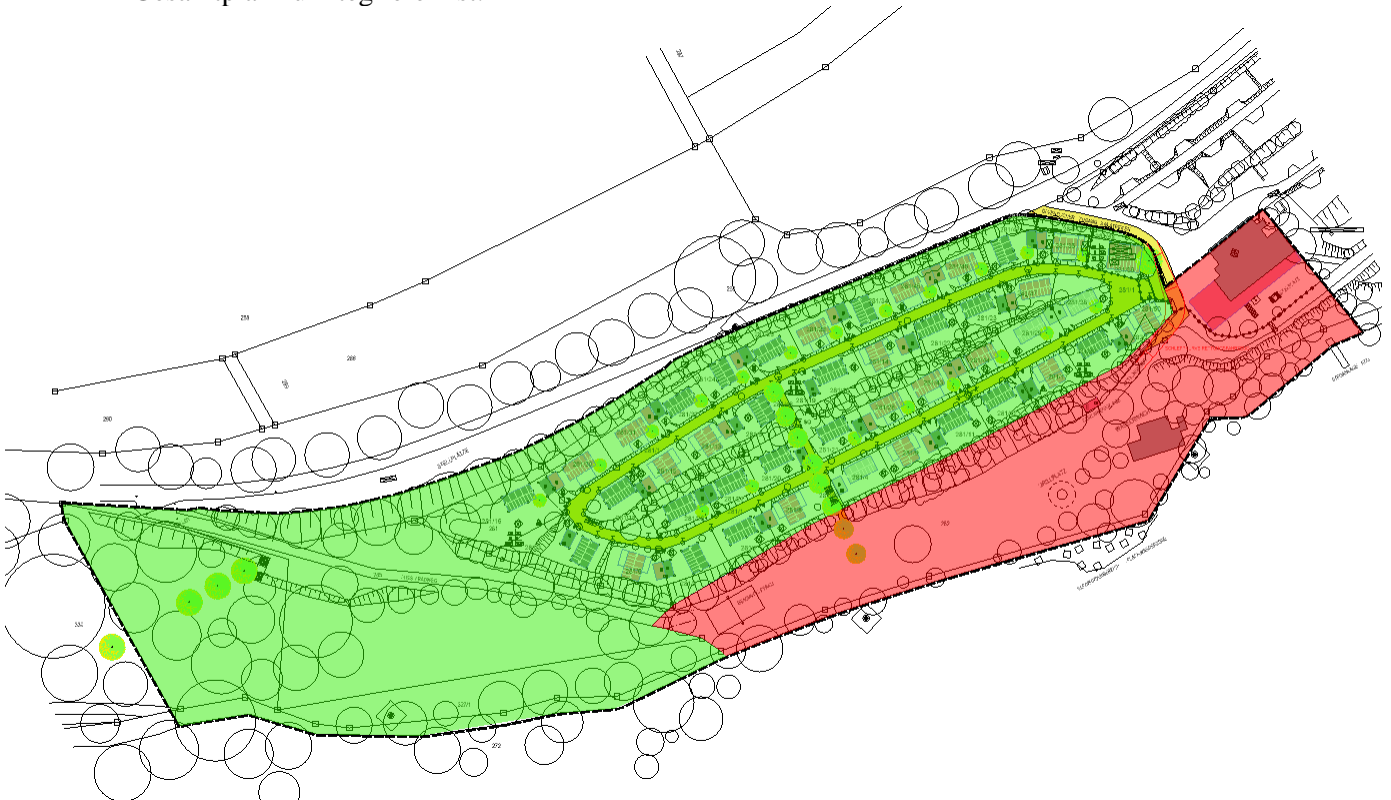
#### 2.1.1 Flächennutzungsplan: Sondergebiet gem. § 10 BauNVO.

Sondergebiet Campingplatzgebiet

Enthalten sind unter anderem diverse Ferienhäuser, Zeltplätze, Stellplätze für Campingfahrzeuge, Spa und Wellnessgebäude, Versorgungsgebäude, die zentrale Gastwirtschaft sowie das Gebäude für die DLRG Wasserwacht.

Für den östlichen Teil des Baugebietes wurde eine zweite Änderung „B-Plan Fischerdorf“ durchgeführt. Teile des jetzigen Bearbeitungsbereiches und Geltungsbereiches überschneiden sich mit dem Bebauungsplan Fischerdorf. Aus unserer Sicht sollten beide Gebiete zu einem Bebauungsplan zusammengefasst werden. Dabei bleiben für den Bereich Fischerdorf die Festsetzung der aktuell gültigen Fassung erhalten.

Nachfolgend hierzu der Überschneidungsbereich im Südosten des Geltungsbereiches „Bebauungsplan Fischerdorf“ dessen Geltungsbereich entsprechend abzuändern oder in einen Gesamtplan zu integrieren ist.



Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Fischerdorf um Teile der Fl-Nr 272 und 282

#### 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 und 282, errichtet werden.
- 2.1.4 Bereiche unterschiedlicher Nutzung:  
Der Geltungsbereich teilt sich in 3 unterschiedliche Nutzungszonen auf  
Zone A: Badestrand, Wellnessbereich, Wasserwacht  
Zone B: Gastwirtschaft, Betriebsleiterwohnungen, Seebühne  
Zone C: Ferienunterkünfte
- 2.1.5 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO  
Garagen können nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Stellplatzüberdachungen können im Bereich der eingezeichneten Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.  
Der jeweilige Stellplatzbedarf ist gem. der Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV zu ermitteln. 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 0,6 sowie der Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,6. Eine Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO ist zulässig.
- 3.2 Die Zahl der Vollgeschoße gem. BauNVO § 20 Abs. 1,2,4 wird für die FlNr. 281 und 282 auf maximal 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.

### 4. Baugestaltung

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

- 4.1 Die Gebäude der Flurnummern 281 und 282 teilen sich in 3 Gruppen auf:

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

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

Ferienwohnungen und Versorgungsgebäude: Höhe gem. BayBo Art.2 Abs. 3 Satz 2 von maximal 7m entsprechend Gebäudeklasse 1-3

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

Als Dachform wird für das Gebäude der Wasserwacht, Flach-, Pult- oder Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 0° und 55° festgelegt. Flachdächer sind aus ökologischen Gründen (Verzögerung des Abwasserlaufs bei Niederschlägen) zu begrünen. Pult und Satteldächer sind mit kleinformatischen naturroten Dachpfannen oder Blechbahnen zu belegen.

Als Dachform wird für die Ferienwohnungen und Versorgungsgebäude, werden keine Vorgaben an die Dachform und Dacheindeckung aufgestellt. 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 nur extensiv begrünte Flachdächer oder Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 10° zulässig.

4.4 Solar, Photovoltaikanlagen oder ähnliches 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 1,5 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  $\geq 12$  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, 272 und 282 entstehende Abwässer sind gemäß Abwasserverordnung (AbwV) im öffentlichen Kanal zu entsorgen.

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

$\geq 12$  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.

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).

## **7. Abstandsflächen**

- 7.1 Für neu zu errichtendem 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 3,0m.  
Begründung hierfür ist die teilweise übermäßige Hanglage unter den aufgeständerten Gebäuden und die daraus resultierend verzerrt tiefen Abstandsflächen.

Beispielsrechnung  $0,2 \times 7,0 \text{ m} = 1,7 \text{ m}$  Mindestens jedoch 3,0 m.

## **8. Bau und Bodendenkmäler**

- 8.1 Für den Bereich Gemarkung Trausnitz, FlNr. 281, 272 und 282 sind nach aktuellen Informationen keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

## **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, freistehende Mülltonnen, Müllcontainer 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 Sichtschutzmauern 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, Laubhecken oder Laubbäume 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 genehmigungsfrei 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. Je 4 Stellplätze ist ein Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen (s. Anlage).



Eine Versiegelung ist ausdrücklich unerwünscht. Bei geschotterten oder begrünten (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.

## 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

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 3m, die erf. Schenkellängen in der Hauptstraße betragen 70m. Als Augpunkthöhe sind beim PKW-Fahrer 1,00m u beim LKW-Fahrer 2,00m und als Zielpunkthöhe auf der bevorrechtigten Straße 1,00m 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. Allgemeiner Hinweis Spartenauskunft:

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird um die Übermittlung der aktuellen Leitungsführungspläne zur Übernahme der Sparten in den Bebauungsplan gebeten. Wir bitten um Übermittlung als PDF und falls möglich dwg-Dateien an [info@architekten-schoenberger.de](mailto:info@architekten-schoenberger.de)

### 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 Gastwirtschaftsgebäude.

### 12.4 Telekommunikation

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

Eine oberirdische Leitungsführung ist nicht zulässig.

## **B Grünordnungsplanung**

### **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 wegbegleitende 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 <sup>2</sup>
Wasserwacht Bestand	<u>133 m<sup>2</sup></u>
Gesamt	538 m <sup>2</sup>

**Wege:**

Asphaltflächen Bestand	1.895 m <sup>2</sup>
------------------------	----------------------

Flächen geplant**Gebäude:**

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

**Demnach zusätzlich bebaute Flächen: 1.849 m<sup>2</sup>**

**Wege:**

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

In den 6.930 m<sup>2</sup> Belagsflächen sind die bestehenden 1895 m<sup>2</sup> Asphaltfläche enthalten, die weitergenutzt werden. Dafür ist keine Eingriff-Ausgleichberechnung erforderlich.

**Demnach zusätzliche Belagsflächen: 5.035 m<sup>2</sup>**

Zusammenfassung:

Es werden insgesamt **1.850 m<sup>2</sup>** Fläche zusätzlich bebaut und **5.035 m<sup>2</sup>** zusätzlich befestigt. Die summierte Eingriffsfläche beträgt demnach 6.885 m<sup>2</sup>.

## **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **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.

### **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 dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.

Dem Schutzgut Boden und Fläche wird aufgrund der bisherigen Vornutzung als Campingplatz eine geringe Bedeutung für die Einstufung des Zustands des Plangebiets und der Maßnahmenflächen zugeordnet.

### **Schutzgut Wasser**

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

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

Die Belagsflächen werden als sickerfähige Beläge ausgeführt. Eine Versickerung ist grundsätzlich möglich. Das Schutzgut Wasser hat eine geringe Bedeutung.

### **Schutzgut Klima/Luft**

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

### **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.

### **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.

## Ausgleichsbedarfsermittlung

### **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 (m<sup>2</sup>): 8 x 6.885 m<sup>2</sup>

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

### 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.

**Insgesamt wird der Ausgleichsbedarf wie folgt ermittelt:**

Ausgleichsbedarf =

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

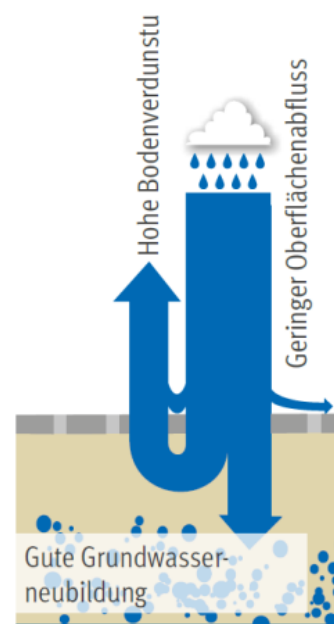
Demnach ermittelter Ausgleichsbedarf:  $8 \times 6.885 \text{ m}^2 \times 0,40 = \mathbf{22.032 \text{ Wertpunkte}}$ 

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

**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.

**wasserdurchlässigem Pflasterbelag**

### **Schutzgut Boden und Fläche**

- 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.

### **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.

### **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.

### **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.**

## 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  $1.765 \text{ m}^2$  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.

## Artenliste

### 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 caprea*)

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*)



## **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, Geflammtter 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 Reneklude, Große Grüne Reneklude, 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**

## **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

## **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

Büro für Landschaftsarchitektur

Korbinian Schönberger

Dipl. Ing. (univ.) Landschaftsarchitekt