

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „SO HUNDESPORTANLAGE MIT WOHNMOBILSTELLPLÄTZEN - ABSDORF“

STADT OSTERHOFEN

Satzungsfassung vom 16.02.2021

Vorhabensträger:

Gerd Kirchgässner
Waldschmidtstraße 17
94486 Osterhofen

Osterhofen, den _____
Gerd Kirchgässner

Träger der Planungshoheit:

Stadt Osterhofen
vertreten durch die 1. Bürgermeisterin Frau Liane Sedlmeier
Stadtplatz 13
94486 Osterhofen

Osterhofen, den _____
Liane Sedlmeier [1. Bürgermeisterin]

[Siegel]

Bearbeitung: SEIDL & ORTNER
Vorstadt 25
94486 Osterhofen

Jochen Seidl, Architekt
Andreas Ortner, Landschaftsarchitekt

Osterhofen, 16.02.2021

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
1.1	Anlass der Planung.....	5
1.2	Ziel und Zweck der Planung.....	6
2	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	7
3	Potentiale der Innenentwicklung.....	8
4	Ausgangssituation	8
4.1	Lage im Ortszusammenhang.....	8
4.2	Regionale Lage und Gemeindestruktur	8
4.3	Derzeitige Nutzung.....	9
4.4	Vorhandene Bebauung	10
4.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	11
4.6	Boden- und Grundwasserverhältnisse	11
4.7	Kultur- und Sachgüter	12
4.8	Altlasten und Schadensfälle	12
4.9	Immissionen	13
4.10	Lage an oberirdischen Gewässern.....	13
5	Regionalplan.....	14
6	Planungskonzept.....	15
6.1	Entwurf.....	15
6.2	Verkehrerschließung	16
6.3	Grünordnung.....	16
6.4	Ver- und Entsorgung	16
6.5	Stromversorgung / Trassen	16
6.6	Auswirkungen, Beeinträchtigungen	17
7	Planungsinhalt [Abwägung und Begründung]	17
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	17
7.2	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung.....	17
7.3	Festlegung privater Grünflächen	17
7.4	Geländeänderungen	17
7.5	Stellplätze und Garagen.....	17
7.6	Zukünftige Nutzungen.....	18
7.6.1	Hundesportanlage:.....	18
7.6.2	Wohnmobilstellplätze:.....	19
7.6.3	Ehemaliges Vereinsheim / zukünftige Gaststätte:.....	20
8	Grünordnung, Natur und Umwelt.....	20
8.1	Ziele der Grünordnung	20
8.2	Maßnahmen.....	20
9	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung [Umweltbericht]	21
9.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	21
9.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	21
9.3	Schutzgut Klima und Luft.....	22
9.4	Schutzgut Boden	22
9.5	Schutzgut Wasser	23
9.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen	23
9.7	Schutzgut Mensch [Erholung, Lärmimmissionen].....	23

9.8	Schutzgut Landschaft.....	24
9.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
9.10	Wechselwirkungen	25
9.11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	25
9.12	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	25
9.13	Alternative Planungsmöglichkeiten	26
9.14	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	26
9.15	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	26
10	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	27
10.1	Anlass	27
10.2	Bestandsaufnahme und Bewertung	27
10.3	Schutzgut Arten und Lebensräume	27
10.4	Schutzgut Boden	27
10.5	Schutzgut Wasser	28
10.6	Schutzgut Klima und Luft.....	28
10.7	Schutzgut Landschaftsbild	28
10.8	Ergebnis der Bestandsaufnahme und Bewertung.....	28
10.9	Auswirkungen des Bauvorhabens.....	28
10.10	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung.....	28
10.11	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen	29
10.12	Ausgleichsmaßnahmen allgemein	30
10.13	Ausgleichsmaßnahme.....	30

Der Hundesportverein hat sich dieses Jahr aufgelöst, die baulichen Anlagen (Hundesporthalle mit Nebenräumen usw.), sowie der Hundesportplatz stehen für auswärtige Hundesportvereine jedoch weiterhin gegen Vermietung zur Verfügung. Die Stellplatzanlage ist unter anderem auch für Nutzer der Hundesportanlage vorgesehen, die zum Teil über weitere Strecken mit dem eigenen Wohnmobil anreisen und für mehrere Tage bleiben wollen.

Insgesamt sollen 12 Wohnmobilstellplätze nördlich der bestehenden Hundesportanlage auf o.g. Flurnummer entstehen. Im Zufahrtsbereich zur Anlage ist die Errichtung einer sog. „Camper-Clean-Station“ geplant, wo sich die künftigen Nutzer der Anlage mit Frischwasser versorgen und das angefallene Abwasser entsorgen können.

In unmittelbarer Nähe zu den Stellplätzen sind Stromanschlüsse zur elektrischen Versorgung sowie zentrale Abfallsammelstellen mit Mülltrennung vorgesehen.

Die Wohnmobilstellplätze sollen unter Federführung der Betreiber der vorhandenen Gastronomie ganzjährig betrieben werden. Die Nutzung der geplanten Stellplätze wird durch eine entsprechende Hausordnung geregelt.

Eine Nutzungsänderung des ehemaligen Vereinsheims in einen Gastronomiebetrieb wurde im Vorfeld bereits beantragt.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Für die beabsichtigte Ausweisung des Sondergebiets „SO Hundesportanlage mit Wohnmobilstellplätzen - Absdorf“ müssen mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der hierzu im Parallelverfahren geändert wird.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt.

Für das neu ausgewiesene Sondergebiet wird der vorliegende Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung des Sondergebiets.

2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird das zukünftige Sondergebiet „SO Hundesportanlage mit Wohnmobilstellplätzen - Absdorf“ als Außenbereichsfläche dargestellt.

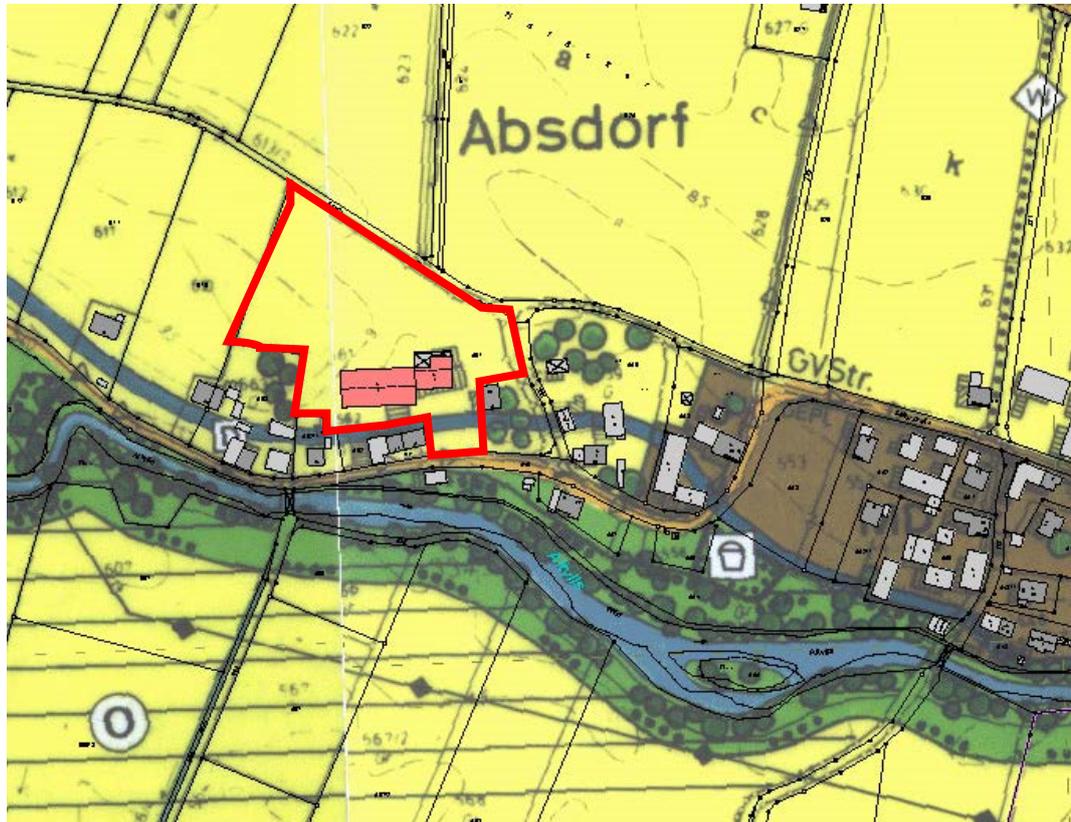


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Im Parallelverfahren werden diese Außenbereichsflächen als zukünftiges Sondergebiet dargestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden somit geschaffen.

3 Potentiale der Innenentwicklung

Da es sich hier um eine Umnutzung / zusätzliche Nutzung der bestehenden Hundesportanlage mit der Ergänzung von Stellplätzen für Wohnmobile einschl. erforderlicher Infrastrukturen handelt, sind Potentiale der Innenentwicklung für dieses Vorhaben nicht relevant.

4 Ausgangssituation

4.1 Lage im Ortszusammenhang

Das geplante Sondergebiet liegt zwischen den Gemeinden Osterhofen und Roßbach im Osterhofener Ortsteil Absdorf. Auf dem Flurstück mit der Flur-Nr. 561 wird eine Hundesportanlage betrieben.

Die Flächen des Sondergebiets sind bereits erschlossen. Zum Betrieb der Wohnmobilstellplätze müssen Versorgungsreinrichtungen für Strom, Wasser, Abwasser und Abfall zusätzlich errichtet werden.

Die Entfernung zur Stadt Osterhofen beträgt ca. 10 km, zur Gemeinde Roßbach sind rund 6 km zurückzulegen.

Bei der Fläche des Sondergebiets handelt es sich um eine relativ ebene Fläche, die an der südlichen Grenze leicht in Richtung Vils abfällt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche (einschließlich Ausgleichsfläche) von ca. 1,2 ha.

4.2 Regionale Lage und Gemeindestruktur

Osterhofen wird umgeben von den Gemeinden Niederalteich, Hengersberg, Winzer (alle nördlich der Donau), Künzing, Aldersbach (Landkreis Passau), Roßbach (Landkreis Rottal-Inn), Eichendorf (Landkreis Dingolfing-Landau), Wallerfing, Buchhofen und Moos.



Abbildung 3: Angrenzende Nachbargemeinden, Quelle Wikipedia

4.3 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit als Hundesportanlage [Halle und Sportplatz] mit versiegelten Flächen, Eingrünungsstrukturen und Streuobstwiese [Ausgleich für den Neubau einer Hundesporthalle mit Vereinsheim, Bauplan-Nr. 408/2010-B] genutzt. Die Flächen des Bebauungsplans sind im Privateigentum.

Die erforderliche Ausgleichsfläche für den Neubau einer Hundesporthalle mit Vereinsheim musste gemäß der damaligen Abhandlung der Eingriffsregelung einen Umfang von 1.465 m² aufweisen. Aufgrund der geänderten Lage und der verspäteten Herstellung weist die Ausgleichsfläche einen Umfang von 1.861 m² einschl. der ökologischen Verzinsung für 9 Jahre [9 Jahre x 3 % = 27 % → 1.465 m² x 1,27 = 1.861 m²] auf.

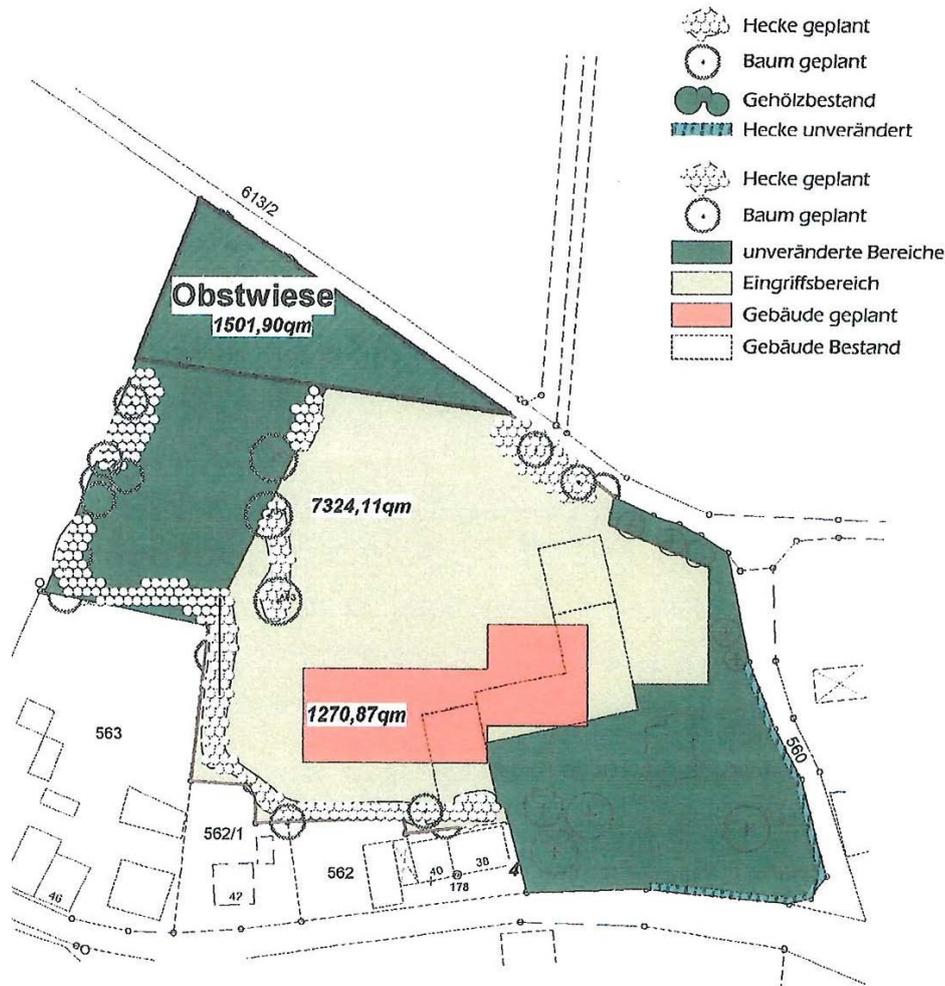


Abbildung 4: Ausschnitt Freiflächengestaltungsplan zum BV Neubau einer Hundesporthalle

4.4 Vorhandene Bebauung

Auf den Flächen des Sondergebiets sind eine Hundesportanlage, ein Vereinsheim (Umnutzung als Gastronomie beantragt) sowie befestigte Verkehrsflächen vorhanden.

Die Hundesporthalle weist eine Kubatur von 4.487m^3 und eine Netto-Nutzfläche von 765m^2 - zuzüglich diverser Nebenräume - auf. Die für den Betrieb der Wohnmobilstellplätze notwendigen Sanitäreinrichtungen sind bereits, getrennt nach Geschlechtern, im Untergeschoß des bestehenden Baus vorhanden. Ein Waschraum für Wäsche ist ebenfalls bereits eingerichtet.

Das Erdgeschoß ist mit der Gaststätte belegt. Die Nutzfläche (Haupt- und Nebennutzfläche) beträgt hier insgesamt etwa 525m^2 .

Sämtliche Anlagen sind an den gemeindliche Abwasserkanal angeschlossen.

4.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Externe Verkehrserschließung / Zufahrt

Das geplante Sondergebiet wird über die Kreisstraße DEG36, sowie über die Uferstraße in Absdorf erschlossen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser der Wohnmobilstellplätze wird in die angrenzenden Grünflächen entwässert.

Die Niederschlagswasserbeseitigung des Bestandes wird nicht angetastet.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Osterhofen gewährleistet.

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser der Camper-Clean-Station kann im modifizierten Trennsystem mit Anschluss an die Kläranlage Gergweis entsorgt werden.

4.6 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte [M 1:25.000] überwiegend Pseudogley-Braunerden und verbreitet pseudovergleyte Braunerden aus Schluff bis Schluffton [Lösslehm] vor.

Es liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.7 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des geplanten Sondergebietes finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal keine Hinweise auf Bodendenkmäler wieder. Jedoch befinden sich div. Bodendenkmäler im näheren Umgriff:



Abbildung 5: Ausschnitt Denkmalviewer Bayern

- D-2-7343-0215: Siedlung der Bronze-, Hallstatt- und Latènezeit.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG zu stellen.

Ferner befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet folgendes Baudenkmal:

- D-2-71-141-25: Wohnstallhaus, zweigeschossiger, teilweise ausgemauerter Blockbau mit Flachsatteldach und Kniestock, Anfang 19. Jh.

Eine direkte Sichtbeziehung zum Sondergebiet bzw. zu den Wohnmobilstellplätzen ist aufgrund der bestehenden Bebauung und des vorhandenen Baumbestandes nicht gegeben. Beeinträchtigungen des Baudenkmals können somit ausgeschlossen werden.

4.8 Altlasten und Schadensfälle

Über Altlasten und Schadensfälle liegen für den Geltungsbereich keine Erkenntnisse vor. Hinsichtlich etwaig vorhandener weiterer Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises durch den Vorhabensträger empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten [Geruch, Optik, etc.] ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

4.9 Immissionen

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde das IB Geoplan aus Osterhofen mit der Erstellung einer schalltechnischen Berechnungen beauftragt. Der schalltechnische Bericht wurde zum Entwurf 2 des Bebauungsplans vom 10.11.2020 überarbeitet.

Der nun vorliegende schalltechnische Bericht zeigt die von den genannten Emittenten [inkl. Nebeneinrichtungen] zu erwartenden Geräusche auf. Im Falle einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm werden - wenn möglich - entsprechende Abhilfemaßnahmen, die eine Einhaltung derselben sicherstellen sollen, aufgezeigt.

Als Ergebnis der Untersuchungen kann festgehalten werden, dass die Immissionsrichtwerte durch den Sommer- und auch durch den Winterbetrieb an allen Immissionsorten eingehalten werden. Das Spitzenpegelkriterium wird an allen Immissionsorten zur Tagzeit werktags, sonntags und zur Nachtzeit eingehalten.

Da es sich um einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan handelt, wurde auf eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 verzichtet.

Detaillierte Ergebnisse können dem schalltechnischen Gutachten Nr. S2007057 rev. 1 vom 07.12.2020 des IB Geoplan entnommen werden. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans und ist zu beachten.

Des Weiteren grenzt das geplante Sondergebiet im Norden unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die landwirtschaftliche Nutzung unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung, sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, je nach Saison und Witterung.

4.10 Lage an oberirdischen Gewässern

Südlich des geplanten Geltungsbereiches verläuft die Vils. Die Vils ist ein Gewässer I. Ordnung. Für die Vils im Landkreis Deggendorf wurde mit Verordnung des Landratsamtes Deggendorf vom 02.08.2019, mit Inkrafttreten seit 03.08.2019, das Überschwemmungsgebiet, resultierend aus einem einhundertjährigen Hochwasserereignis [HQ100], festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb dieses Überschwemmungsgebietes. Das Planungsgebiet befindet sich zudem nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Die Vils ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt zum Teil im 60m-Bereich dieses Gewässers. „Anlagen [insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen] im Abstand von weniger als 60 Meter zur Vils oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art.20 Abs.1 BayWG genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

5 Regionalplan

Das geplante Sondergebiet wird im Regionalplan Donau-Wald als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Darüber hinaus werden im Regionalplan keine besonderen Vorgaben für den Planungsbereich vorgegeben.

6 Planungskonzept

6.1 Entwurf



Abbildung 6: BPlan - Entwurf

Der Entwurf sieht 12 Wohnmobilstellplätze nördlich der bestehenden Hundesportanlage vor. Im Zufahrtsbereich zur bestehenden Hundesportanlage ist die Errichtung einer sog. „Camper-Clean-Station“ geplant, wo sich die künftigen Nutzer der Anlage mit Frischwasser versorgen und das angefallene Abwasser entsorgen können. In unmittelbarer Nähe zu den Stellplätzen sind Stromanschlüsse zur elektrischen Versorgung sowie zentrale Abfallsammelstellen vorgesehen.

Die Wohnmobilstellplätze werden nur im erforderlichen Umfang, sowie mit einem wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbelag [z.B. wassergebundene Wegedecke] befestigt.

6.2 Verkehrserschließung

Die Wohnmobilstellplätze werden über die vorhandene Zufahrt im Süden erschlossen. Eine neu zu errichtende Stichstraße erschließt vom bestehenden Parkplatz aus die Wohnmobilstellplätze. Die Breite der Zufahrt beträgt 4 Meter.

6.3 Grünordnung

Die bestehende Eingrünung der Hundesportanlage (vgl. Freiflächengestaltungsplan Bauplan-Nr. 408/2010-B) bleibt soweit möglich erhalten und wird durch zusätzliche Baumpflanzungen im Bereich der Wohnmobilstellplätze, wie zeichnerisch festgesetzt, ergänzt.

6.4 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung gesichert. Die Gemeinde selbst ist an das Netz der Wasserversorgung Bayerischer Wald angeschlossen. Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser der Camper-Clean-Station kann im modifizierten Trennsystem mit Anschluss an die Kläranlage Gergweis entsorgt werden. Die bestehenden Einrichtung sind bereits angeschlossen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der zusätzlichen Verkehrsfläche und Wohnmobilstellplätze wird in die angrenzenden Grünflächen entwässert.

Die Niederschlagswasserbeseitigung des Bestandes wird nicht angetastet.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den ZAW Donau-Wald. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an der bestehenden Straße zum Sondergebiet bereitzustellen.

Löschwasserversorgung / Flächen für die Feuerwehr

Es sind keine Änderung an der bestehenden Löschwasserversorgung vorgesehen.

6.5 Stromversorgung / Trassen

Die Stromversorgung des Sondergebiets erfolgt über die Bayerwerk AG. Die bestehende Stromversorgung wird ausreichend erweitert.

In der Erschließungsstraße sind Trassen für die Unterbringung aller Versorgungsträger vorgesehen.

6.6 Auswirkungen, Beeinträchtigungen

Verkehr

Durch die Ausweisung von 12 Wohnmobilstellplätzen wird der Individualverkehr entsprechend zunehmen.

Landwirtschaft

Der Landwirtschaft gehen durch die Planung keine Flächen verloren. Es werden nur Flächen der bestehenden Hundesportanlage umgenutzt.

7 Planungsinhalt (Abwägung und Begründung)

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO festgesetzt .

Das Maß der Nutzung ist im Bebauungsplan durch Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von = 0,35 bestimmt. Durch die Ausweisung des Sondergebiets ergibt sich zwar eine Erhöhung des Versiegelungsgrades, die festgesetzte GRZ kann jedoch aufgrund des auch nach Durchführung der Maßnahme nach wie vor geringen Versiegelungsgrades bei 0,35 belassen werden.

Eine Erweiterung der bestehenden Gebäude ist ohnehin nicht vorgesehen.

7.2 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Flächen für den Gemeinbedarf (Gastronomie und Hundesporthalle) ausgewiesen bzw. sind bereits vorhanden. Zusätzlich bedarf es zum Betrieb des Sondergebiets Anlagen zur Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser, Abfall, sanitäre Einrichtungen), die wiederum zeichnerisch festgesetzt werden.

7.3 Festlegung privater Grünflächen

Private Grünflächen werden weitestgehend wie vorhanden übernommen und mit Pflanzgeboten bzw. mit dem Erhalt vorhandener Gehölze belegt.

7.4 Geländeänderungen

Das bestehende Gelände ist zu erhalten. Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen sind unzulässig.

7.5 Stellplätze und Garagen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind 12 Wohnmobilstellplätze vorgesehen. Zudem werden 23 Pkw-Stellplätze für die Besucher der Hundesportanlage ausgewiesen.

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als wassergebundene Wege-
decke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen).

7.6 Zukünftige Nutzungen

Nachfolgend werden die jetzigen / zukünftigen Nutzungen innerhalb der Grenzen des
Sondergebiets beschrieben:

7.6.1 Hundesportanlage:

Die Hundesportanlage wurde bereits 2010 planungsrechtlich genehmigt und seit die-
ser Zeit auch wie zugelassen betrieben. Eine Änderung der Nutzung bzw. der Betriebs-
zeiten ist nicht angedacht. Die Hundesportanlage wird lediglich nicht mehr durch den
ortsansässigen Hundesportverein geführt, da sich dieser zu Jahresbeginn aufgelöst
hat. Die Hundesportanlage steht nun gegen Vermietung auswärtigen Hundesportverei-
nen zur Verfügung.

Auf dem Hundesportplatz (Sommerbetrieb) werden hauptsächlich Hundetrainings
durchgeführt. Diese finden Werktag im Zeitraum von 08.00 – 20.00 Uhr und Sonntag
von 09.00 – 20.00 Uhr statt. Währenddessen und danach halten sich die Hundehalter
bei der Terrasse der Gaststätte sowie in den Pkws auf.

Der Platz ist für die Nutzung durch 15 Hunde und 15 Hundeführer ausgelegt. Nach
Betreiberangaben wird der Platz in der Regel von zwei Hunden inkl. Führern gleichzeitig
genutzt. Die übrigen Hunde befinden sich derweil in offenen Hundeboxen bei der
Trainingshalle.

Ein Trainingsdurchgang dauert im Schnitt 20 Minuten. Bei der Annahme einer
durchgängigen Nutzung des Platzes ergeben sich Werktags 36 und Sonntags 33
Trainingsdurchgänge mit jeweils 2 Hunden und 2 Hundeführern. Im Winterzeitraum
wird der Übungsbetrieb in die vorhandene Halle verlegt.

In den Wintermonaten findet der Übungsbetrieb innerhalb der bestehenden Trainings-
halle statt. Hierbei wurde von der selben Nutzung und den selben Betriebszeiten wie im
Sommer ausgegangen. Es wurde davon ausgegangen, dass sich alle 15 Hunde beim
Training in der Halle befinden.

Neben dem Trainingsbetrieb werden auf dem Gelände auch Turniere und Ausstellungen
abgehalten. Hierbei wurde mit dem Nachbarn bereits vereinbart, das im Winter in der
Halle maximal 10 Turniere und im Sommer maximal drei Turniere im Außenbereich
stattfinden dürfen. Der Turnierbetrieb beschränkt sich auf den Zeitraum von werktags
08.00 Uhr bis 20.00 Uhr und Sonntag 09.00 Uhr bis 20.00 Uhr.

Bei den Turnieren handelt es sich um Obedience und Agility Turniere. Aufgrund der Er-
richtung der Wohnmobilstellplätze wird der Trainingsplatz verkleinert, so dass be-
stimmte Turnierformen wie IPO und Flyball nicht mehr durchgeführt werden können.

Nachfolgend werden die drei Veranstaltungstypen näher erläutert:

Ausstellung:

Teilnehmerzahl: ca. 60

Gleichzeitig am Platz/Halle: max. 3

Ablauf: Hund wird an der Leine den Leistungsrichter vorgeführt, dieser beurteilt dessen Bewegung, Aussehen usw. und vergibt Bewertungsnoten. Dabei wird in verschiedenen Klassen gestartet (Junghund, Senioren usw.).

Obedience/Rally Obedience:

Teilnehmerzahl: max. 60

Gleichzeitig am Platz/Halle: max. 6

Ablauf: Die Hunde laufen ohne Leine bei Fuß mit dem Hundeführer einen Parcours ab und führen dabei verschiedene Übungen wie Platz, Sitz, Drehen, Bleib usw. aus. Es ist eine sehr ruhige Sportart, bei der eine hohe Konzentration der Hunde vorausgesetzt wird und eventuelle Zuschauer während den Übungen nicht laut sprechen dürfen.

Aqility:

Teilnehmerzahl: max. 125

Gleichzeitig am Platz/Halle: max. 3

Dauer einer Übung: ca. 1 Minute

Ablauf: Die Hunde laufen ohne Leine einen Parcours mit mehreren Hindernissen (Hürden, Steg, Wippe, Wand, Weitsprung usw.) ab. Währenddessen wird die Zeit elektronisch gemessen. Es wird während den Turnieren in vier Leistungsstufen gestartet. Nach Abschluss jeder Leistungsstufe wird der jeweilige Sieger ermittelt und geehrt. Die Starter verlassen dann üblicherweise das Gelände und die nächste Gruppe kommt. Hunde die während den Turnier nicht am Platz arbeiten, werden in den Fahrzeugen gehalten. Es handelt sich dabei außerdem um Sporthunde, die bereits eine Erziehung absolviert und eine Verhaltensprüfung abgelegt haben.

7.6.2 Wohnmobilstellplätze:

Der Wohnmobilstellplatz ist im nördlichen Teil des Geltungsbereiches vorgesehen und wird zwölf 10 m x 6 m große Stellplätze umfassen. Dieser ist hauptsächlich für externe Besucher, die zum Rad fahren und Wandern in die Gegend kommen und ist daher unabhängig vom den anderen Nutzungen zu betrachten.

Die Besucher müssen sich in der Gaststätte anmelden und bekommen dort einen Wohnmobilstellplatz zugewiesen. Die Nutzung der 12 Wohnmobilstellplätze ist ganzjährig zulässig. Die An- und Abfahrt der Wohnmobile ist werktags nur im Zeitraum von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr und sonntags von 09:00 Uhr bis 22:00 Uhr möglich.

Während dem Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr sowie sonntags bis 07.00 Uhr sind Hunde auf dem Wohnmobilplatz in geschlossenen Boxen bzw. im Fahrzeug unterzubringen.

7.6.3 Ehemaliges Vereinsheim / zukünftige Gaststätte:

Die tägliche Betriebszeit der Gaststätte erstreckt sich werktags von 08:00 Uhr bis 24:00 Uhr und sonntags von 09:00 Uhr bis 24:00 Uhr. In den Sommermonaten ist eine Nutzung des Biergartens / Terrasse werktags von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr und sonntags von 09:00 Uhr bis 22:00 Uhr gestattet.

Die Gaststätte ist mit einer Dunstabzugshaube im Bereich der Küche ausgestattet. Das Lüftungsaggregat der Gaststätte darf jedoch nur im Zeitraum von 08.00 – 22.00 Uhr betrieben werden. Der Schallleistungspegel von 82 dB(A) ist einzuhalten.

Das Untergeschoss des Gebäudes wurde in Stahlbetonbauweise und das Erdgeschoss als Holzständerbau hergestellt.

Die Gaststätte bieten innen Platz für rund 130 Besucher, auf der Terrasse / Biergarten können 100 Besucher Platz finden.

8 Grünordnung, Natur und Umwelt

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert. Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind Bestandteil der Begründung.

Der Geltungsbereich umfasst neben den befestigten und überbauten Flächen zudem div. Grünflächen in Form eines intensiv genutzten Hundesportplatzes, einer Streuobstwiese (Ausgleich für den Neubau der Hundesportanlage) und privater Grünflächen (Rasen / Wiesen) mit Gehölzpflanzungen zur Eingrünung der Anlage.

Sonstige Schutzgebiete kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.

Die grünordnerischen Festsetzungen bestimmen größtenteils den Erhalt der bestehenden Eingrünungsstrukturen und setzen zusätzliche Baumpflanzungen / Ersatzpflanzungen im Bereich der neu entstehenden Wohnmobilstellplätze fest.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7) sollten hierdurch ausreichend berücksichtigt sein.

8.1 Ziele der Grünordnung

- Sicherung einer ausreichenden Eingrünung der Anlagen
- Erhalt der bestehenden Durchgrünung

8.2 Maßnahmen

- Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für die Verkehrs- und Stellplatzflächen

Darüber hinaus sind in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan die ortstypischen, empfohlenen Gehölze in der Pflanzliste enthalten.

Mögliche Eingriffe werden durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die grünordnerischen Festsetzungen gemindert.

9 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht)

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung [UP] durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs.4 und 2a BauGB erstellt.

Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens - entsprechend dem Stand der Planung - fortzuschreiben. Das Ergebnis der UP ist bei der Abwägung gemäß § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

9.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Osterhofen beabsichtigt die Ausweisung eines Sondergebiets im Bereich der bestehenden Hundesportanlage in Absdorf, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zusätzlichen geplanten Wohnmobilstellplätze zu schaffen. Die Wohnmobilstellplätze dienen den auswärtigen Nutzern der Sportanlage zum Abstellen ihrer Wohnmobile.

Die vorhandene Hundesportanlage dient nicht ansässigen Hundesportvereinen zu Übungs- und Wettkampfwzwecken. Die Nutzer der Anlage reisen teils von großer Entfernung an und bleiben mehrere Tage vor Ort.

Bisher gab es für die Besucher und Nutzer, die mit Wohnmobilen angereist waren, keine Möglichkeit zum Abstellen ihrer Fahrzeuge. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt nun, 12 Wohnmobilstellplätze einschl. der erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen herzustellen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung geschaffen werden.

9.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen für die von der Ausweisung der Wohnmobilstellplätze berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet. Die bestehenden Anlagen, wie etwa die Hundesporthalle und die Gastronomie mit ihren erforderlichen Stellplätzen bleiben in ihrem Umfang und Ausmaß erhalten.

Betrachtet wird somit nur der Bereich, der für die geplanten Wohnmobilstellplätze in Anspruch genommen wird. Dieser Bereich stellt den zusätzlichen Eingriff gegenüber dem bereits genehmigten und ausgeglichen Vorhaben „Neubau einer Hundesportanlage“ (Bauplan-Nr. 408/2010-B) dar.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden fünf Stufen unterschieden: erhebliche Verbesserung, geringe Verbesserung, keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, erhebliche Auswirkungen. Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand¹.

9.3 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung: Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Geltungsbereich ein Gebiet mit hoher Kaltluftproduktion vor.

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit Ausweisung Wohnmobilstellplätze werden zukünftig Versiegelungen bzw. Überbauungen durchgeführt.

Ergebnis: Die bei der Ausweisung der Wohnmobilstellplätze zu erwartende Versiegelung wird das lokale Kleinklima beeinträchtigen; die Reichweite und das Ausmaß der lokalklimatischen Wirkungen wird jedoch sehr eng begrenzt sein und sich lediglich auf den unmittelbaren Umgriff der befestigten Flächen erstrecken.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden folglich **sehr gering** sein. Zudem werden die zu erwartenden Auswirkungen durch die vorgesehenen Pflanzgebote und der festgesetzten Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge auf ein unerhebliches Maß vermindert.

9.4 Schutzgut Boden

Beschreibung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) überwiegend Pseudogley-Braunerden und verbreitet pseudovergleyte Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) vor.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt wird Boden gegenüber dem jetzigen Zustand im Bereich der Wohnmobilstellplätze und Versorgungseinrichtungen überbaut und versiegelt.

Durch die textliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt.

¹ vgl. CDROM des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Fallbeispiele Wohnen, Nachverdichtung in bestehendem Wohngebiet, Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Erweiterte 2.Auflage Januar 2003

Ergebnis: Bau- und anlagebedingt sind aufgrund der Ausweisung der Wohnmobilstellplätze **mittlere** Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelung zu erwarten.

9.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen: Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad geringfügig erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich dadurch zwar reduzieren, die großräumige Grundwasserneubildung wird sich aber nur unerheblich ändern.

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzte Maßnahme zur Niederschlagswasserbeseitigung können die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermindert werden.

Ergebnis: Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, sowie der textlichen Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung von **geringen** Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

9.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Auf den künftigen Flächen für Wohnmobil-Stellplätze ist nachfolgender Bestand anzutreffen:

- Intensivgrünland [G11]
- Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung [B311]
- Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten [B11], 2jährige Neupflanzung

Das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten konnte nicht nachgewiesen werden.

Auswirkungen: Im Allgemeinen besitzen die genannten Bestandstypen eine geringe bis mittlere Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Teilweise werden die vorkommenden Biotoptypen durch Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen (kleinflächig) überbaut und somit dem Schutzgut Tiere und Pflanzen entzogen.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind allenfalls **geringe bis mittlere** Auswirkungen zu erwarten. Es erfolgen zur Eingriffsminimierung Ersatzpflanzungen in Form von Hecken und Einzelbäumen.

9.7 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Beschreibung: Die Erholungsfunktion für den Geltungsbereich kann aufgrund der vorhandenen naturnahen Grünstrukturen als **mittel** eingestuft werden.

Im weiteren Umfeld ist die freie Landschaft gut über Feld- und Forstwege erschlossen.

Auswirkungen: Für das Schutzgut Mensch ergeben sich bezogen auf die Erholungsnutzung **keine bis geringe** Auswirkungen durch die Ausweisung der Wohnmobilstellplätze. Der vorhandenen Grünstrukturen werden soweit möglich erhalten, der Eingriff durch die zusätzliche Versiegelung bzw. Inanspruchnahme von Grünflächen wird durch Ersatzpflanzungen gemindert.

Durch die Ausweisung der Wohnmobilstellplätze wird sich die Lärmbelastung durch den zusätzlichen Verkehr **sehr geringfügig** verstärken. Die zusätzlichen Verkehrsbewegungen werden sich zudem auf die An- und Abreise beschränken.

Zudem können auch kurzzeitig während der Bauphase Lärmbelastungen mittlerer Auswirkung auftreten.

Mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur ist zu rechnen.

Ergebnis: Die Ausweisung der Wohnmobilstellplätze führt bezogen auf die Erholung zu **keinen bis geringen** Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Durch Lärmimmissionen können **sehr geringe** Beeinträchtigungen auftreten.

Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bewegen sich im ortsüblichen und hinnehmbaren Rahmen.

9.8 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt eine strukturreiche Landschaft dar. Neben naturnahen Strukturen in Form von gepflanzten Hecken und Einzelbäumen kommen jedoch auch intensiv und extensiv genutzte Grünflächen vor.

Landschaftsschutzgebiete werden durch die Ausweisung der Wohnmobilstellplätze nicht berührt.

Auswirkungen: Durch die Ausweisung des Sondergebiets werden Grünflächen der Hundesportanlage beansprucht. Die bereits vorhandene Eingrünung der Anlage bleibt weitestgehend erhalten. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als **gering** einzustufen.

Ergebnis: Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen, sowie weitere Pflanzungen vorgegeben. Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft sind **geringe** Auswirkungen zu erwarten.

9.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Im Bereich des geplanten Sondergebietes finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal keine Hinweise auf Bodendenkmäler wieder. Jedoch befinden sich div. Bodendenkmäler im näheren Umgriff zum geplanten Baugebiet:

- D-2-7343-0215: Siedlung der Bronze-, Hallstatt- und Latènezeit.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG zu stellen.

Auswirkungen: Es sind voraussichtlich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten, da im Bereich der Wohnmobilstellplätze keine Bodendenkmäler zu erwarten sind. Weitere Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Ergebnis: Es werden **keine** Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter erwartet.

9.10 Wechselwirkungen

Umweltrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern für die Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches.

9.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung des Bebauungsplans würden im Geltungsbereich weiterhin die privaten Grünflächen der Hundesportanlage vorherrschen und die naturnahen Strukturen im Plangebiet würden erhalten bleiben. Es würde keine weitere Versiegelung von Flächen stattfinden.

9.12 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c Satz 1 BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.

Da die Ausweisung der Wohnmobilstellplätze nur unmittelbare Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden hat, sollte nur eine Überwachung des Schutzgutes Boden erfolgen.

Mögliche Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen

Erheblich betroffene Schutzgüter	Maßnahme zur Überwachung	Zeitpunkt und Abfolge
Boden	Überwachung des Versiegelungsgrades	beim Baugenehmigungsverfahren, bei der Bauabnahme

Neben der Überwachung des erheblich betroffenen Schutzguts Boden (Nachweis erfolgt über die Einhaltung der GRZ), sollte auch die Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Umsetzung der Pflanzgebote kontrolliert werden. Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung sind im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag / Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

9.13 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich hier um eine Umnutzung / zusätzliche Nutzung der bestehenden Hundesportanlage mit der Ergänzung von Stellplätzen für Wohnmobile einschl. erforderlicher Infrastrukturen handelt, sind alternative Planungsmöglichkeiten für dieses Vorhaben nicht relevant.

9.14 Angewandte Untersuchungsmethoden

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertungen wurden allgemein zugängliche Unterlagen wie der Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) verwendet.

9.15 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll als Sondergebiet „Wohnmobilstellplätze“ ausgewiesen werden. Hierzu werden rund 0,12 ha zusätzlich gegenüber der genehmigten Hundesportanlage in Anspruch genommen.

Die zusätzliche Versiegelung des Schutzgutes Boden von rund 1.300 m² kann sich wiederum auf die anderen Schutzgüter auswirken kann. Die Grundwasserneubildungsrate wird reduziert. Lebensräume für Tiere und Pflanzen gehen verloren. Im räumlich eng begrenzten Umfang wird das Kleinklima verändert. Das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Landschaft wird gering beeinträchtigt.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Sinne der Umweltprüfung § 2a BauGB höchstwahrscheinlich nicht betroffen.

Die Auswirkungen sind nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut	Auswirkungen
Klima und Luft	sehr gering
Boden	mittel
Grundwasser	gering
Oberflächenwasser	nicht betroffen
Tiere und Pflanzen	gering bis mittel
Mensch	sehr gering bis gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	voraussichtlich keine

In der Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes wegen der zusätzlichen Bodenversiegelung mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat. Beeinträchtigung anderer Schutzgüter sind nicht gegeben bzw. erreichen allenfalls ein geringes bis mittleres Ausmaß.

10 Abhandlung der Eingriffsregelung

10.1 Anlass

Nachfolgend wird zur Ausweisung des Sondergebiets „Wohnmobilstellplätze“ die Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt. Als Eingriff wird jedoch nur der durch die Wohnmobilstellplätze zusätzlich gegenüber dem Neubau der Hundesportanlage [Bauplan-Nr. 408/2010-B] in Anspruch genommene Flächenbedarf gewertet.

10.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Einstufung des Zustandes nach den Bedeutungen der Schutzgüter erfolgt nach den Listen 1 a bis 1 c des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft [Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand Januar 2003].

10.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans findet man für das Schutzgut Arten und Lebensräume nachfolgende Biotoptypen vor:

Biotoptyp	Bedeutung
Intensivgrünland [G11]	gering
Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung [B311]	mittel
Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten [B11], 2jährige Neupflanzung	mittel

Das Schutzgut Arten und Lebensräume besitzt gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung eine **geringe bis mittlere** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

10.4 Schutzgut Boden

Beim Schutzgut Boden kann der Bereich der geplanten Wohnmobilstellplätze als anthropogen beeinflusster Boden unter Dauerbewuchs eingestuft werden.

Das Schutzgut Boden besitzt gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung eine **mittlere** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

10.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Die Flächen des Bebauungsplanes weisen einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf.

Das Schutzgut Wasser besitzt somit eine **mittlere** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

10.6 Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Geltungsbereich ein Gebiet mit hoher Kaltluftproduktion vor.

Das Schutzgut Klima/Luft besitzt eine **mittlere** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

10.7 Schutzgut Landschaftsbild

Für das Schutzgut Landschaft finden wir im Bereich der Wohnmobilstellplätze bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen vor.

Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt eine **mittlere** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

10.8 Ergebnis der Bestandaufnahme und Bewertung

In der Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter kann die Fläche für die Wohnmobilstellplätze als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** gewertet werden.

10.9 Auswirkungen des Bauvorhabens

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan ist für das Sondergebiet eine GRZ von bis zu 0,35 zulässig.

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entspricht die Eingriffsschwere einem **geringen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B)**.

10.10 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die oben genannten Auswirkungen der Planung und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

a) Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt der Grünstrukturen durch die zeichnerischen Festsetzungen.
- Baum- und Strauchpflanzungen als Ersatz für die in Anspruch genommenen Gehölzflächen.

b) Schutzgut Wasser

- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen.
- Oberflächenbefestigungen werden nur im erforderlichen Umfang hergestellt.
- Das anfallende Niederschlagswasser wird in den angrenzenden Grünflächen zur Versickerung gebracht.

c) Schutzgut Boden

- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.
- Das natürliche Bodenrelief wird soweit möglich erhalten bzw. nur im erforderlichen Umfang verändert.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbelägen.
- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.
- Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen sind unzulässig.

d) Landschaftsbild (Grünordnerische Maßnahmen)

- Erhalt / Ersatz der bestehenden Ein- und Durchgrünung gemäß den zeichnerischen Festsetzungen

10.11 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie können auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden oder minimiert werden. Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

Festlegung des Kompensationsfaktors:

Bei den Flächen für das Sondergebiet handelt es sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Eingriffsschwere entspricht einem geringen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ < 0,35).

Die Spanne des Kompensationsfaktors bewegt sich zwischen 0,5 bis 0,8.

Wegen der aufgeführten Minimierungsmaßnahmen wird der Ausgleichsfaktor mit **0,5** festgesetzt.

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Bei einer Größe der Eingriffsfläche von **1300 m²** (blaue Umrandung im Bebauungsplan) und einem Ausgleichsfaktor von **0,6** werden Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von **780 m²** erforderlich.

10.12 Ausgleichsmaßnahmen allgemein

Die naturschutzrechtliche Kompensation für den zusätzlichen Eingriff durch die Ausweisung der Wohnmobilstellplätze erfolgt durch die Bereitstellung einer entsprechenden Teilfläche auf der Flur-Nr. 561 in der Gemarkung Göttersdorf.

Hier ist die Umwandlung eines Intensivgrünlands in eine extensiv genutzte Streuobstwiese geplant.

Die vorgesehenen Maßnahmen besitzen folgende Aufwertungsfaktoren:

- Streuobst auf Grünland = 1,0

10.13 AusgleichsmaßnahmeErstmaßnahmen

Auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 561 (Bestand = G11) wird als Maßnahme zur Kompensation eine Streuobstwiese hergestellt.

Das vorhandene Intensivgrünland wird für die Dauer von 3 Jahren durch eine drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr ausgehagert.

Auf der Ausgleichsfläche erfolgt zudem die Pflanzung von 8 Obstbäumen (Hochstamm, alte Obstbaumsorten) in einem Pflanzabstand von 10 m.

Pflegemaßnahmen

- Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt.
- Die Extensivwiesen sind dauerhaft durch eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zu pflegen (Mähzeitpunkte zwischen Mitte Juni und Ende September, Schnitthöhe 10 – 15 cm).
- Zur dauerhaften Erhaltung der Obstbäume ist bei den Jungbäumen ein jährlicher Erziehungschnitt bis zum zehnten Standjahr erforderlich. Ist die Baumkrone soweit aufgebaut, beschränkt sich der Baumschnitt auf das Auslichten der Krone. In regelmäßigen Abständen soll möglichst im Sommer ein Überwachungsschnitt erfolgen. Durch die eventuell vielen neuen Triebe besteht die Möglichkeit, die Krone teilweise neu aufzubauen und die Vergreisung zu verhindern.
- Ausfallende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Allgemeine Hinweise

Die Ausgleichsflächen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Die Ausgleichsfläche ist ab Satzungserlass dauerhaft bereitzustellen und die Ausgleichsmaßnahmen sind mittels Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern zu sichern.

Erforderliche Pflege-/ bzw. Unterhaltungsmaßnahmen sind wiederum ab Satzungserlass mindestens 25 Jahre lang durchzuführen.

Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden, sollten jedoch im Gelände an den Eckpunkten mit Pfosten gekennzeichnet werden.

Die erforderlichen und im Geltungsbereich enthaltenen Ausgleichsflächen werden durch den Vorhabensträger an das ÖFK gemeldet. Eine Kopie des Meldebogens erhält die UNB.

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans, sowie die Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in gebotenem Maße Rechnung getragen.