VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT

„SO CAMPINGPLATZ HOHENWARTH“

GEMEINDE HOHENWARTH

LANDKREIS CHAM

REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

FASSUNG VOM 30.10.2020

Inhaltsverzeichnis

I. BEBAUUNGSPLAN – UND GRÜNORDNUNGSPLAN 4

I.1 Luftbild 4

I.2 Anlass, Zweck und Ziel der Planung 5

I.3 Beschreibung der Lage 5

I.4 Planungskonzept 6

I.5 Städtebauliche Auswirkungen der Planung 8

I.6 Beschreibung des Plangebiets 8

I.7 Textliche Hinweise 9

I.7.1 Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern 9

I.7.2 Wasserhaushalt 10

I.7.3 Der Verlauf des Urgeländes 10

I.7.4 Abfallstoffe 10

I.7.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen 10

I.7.6 Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens 10

I.7.7 Energieversorgung 10

I.7.8 Brandschutz 10

I.7.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden 11

I.8 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 11

I.9 VERFAHREN 11

II UMWELTBERICHT 12

II.1 Einleitung 12

II.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 12

II.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung 12

II.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen der Prognose bei Durchführung der Planung 13

II.4.1 Schutzgut Mensch (Lärm) 13

II.4.2 Schutzgut Mensch (Erholung) 14

II.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume 14

II.4.4 Schutzgut Boden 16

II.4.5 Schutzgut Wasser 18

II.4.6 Schutzgut Klima und Luft 19

II.4.7 Schutzgut Landschaftsbild 19

II.4.8 Schutzgut Kultur – und Sachgüter 20

II.4.9 Wechselwirkungen 20

II.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 21

II.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 21

II.6.1 Vermeidung und Verringung 21

II.6.2 Ausgleich und Einstufung 22

II.7 Alternative Planungsmöglichkeiten 22

II.8 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken . 22

II.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 23

II.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung 23

I. BEBAUUNGSPLAN – UND GRÜNORDNUNGSPLAN

I.1 LUFTBILD

I.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Hohenwarth hat am 18.07.2019 beschlossen, den Bebauungsplan SO „Campingplatz Hohenwarth“ aufzustellen. Über einen qualifizierten vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §12 BauGB soll eine geordnete bauliche Weiterentwicklung der Fläche erreicht werden. Das Planungsgebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Erholung und Camping ausgewiesen.

Für die zukünftigen Erweiterungen des bestehenden Campingplatzes soll ein geordneter Rahmen geschaffen werden. Die Erweiterungen beziehen sich nicht nur auf bauliche Strukturen, wie die Vergrößerung der Versorgungseinrichtungen, wie Kiosk und die Errichtung eines Gebäudes für Freizeitangebote, sondern auch auf die Ausweitung des Angebots hinsichtlich neuer Campingtypen.
Im Laufe der Jahre hat sich der Bedarf und der Wettbewerb in der Campingbranche erheblich gewandelt. Es werden mehr fertige Mietunterkünfte mit Erlebnis-Charakter erwartet und die Anzahl der Dauercamper mit ganzjährigen wetterfesten Vorzelten steigt. Seitens der Dauercamper und der anreisenden Urlauber besteht die rege Nachfrage zur Nutzung von größeren Wohnmobilen/Wohnwägen und deren Ergänzungen durch Standvorzelte. Anhand dieser Veränderungen müssen die Bestimmungen für den Campingplatz angepasst werden.

Die Anzahl der Stell- und Zeltplätze bleibt bestehen, durch die Errichtung von Versorgungsgebäude können sie aber weniger werden. Die Zeltwiese befindet sich am nördlichen Rand des Gebiets am Weißen-Regen-See. Momentan befinden sich auf dem Gelände insgesamt 426 Stellplätze, die unterschiedlich Zugriff auf Strom und Wasser besitzen. Im ganzen Gebiet ist ein Dauer-Camping möglich, wenn die Nutzung ausschließlich der Erholung und dem touristischen Zweck dient. Im Westen der Anlage befindet sich eine große Spielwiese mit einem Kinderspielplatz und eine Sommer-Stockbahn, die ausschließlich der Erholungsnutzung dient und nicht als öffentliche Freizeiteinrichtung.

Um die Nachfrage nach neuen Campingtypen, wie z.B. Tiny Houses und Chalets gerecht zu werden, ist das Ziel den Campingplatz für die Zukunft attraktiver zu gestalten und für die neuen Campingtypen offen zu sein. Der Campingplatz ist für die Gemeinde Hohenwarth eine wichtige touristische Anlage und beeinflusst die Übernachtungszahlen positiv. Hierfür ist eine neue Definition der Nutzungsfenster und die Überarbeitung der Nutzungen nach Art und Maß nötig.

Bei dem Vorhabenträger handelt es sich um den Eigentümer und den Betreiber des Campingplatzes.

I.3 BESCHREIBUNG DER LAGE

Der Geltungsbereich liegt in der Ortschaft Hohenwarth im Landkreis Cham und ist ca. 950 m Luftlinie vom Ortskern entfernt. Das Plangebiet umfasst die Fl. Nr. 231/7 und 231/6 der Gemarkung Hohenwarth und beträgt ca. 9.2036 qm. Die maximale Ausdehnung in der Breite von Westen nach Osten beträgt ca. 550 m und in der Höhe von Norden nach Süden ca. 300 m.
Das Gelände neigt sich geringfügig von Osten nach Westen. Die Geländehöhen liegen an der östlichsten Grundstücksgrenze bei etwa 436 m ü.NN, an der westlichsten bei etwa 432 m ü. NN.
Die topografische Lage am Weißen-Regen-See ist als Standort sehr attraktiv. Die fast Ebene Fläche bringt die besten Voraussetzungen für einen Campingplatz mit sich.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht erkennbar, da die am Ortsrand liegende Fläche von Bäumen und Sträuchern umgeben und daher gering einsehbar ist. Die am Campingplatz vorbeifahrende Eisenbahn mit einer Haltestelle vor Ort wird mehr als Vorteil angesehen, als das diese zu Beeinträchtigungen führt.

Die Flächen grenzen an den Ortskern von Hohenwarth an. Eine Anbindung des Geltungsbereichs an Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der vorhandenen Einrichtungen ohne großen Aufwand möglich.

I.4 PLANUNGSKONZEPT

Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Erholung und Camping ausgewiesen. Innerhalb des Sondergebiets werden die Nutzungsfenster nach Art und Maß neu geordnet und neue Baugrenzen innerhalb der Campingflächen festgelegt.

Abbildung 1 Derzeit gültiger Flächennutzungsplan

Innerhalb des Planungsgebiets finden zurzeit folgende Nutzungen statt:

- Zentrales Versorgungsgebäude mit Rezeption, Einkaufsladen, Gaslager
- Kleine Versorgungsgebäude für Infrastrukturen (Strom, Heizung, Wasser)
- Werkstatt mit Nebengebäude
- Wertstoffhof
- Camper-Imbiss
- Sanitärgebäuden mit Toiletten, Wasch- und Duschräumen, Spülräume

- Hallenbad
- Stellplätze für Dauer- und Saison-Camper
- Stellplätze für Urlaubs-Camper
- Transitplätze
- Zeltwiese
- Fläche für Freizeitaktivitäten (Spielplatz, Boccia-Bahn, Stock-Bahn, Spielwiese)

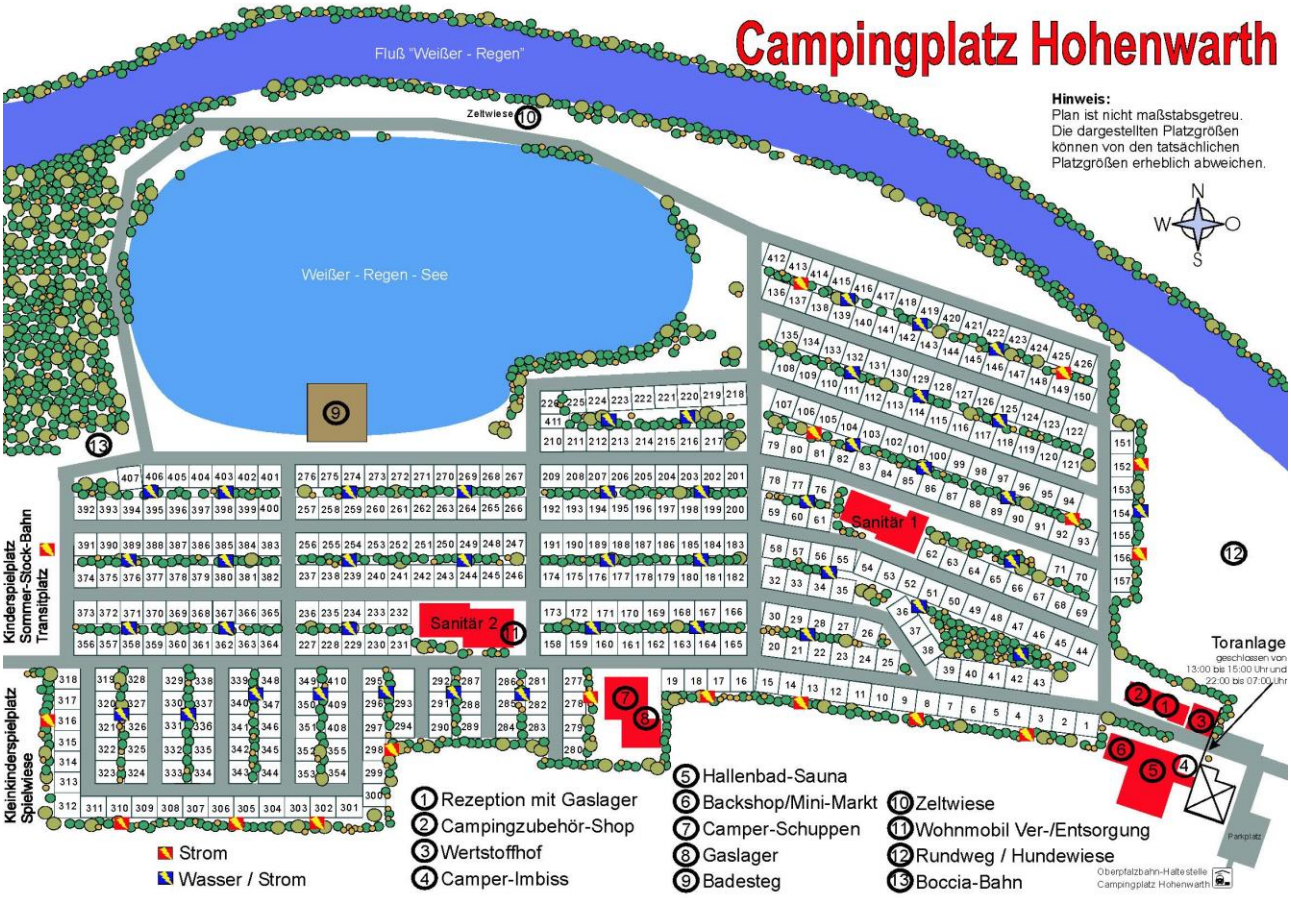

Abbildung 2 Lageplan Campingplatz, von Homepage des Campingplatzes

Die genannten Aufstellplätze sind in Gruppen zusammengefasst und durch die Erschließungsstraßen und Bepflanzung gegliedert. Die Verbindungsstraßen können Fußgänger und PKWs nutzen. Das Campingangebot muss heute den unterschiedlichsten Campingformen für unterschiedliche Zeiträume gerecht werden. Zu den bisherigen Nutzungen sollen folgende Campingtypen und Gebäudestrukturen zulässig sein:

- Tiny House
- Chalets
- Mobil Homes
- Wohnwagen/Wohnmobile
- Zelte
- Dauercamping-Standzelte
- Pods
- Campinghütten

- Schlaffässer
- Schutzdächer
- Pavillons
- Ausgebaute/ Normale Vorzelte
- Tipis
- alle zukünftigen zugelassene Campingtypen
- Gebäude für Freizeitangebote, wie Bad, Sauna und für Wellnessangebote
- Gebäudeeinrichtungen, die dem Betrieb und der Versorgung des Campingplatzes und der Betreuung der Gäste dienen

Innerhalb der Aufstellflächen können z.B. Caravans mit einem Vorzelt frei aufgestellt werden. Die Aufsteller können die Breite der Parzellen überschreiten. Dies gilt nicht für Dauercamper mit festen Einrichtungen und nicht ortsveränderlichen Gebäuden und Campingtypen. Diese müssen innerhalb der Baufenster mit Einhaltung der Abstandsflächen liegen.

I.5 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Wege und Infrastrukturen bleiben bestehen, es werden für die jeweiligen baulichen Erweiterungen lediglich begrünte Stellplätze weichen.

Im Planungsgebiet besteht die vorhandene Eingrünung und Bepflanzung fort. Zum Schutz vor Überschwemmungen ist innerhalb der HQ100 Grenze kein Dauercamping mit festen Einrichtungen und keine nicht ortsveränderlichen Gebäude und Campingtypen zulässig und wird dementsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die vorgeschriebenen Baufenster dienen dazu Abstandsflächen und Brandschutzvorschriften einzuhalten.
Innerhalb des Geltungsbereichs findet man keine naturschutzspezifischen Kartierungen, am nördlichen Rand des Gebiets erstreckt sich entlang des Flusses Weißer Regen lediglich ein Biotop, das aber durch die Maßnahmen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt wird. Im Westen am Weißen-Regen-See ist ein Fauna-Flora-Habitat Gebiet kartiert, dass wiederum unberührt bleibt.

Die Planung sichert den Betrieb des Campingplatzes und damit eine nachhaltige Ortsentwicklung. Sie dient der Gemeinschaft, weil sie mit den touristischen Besuchern die Infrastruktur des Ortes stärkt. Jeder Tourist nutzt im verschiedenen Umfang das regionale Angebot im Einkauf, Gastronomie, und Dienstleistungen.

I.6 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

Verkehrserschließung
Die Verkehrserschließung erfolgt von der ST 2138 (über die Kötztinger Straße und die Gemeindestraße Ferienzentrum). Innerhalb des Plangebiets erfolgt die Erschließung über eine Stichstraße am Haupteingang, die in weitere Verbindungswege zu den Stellplätzen führt.

Gemeinbedarfseinrichtungen
Das Plangebiet verfügt über keine öffentlichen Gemeinbedarfsflächen. Wohl aber über bestehende

Einrichtungen für den Gemeinbedarf der Campingplatznutzer, wie die Spielwiese mit Kinderspielplatz und Boccia-Bahn, Einkaufseinrichtungen und zentrale Sanitärgebäude.

Abwasserentsorgung
Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser ist durch die gemeindlichen Anlagen gewährleistet. Die Wohnmobile haben die Möglichkeit ihr Abwasser über ein Wohnmobilstation zu entsorgen.

Oberflächenwasserentsorgung
Anfallendes Oberflächenwasser sowie das Regenwasser der Gebäude und der Anlage (Dachflächen, befestigte Flächen) kann über die bestehenden Regenwasserleitungen abfließen.

Wasserversorgung
Eine in Qualität und Quantität ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über das bestehende gemeindliche Wasserleitungsnetz.

Telekommunikationsnetz
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Herstellung von Neuanschlüssen ist mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

Stromversorgung
Die Erweiterung der bestehenden Anschlüsse an das Stromnetz ist über Erdkabel und in Abstimmung mit dem Bayernwerk auszuführen.

Müllbeseitigung
Die Abfallentsorgung erfolgt über einen privaten zentralen Wertstoffhof innerhalb des Geländes. Der Betreiber entleert als Selbstlieferer den Müll bei der OVEG Schwandorf.
Brandschutz
Die Feuerwehrzufahrt erfolgt über den Haupteingang und im Notfall zusätzlich über einen Zugang im Westen, der über einen Feldweg erreicht werden kann und dinglich gesichert ist. Die internen Erschließungsstraßen ermöglichen einen Zugriff zu allen Stellflächen. Auf dem Campingplatz befindet sich ein Oberflurhydrant und 42 Wasserzapfstellen. Das Wasser des Weißen-Regen-See kann, wenn notwendig, auch als Löschwasser genutzt werden.

I.7 TEXTLICHE HINWEISE

I.7.1 Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Cham gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder

an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

I.7.2 Wasserhaushalt

Anfallendes Oberflächenwasser sowie Niederschlagswasser soll möglich über geeignete Einrichtungen (z.B. Rigolen, Mulden, breitflächige Versickerung über den belebten Baukörper) vor Ort versickern. Es besteht zudem die Möglichkeit das Niederschlagswasser in geeigneten Behältern (mind. 5 m³ / Parzelle) zu sammeln und zur Gartenbewässerung bzw. WC-Spülung zu verwenden. Der Überlauf kann soweit möglich versickern.

I.7.3 Der Verlauf des Urgeländes

Der Verlauf des Urgeländes und die Geländeveränderungen sind im Eingabeplan darzustellen.

I.7.4 Abfallstoffe

Abfallstoffe sind in dichten Abfallbehältern bis zur Abfuhr zwischengelagert und werden als Selbstlieferer zur OVEG Schwandorf gefahren.

I.7.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind – wenn möglich – unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

I.7.6 Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

I.7.7 Energieversorgung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen E.ON-Kundencenter rechtzeitig zu melden.

I.7.8 Brandschutz

Löschwasserentnahmestellen in Form von Hydranten sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verfügbar.

I.7.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit Rücksicht auf den gemäß § la Abs. 2 Satz 1 1. Halbsatz BauGB erforderlichen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird empfohlen die Länge der Garagenzufahrten auf max. 6,50 m zu beschränken.

I.8 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Siehe beiliegendem zeichnerischen Bebauungsplan.

I.9 VERFAHREN

Siehe beiliegendem zeichnerischen Bebauungsplan

II. UMWELTBERICHT

II.1 EINLEITUNG

Nach § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB) und als Begründung dem Bauleitplanentwurf beizulegen. Er dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der obersten Baubehörde auf.

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

II.2 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS

Die Gemeinde Hohenwarth will durch den Bebauungsplan einen geordneten Rahmen für den bestehenden Campingplatz schaffen, um der Nachfrage von neuen Campingtypen gerecht zu werden. Zur genauen Vorhabensbeschreibung wird auf die Begründung zur Bebauungsplanänderung verwiesen.

II.3 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZTEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG

Umweltfachliche Vorgaben, die zur wesentlichen Umweltprüfung der Bauleitplanung gehören, beschreibt § 1 Abs. 7 BauGB. Darüber hinaus sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz in § 1a BauGB zu beachten. Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus Art. 1 BayNatSchG. Daneben sind die Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes und des Bundesbodenschutz-gesetzes zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wurden noch der Landschaftsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm berücksichtigt.

Durch die bestehende Nutzung der Fläche als Ferienzentrum kann eine relevante Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Belange werden somit nicht berührt.

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Cham (ABSP 1999)

Der Vorhabensbereich liegt im Schwerpunktgebiet „Lamer Winkel“. Dabei wird unter anderen der Aufbau eines Gewässer-/Feuchtbiotopverbundsystem entlang des Weißen Regens, die Förderung naturnaher Waldbestände v. a. von Au- und Bruchwald und die Verjüngung standortwidriger Reinbestände in standortgemäße/- heimische Mischbestände als Ziel gesetzt. Ein weiteres Ziel ist die verstärkte Abstimmung der Planung und Maßnahmen zur Förderung des Fremdenverkehrs mit den Zielen des Arten- und

Biotopschutzes.

Klima
Das Klima ist ausgesprochen rau. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9 Grad Celsius bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 750–850 mm.

II.4 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Beschreibung des Bestands erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt danach eine schutzgut-bezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans.

II.4.1 Schutzgut Mensch (Lärm)

Beschreibung:
Das beplanende Gebiet wird bereits als Campingplatz genutzt und ist im Flächennutzungsplan als Ferienzentrum beschrieben. Die Erholungsnutzung hat hier eine übergeordnete Bedeutung.

Der Campingplatz ist durch den Verkehrslärm der im Norden angrenzenden St 2138 zum Teil vorbelastet. Die 300 m entfernte Hauptstraße ist jedoch durch die breite Bewaldung des Gebietes sehr gut abgeschottet. Deshalb ist von einer geringeren Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Lärm) zu rechnen.

Abbildung 3 Luftbild, aus BayernAtlas

Baubedingte Auswirkungen:
Mit baubedingten Beeinträchtigungen ist zu rechnen. Mit dem Neubau von Gebäuden werden beispielsweise umfangreiche Erdarbeiten erforderlich sein, die zusätzliche Lärmbelastungen verursachen werden. Diese baubedingten Beeinträchtigungen sind aber nur in einem eng begrenzten Zeitfenster (Bauphase) gegeben und können daher vernachlässigt werden.

Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:
Da es im Umkreis von 200 m um den Campingplatz keine Wohnbebauung gibt, außer das Miethaus direkt am Campingplatz, sind geringe Auswirkungen auf die umgebenden Bewohner bezüglich des Lärmes gegeben. Durch die Tatsache geschuldet, dass der Campingplatz schon Jahrzehnte lang besteht sind keine anlagenbedingte Auswirkungen bekannt.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch / Lärm	Gering	Gering	Gering	Gering

II.4.2 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:
Als bestehendes Ferienzentrum hat das Gebiet einen wesentlichen Wert für die Erholung. Mit den zahlreichen Freizeitangeboten innerhalb der Anlage (von Hallenbad bis zu einer Stockbahn) ist für jeden Campinggast was dabei.

Baubedingte Auswirkungen:
Mit der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:
Mit der Erweiterung der Anlage mit einem Gebäude, das mehrere Freizeitangebote unterbringen soll, wie z.B. Sauna, Bad und Wellnessanwendungen steigt das Erholungspotenzial. Mit der zusätzlichen Vergrößerung des Übernachtungsangebots mit Chalets oder Tiny Houses fallen die Auswirkungen für Erholung in Bezug auf die Gäste positiv aus.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch / Erholung	Gering	Gering	Gering	Gering

II.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:
Das Planungsgebiet besteht zum größten Teil aus begrünten Stellplätzen für die Wohnmobile, aus einer Spielwiese im Westen und dem großen See im Norden mit den Zeltwiesen. Durch das ganze Gebiet führen einspurige Wegesysteme zu den Stellplätzen. Im Gebiet selbst existieren keine Biotope, aber entlang des Flusses Weißer Regen grenzt eines an den Geltungsbereich an. Weiteres schließen an den Campingplatz ein

Fauna-Flora Habitat Gebiet und ein Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald an. Alle genannten Naturschutzflächen bleiben unberührt.

Abbildung 4 Biotopflächen, aus BayernAtlas

Abbildung 5 Fauna-Flora-Habitat Gebiete, aus BayernAtlas

Abbildung 6 Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald, aus BayernAtlas

Auswirkungen:

Da die aufgezählten Flächen nicht berührt werden, wird es keine baubedingten und anlagen-/betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgebiet Arten und Lebensräume geben.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Arten und Lebensräume	Gering	Gering	Gering	Gering

II.4.4 Schutzgut Boden

Beschreibung:
Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundalge und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorgansimen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zu Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur - und Kulturgeschichte. Die dem Planungsgebiet zuzuordnenden Flächen sind ohne bekannte kulturhistorische Bedeutung, im Bestand mit anthropogen geprägtem Boden.

Abbildung 7 Gelogische Bodenkarte Bayern, aus BayernAtlas

Im Untersuchungsgebiet besteht der Boden laut Geologischer Bodenkarte Bayern (M 1:25.000) aus fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus (kiesführendem) Sand. Ein geringer Teil im südlichen Planungsgebiets ragt in eine andere Bodenschicht, die ausschließlich aus Braunerde-Pseudogely und Pseudogley-Braunerde aus skelletführendem (Kyro-) Sand bis Lehm (Granit oder Gneis) besteht. Aufgrund des Maßstabs von 1:25.000 ist die Bodenkarte nicht exakt flächenscharf. Abgegrenzt ist in den Karten die Fläche des Geltungsbereichs.

Das Gelände neigt sich geringfügig von Osten nach Westen. Die Geländehöhen liegen an der östlichsten Grundstücksgrenze bei etwa 436 m ü.NN, an der westlichsten bei etwa 432 m ü. NN.

Baubedingte Auswirkungen:
Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird im geringen Maß abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur dauerhaft verändert.

Bodenab- und auftrag sind bei fast allen Baumaßnahmen unvermeidbar. Aufgrund des geringen Gefälles ist der Umfang gering, Terrassierungen sind nicht erforderlich.
Dauerhaft werden die Fläche nach erfolgter Modellierung wieder humusiert, das Schutzgut Boden wird dauerhaft wiederhergestellt. Im Bereich der geplanten Baufenster wird der Großteil der Flächen versiegelt. Durch Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den Stellflächen können die Auswirkungen weiter vermindert werden.

Der Bodentyp Braunerde hat eine hohe Ertragsfähigkeit. Historisch wurden diese Flächen wie heute als Acker bewirtschaftet. Diese Bodenfunktionen gehen vollständig verloren

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Da bereits vorgefundene Flächen versiegelt und bebaut sind, kann die Fläche zum Teil laut Leitfaden als versiegelter Boden durch Gebäude, Mauern und Asphalt in die Liste 1b – Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingeordnet werden.
Durch die teils weitere Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagenbedingten Auswirkungen. Die Filterfunktion des Bodens bei der Grundwasserneubildung ist im versiegelten Bereich nicht mehr gegeben. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Es wird somit ein hoher Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad angenommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Bei der geplanten Nutzung sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	Mittel	Mittel	Gering	Mittel

II.4.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung:
Das Gelände liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes, gekennzeichnet in den Darstellungskarten HQ100 und HQ 100 extrem.

Abbildung 8 HQ 100 und HQ 100-Extrem, aus BayernAtlas

Baubedingte Auswirkungen:
Aufgrund der Versiegelung eines Großteils der oberen Bodenschichten im Zuge der baulichen Erweiterungen wird die Grundwasserneubildungsrate dergestalt verändert, dass sich das Rückhaltevolumen des belebten Bodens verringert, während sich der Oberflächenabfluss erhöht. Mit eventuell auftretendem Schichtenwasser ist zu rechnen und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Während der Bauphase kann es begrenzt zu einem Eingriff in das Grundwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und wieder einleiten) können diese Beeinträchtigungen als gering eingestuft werden.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:
Zum Schutz werden in den betroffenen Abschnitten des Überschwemmungsgebiets keine Dauercamping-Stellplätze zugelassen. Da es sich nur um einen Teilbereich im Norden des Planungsgebietes handelt, entlang des Sees und des Flusses sind die Auswirkungen daher als mittel einzustufen.

Durch die bereits existierenden, ableitenden Rohrstrukturen im Planungsgebiet Bedarf es gegen anfallendes Regenwasser keiner weiteren Eingriffe.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Wasser	Gering	Mittel	Mittel	Mittel

II.4.6 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:
Das Klima ist ausgesprochen rau. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9 Grad Celsius bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 750–850 mm.
Das Gebiet hatte bislang keine nachweisbare besondere Funktion für das Lokalklima. Die betrachteten Flächen verfügen über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen.

Baubedingte Auswirkungen:
Durch die Errichtung der Wohnbauflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Die Auswirkungen der Veränderungen in kleinklimatischer Hinsicht durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen im Planungsgebiet sind zu vernachlässigen. Ein weiterer Luftaustausch ist durch die angrenzenden offenen Wiesenflächen und der geplanten Bebauung möglich.

Die geringfügige Bebauung hat keine spürbaren, signifikanten klimatischen Effekte hinsichtlich relevanter Emissionen, des Windgeschehens oder des Kaltluftabflusses im Untersuchungsgebiet.
Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Die versiegelten Flächen reagieren sehr empfindlich auf die Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperatur im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, dh. des Klimas der bodennahen Luftschichten, zu erwarten. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Bauvorhabens sind diese Auswirkungen aber zu vernachlässigen.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima und Luft	Gering	Gering	Gering	Gering

II.4.7 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:
Das Planungsgebiet befindet sich südlich der St 2138 und wird durch die umliegende Bepflanzung eingebettet. Direkt am zu beplanenden Gebiet grenzt wie bereits erwähnt das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ an.

Ein kartiertes Biotop und ein Habitat-Gebiet grenzen ebenso an das Planungsgebiet an, weitere Bepflanzungen zwischen den Stellplätzen sind vorhanden, die erhalten bleiben sollen. Das Landschaftsbild erfährt eine geringe zusätzliche Beeinträchtigung, da erstens der Campingplatz schon existiert und zweitens eine Erweiterung der Gebäude nur eine geringfügige Veränderung mit sich bringen wird. Durch die bereits bestehenden Straßenverbindungen und die umliegenden Gebäude ergibt sich kein verändertes Landschaftsbild.

Baubedingte Auswirkungen:
Mit der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Durch die im Norden gelegene Staatsstraße besteht bereits eine Störung des Landschaftsbildes.

Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:
Der Bebauungsplan führt hinsichtlich seiner Größe und Gestaltung zu einer geringen Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit der Gebäude und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig. Im vorliegenden Fall wird durch geeignete grünordnerische und bauliche Maßnahmen sichergestellt, dass weder Naturhaushalt geschädigt noch der Naturgenuss bzw. das Landschaftsbild negativ beeinflusst werden. Die Bebauung des Grundstücks stellt eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Campingplatzes dar.

Die vorhandene zahlreiche Bepflanzung in und um die Anlage minimieren die Auswirkungen. Der Campingplatz ist somit kaum einsehbar.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	Gering	Gering	Gering	Gering

II.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:
Schutz- und erhaltenswürdige Kultur- oder Sachgüter sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:
Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor

II.4.9 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplex Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen und wurden in den Betrachtungen der vorher behandelten Schutzgüter einbezogen. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

II.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Aufgrund des bereits bestehenden Campingplatzes wird es bei Nichtdurchführung der Planung keinerlei Veränderung geben.

II.6 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSLGEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

II.6.1 Vermeidung und Verringerung

Als Vermeidungsmaßnahmen der geplanten Campingplatzerweiterung können angesetzt werden:

Allgemeine Maßnahmen:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen, nur Punktfundamente sind zulässig
- Bodenfreiheit von mind. 15 cm bei Einzäunungen für eine Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Aufbau und Erhalt verschiedener Gehölzpflanzungen (Gehölzgruppen, dichte Heckenstrukturen, Grünstreifen mit Bäumen I. Ordnung überstellt)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze, Lager- und Ausstellungsflächen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Ausschluss von Dachbedeckungen mit gewässerschädlichen Materialen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise und optimal mögliche Ausnutzung der Baufläche
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Festlegung der Lage und Erhalt von Bäumen
- Gehölzbeseitigung nur zwischen 1.10. und 1.3. zulässig

Maßnahmen zum Wasserschutz:

Dauercamper mit festen Einrichtungen sind zulässig unter folgenden Bedingungen:

- Sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig
- Sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Dauercamper zulässig
- Ein Dauerwohnen ist nur im touristischen Sinn möglich

Maßnahmen zum Brandschutz:

Zwischen Gebäuden, wie z.B. fest ausgebauten Vorzelten, Wohnwägen, die nicht zum Straßenverkehr zugelassen werden können, fest eingebauten Wohnwägen oder Kombinationen aus fest aus- bzw. eingebauten Vorzelten und Wohnwägen, ist allseitig ein Mindestabstand von 3,50 m zu anderen Gebäuden einzuhalten. Insoweit werden die nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 6 Abs. 5 BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art 6 Abs. 5 Satz 3 bayBO reduziert.

II.6.2 Ausgleich und Einstufung

Der Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Liste 1 a-c wie folgt eingestuft:

- Arten- und Lebensräume: Kategorie I unterer Wert
- Boden: Kategorie I unterer Wert
- Wasser: Kategorie I oberer Wert
- Klima und Luft: Kategorie I oberer Wert
- Landschaftsbild: Kategorie II unterer Wert

Dieses Vorhaben ist nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden) zu den Gebieten mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (und einer entsprechenden Eingriffsschwere) in Typ B einzuordnen.

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen, sind i. d. R. innerhalb der Bauleitplanung Maßnahmen zur Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft vorzusehen. Da es aufgrund des bestehenden Campingplatzes zu keinen wesentlichen Veränderungen kommt, wird auf eine Berechnung einer Ausgleichsflächen verzichtet.

Auch wenn kein Ausgleichsflächenbedarf berechnet wird, wird im Bebauungsplan nicht gänzlich auf Elemente des Umweltschutzes verzichtet. Durch die Festsetzungen von Vermeidungsmaßnahmen und Grünflächen werden die Zielsetzungen für Natur und Landschaft zumindest teilweise berücksichtigt. Maßnahmen wie,

- Verringerung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl sowie die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge,
- Durchgrünung des gesamten Baugebietes und Erhalt der bestehenden Bepflanzung

II.7 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHLEITEN

Eine Betrachtung von Alternativstandorten an anderer Stelle ist nicht sinnvoll und nicht relevant, da der Campingplatz längst besteht und alle benötigten Infrastrukturen vorzufinden sind.

II.8 BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet. Für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, eine Ortsbegehung, sowie der Bayernatlas und die Homepage des Campingplatzes herangezogen.

II.9 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Überwachungsmaßnahmen können sich auf die Entwicklung der Ausgleichsfläche beschränken. Empfohlen wird eine Prüfung der Vegetationsentwicklung in ca. 3-jährigen Abständen.

II.10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der derzeit geltende, rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Ferienzentrum dar.

Das Gelände des Planungsgebietes wird bereits als Campingplatz genutzt, Gehölzbestände und Gewässer sind vorhanden und bleiben unberührt. Die Erweiterung verursacht geringe anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Die Planung sieht als Ziel die Schaffung eines geordneten Rahmens für die zukünftige Weiterentwicklung des Campingplatzes.

Die Planung sieht zur räumlichen Gliederung und gestalterischen Einbindung die Pflanzung / Erhaltung / den Umbau von Gehölzbeständen vor. Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Ausgleichsfläche vor.

Gebäudeausmaße und die Gebäudehöhen sowie die Baufenster wurden auf das notwendige Maß begrenzt.

Die Auswirkungen sind lokal begrenzt, die Anzahl der betroffenen Bürger gering. In der Komplexität der Auswirkungen ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGTE AUSWIRKUNG	ANLAGEBEDINGTE AUSWIRKUNG	BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNG	ERGEBNIS
Schutzgut Mensch / Lärm	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Mensch / Erholung	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Arten und Lebensräume	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Boden	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Schutzgut Wasser	Gering	Mittel	Mittel	Mittel
Schutzgut Klima und Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Landschaftsbild	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Kultur – und Sachgüter	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor