



STADT WALDKIRCHEN

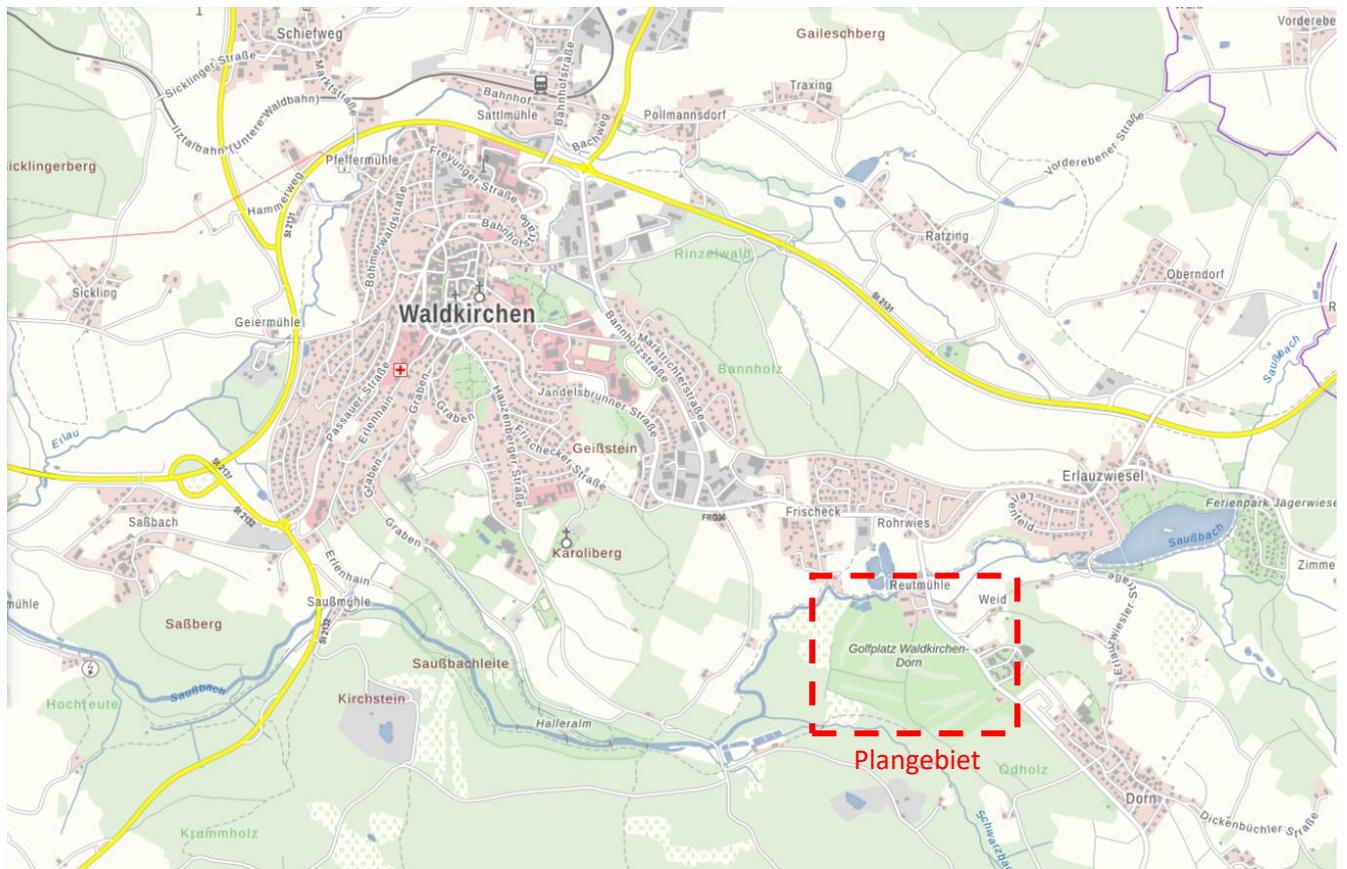
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„SO Campingplatz Dorn“

Begründung (mit Umweltbericht)

VORENTWURF

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich):



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Index	Nr.	3177.bp.Begr
A	03.05.2021	js/ ha

G+2S
GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308
Büro Passau 94036 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66
email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Ziele der Planung	3
2	Plangebiet	4
3	Kennzahlen der Planung	5
4	Städtebau, bauliche Gestaltung	6
5	Grünordnung	8
6	Erschließung	10
7	Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)	10
7.1	Planungsziele und Planinhalt	10
7.2	Ziele des Umweltschutzes	10
7.3	Prüfungsmethoden und Probleme	10
7.4	Umweltzustand und Umweltauswirkungen	10
7.5	Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen	10
7.6	Vermeidung / Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	10
7.7	Umweltprognose bei Nichtdurchführung	10
7.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	10
7.9	Monitoring	10
7.10	Zusammenfassung Umweltbericht	10
7.11	Referenzen zum Umweltbericht	10

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Der ehemalige Golfplatz Walkirchen - Dorn auf den Flurnummer 902, 902/1, 903, 904/3, 904/6, 908, 909, 927, 927/1 und 928 sowie auf Teilflächen der Flurnummer 422/2, 904/1, 905, 906/1 und 928/1 Gemarkung Ratzing wird als solcher nicht mehr genutzt. Geplant ist die Errichtung eines Campingplatzes für touristische Zwecke. Damit soll auch die Funktion von Waldkirchen als Tourismusgemeinde gestärkt werden.

Als bauplanungsrechtliche Voraussetzung sind ein Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufzustellen und der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Es soll ein Sondergebiet Erholung gemäß § 10 BauNVO festgesetzt werden. Auf einem Teil des Campingplatzes ist auch die Errichtung von Ferienhäusern und weiteren touristischen und auch für die örtliche Bevölkerung geeigneten Erholungseinrichtungen vorgesehen.

Der geplante räumliche Geltungsbereich umfasst knapp 22 Hektar Fläche, siehe dazu auch Abbildung 1. Kapitel 1 stellt den Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB dar.

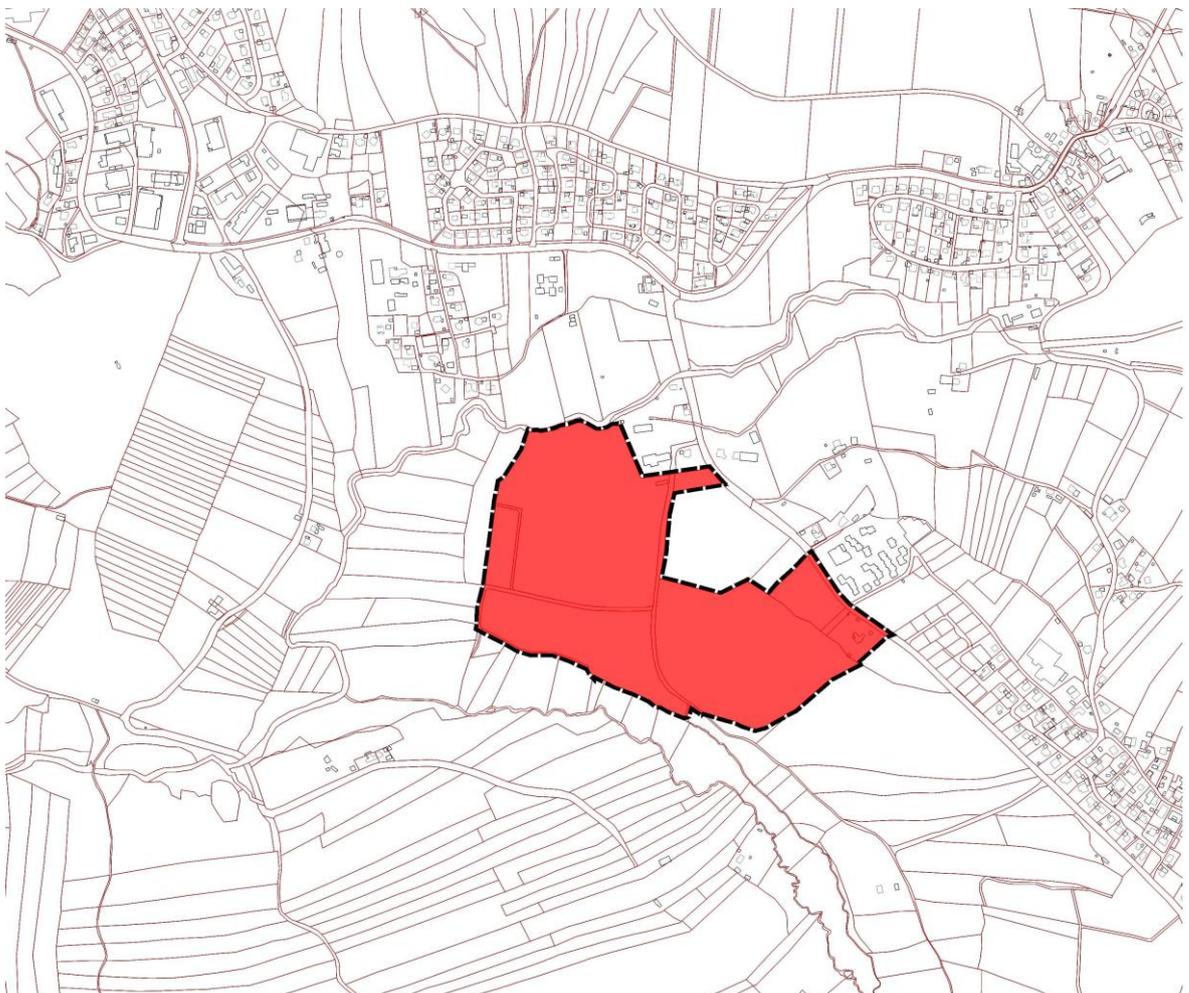
2 Plangebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten der Stadt Waldkirchen, zwischen des Ortsteilen Frischeck und Dorn, südwestlich entlang der Kreisstraße FRG 36 Frauenwaldstraße. Südlich und westliche grenzt Wald an. Nördlich angrenzend befinden sich der Saußbach mit begleitendem örtlichem und überörtlichem Rad- und Wanderweg sowie eine Teichanlage.

Die Fläche des ehemaligen Golfplatzes wird derzeit nicht mehr genutzt. Das Plangebiet umfasst die Golfbahnen, die darin liegenden Gehölzbestände, das ehemalige Golfclubhaus mit Gastronomie, die bisher ausgebildeten internen Erschließungswege sowie einen Teich im Norden. Im Süden und Westen, angrenzend zum Plangebiet werden die Flächen als Wald bewirtschaftet. Im Osten des Plangebiets verläuft die Frauenwaldstraße. Gegenüber dieser liegt eine nicht mehr genutzte Hotel- und Ferienhausanlage sowie vereinzelte wohnbaulich genutzte Anwesen. Direkt im Norden des Plangebiets verläuft der Saußbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Das Gelände ist aufgrund der bewegten Topografie und der zum Teil erhaltenswürdigen Gehölzbestände in sich stark gegliedert.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet bereits als Grünfläche dargestellt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Frauenwaldstraße (Fl.-Nr. 422/2 Gmkg. Ratzing). Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Abbildung 1: Übersichtslageplan (nicht maßstäblich)



3 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan		<u>21,88 ha</u>
Bauland (Sondergebiet)		16,30 ha
Camping (SO1)		13,78 ha
Ferienhäuser (SO2+SO3)		2,47 ha
überbaubare Grundstücksflächen:	6,81 ha	
mit Stell-/Standplätzen	5,01 ha	
mit Gebäuden	1,80 ha	
Flächen Erhalt von Gehölzen:		3,28 ha
Flächen für Bepflanzung:		0,36 ha
Grünflächen		3,21 ha
Maßnahmen Natur + Landschaft:		1,47 ha
Wald		0,27 ha
Verkehrsflächen		2,10 ha
Straßenverkehrsflächen öffentlich		0,19 ha
Straßenverkehrsflächen privat		0,45 ha
Fahrwege f. d. Feuerwehr		1,14 ha
Öffentlicher Feld- und Waldweg		0,36 ha
Anzahl Camping-Standplätze (inkl. Kurzzeit)		bis ca. 280
Anzahl Ferienhäuser		bis ca. 36

4 Städtebau, bauliche Gestaltung

Grundliegendes Konzept der Planung war es, den Campingplatz soweit wie möglich in die bestehende Golflandschaft zu integrieren, dabei insbesondere auf die topographischen als auch ökologischen Gegebenheiten einzugehen, und landschaftsprägende Bestände zu erhalten. Die Planung konzentriert bauliche Anlagen auf die Golf-Spielbahnen und ihre Bestandteile, schützenswerte Bereiche wie die großflächigen Gehölzbestände oder das extensiv genutzte Rough werden möglichst erhalten und in die Campingnutzung integriert. Im Westen des Plangebiets wird zur Sicherstellung der Durchlässigkeit für Erholungssuchende eine weitläufige Grünfläche festgesetzt, welche einen sinnvollen Übergang vom bestehenden Waldgebiet im Westen hin zum Sondergebiet Campingplatz als Grünzäsur darstellt.

Der Bebauungsplan sieht entsprechend der geplanten Nutzung die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient nach § 10 BauNVO vor. Das Baugebiet wird gegliedert in das Sondergebiet Campingplatz für Camping im engeren Sinn und zwei Bereiche mit Ferienhäusern als das touristische Angebot ergänzende Nutzungen. Gastronomiebetriebe, Spielanlagen, Schwimmteich und sonstige Teichanlagen und Swimmingpools, sowie auch Kleinstferienhäuser für Tagesübernachtungen von Fahrradtouristen runden das ein attraktives touristisches Angebot ab. Für letztere wurden zwei alternative Standorte vorgesehen; der nördliche liegt verkehrsgünstig nahe am überörtlichen Radweg und ist von dort aus sichtbar, außerdem liegt er günstig zur Gastronomie; der südöstliche liegt günstiger zu Sanitäreinrichtungen. Die Gastronomie sowie eine Halle für Spiel- und Sportaktivitäten ergänzen die touristischen wie auch die Erholungsnutzungsmöglichkeiten durch die örtliche Bevölkerung. Eine kleinere überbaubare Grundstücksfläche für eine Gaststätte liegt innerhalb der Grünfläche; sie kann im Zusammenhang mit den Wanderwegen, der Teichanlage mit Umfeld und dem eventuell vorgesehenen Wildgehege auch das Erholungsangebot dort für die örtliche Bevölkerung ergänzen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, zum anderen durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Festsetzungen der Grundflächen und der Grundflächenzahl dient der landschaftsverträglichen Begrenzung von zu errichtenden Gebäuden unter Berücksichtigung des Bedarfes, siehe dazu auch das „Städtebauliche Konzept“ (siehe Planteil). Zusätzlich wurden die Ferienhäuser nach Größe und Zahl begrenzt um sie landschaftsverträglich zu gestalten und der Campingnutzung unterzuordnen. Die Campingstand- und andere Stellplätze wurden innerhalb der räumlich abgegrenzten Bereiche auf eine Grundflächenzahl von 0,2 in Summe mit den Gebäuden festgesetzt, damit können die Umweltauswirkungen wirksam begrenzt werden. § 19 Abs. 4 Satz 2 (50% Überschreitung der GRZ für Stellplätze und Nebenanlagen) ist folgerichtig hier nicht anzuwenden.

Die Festsetzung der maximalen Wandhöhe wird aufgrund der verschiedenen Gebäudetypen differenziert durch Einzeleinschrieb in die jeweilige Baugrenze geregelt, dies dient der bestmöglichen Handhabung der baulichen Höhenentwicklung. Die im Norden des Plangebiets angedachten Gastronomiebetriebe können mit einer zulässigen Wandhöhe von 7,5 bzw. 8,0 zweistöckig dem Gelände in Hangbauweise angepasst errichtet werden. Die Kleinstferienhäuser (Schlaffässer) werden voraussichtlich in aufgeständerter Bauweise hergestellt, diese zusätzliche Höhe ist in der maximal zulässigen Wandhöhe von 3,5 Metern berücksichtigt. Um die Sportnutzung der Indoorsporthalle möglichst flexibel zu halten wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 9,0 Metern als sinnvoll und verträglich erachtet. Die Sanitärgebäude werden in ihrer Höhe, je nachdem ob sie einstöckig oder zweistöckig als Hanggebäude mit angeschüttetem Kellergeschoss konzipiert sind, auf eine Wand-

höhe bis maximal 3,5 bzw. 6,5 Metern beschränkt. Die Ferienhäuser in SO2 sind mit einer Wandhöhe von 4,5 Meter hoch genug, sodass auch eine zweistöckige Bebauung in Hangbauweise möglich ist, sowie es aktuell in den von Norden erschlossenen Ferienhäusern angedacht ist. Die Ferienhäuser im SO3 sollen, entsprechend ihrer Konzeption als „Waldhütten“, eine geringere bauliche Höhe erreichen. Hier sind Wandhöhen von bis zu 3,5 Meter sinnvoll.

Die Gebäude wurden innerhalb des Baugebiet einerseits räumlich konzentriert, andererseits wurde auf eine Stellplatz-nahe Anordnung von Sanitäreinrichtungen und zentralen Einrichtungen geachtet. Eine Regelung der Abstände der Ferienhäuser zueinander dient der Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Zur Gestaltung der Gebäude werden Dachformen, Dachmaterialien und Fassadenfarben festgesetzt, die sich einerseits an die Umgebungsbebauung anlehnen, andererseits der Lage am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft angemessen sind. Um die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen wird eine maximale Dachneigung von 15° festgelegt.

Stellplätze sind grundsätzlich, zur Schonung des überbauten Bodens und der hydrologischen Funktionen in wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen. Standplätze für Campingwagen sind zur Schonung des Bodens auf maximal 50 % der Fläche je Standplatz befestigt zulässig. Hierbei sind jedoch zum Erhalt der hydrologischen Funktion nur teilbegrünte Beläge wie Rasengitter oder Rasenfuge zulässig. Die restlichen Flächen sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen nur als Wiese bzw. Rasen zulässig. Untergeordnete Erschließungsflächen (solche, die nicht durch Planzeichen festgesetzt wurden) sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Form zulässig, um den Eingriff in die hydrogeologischen Funktion möglichst gering zu halten.

Einfriedungen sind innerhalb des gesamten Sondergebietes zulässig. In den Grünflächen sind sie ausschließlich für das mögliche Wildgehege zulässig. Sie dürfen aus gestalterischen Gründen eine Höhe von 1,8 m über fertigem Gelände nicht überschreiten. Zur Durchlässigkeit von Kleintieren ist eine Bodenfreiheit von 0,15 m zu wahren. Die Materialauswahl ist auf Stabgitter oder Drahtgeflecht beschränkt, um eine visuelle Barriere vom Campingplatz zur umliegenden Landschaft zu verhindern.

Stützwände, welche nicht im Zusammenhang mit Gebäuden stehen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Stand-/Stellplätze, mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Außerhalb der genannten Flächen soll das Gelände weitestgehend in ihrer derzeitigen Gestalt bleiben und Eingriffe vermieden werden.

Der bestehende Teich im nördlichen Bereich soll erhalten und erweitert werden. Mittig im Campingplan ist die Anlage eines Schwimmteiches geplant, dafür wurden zwei alternative Standorte angedacht. Für die Teiche ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

5 Grünordnung

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald, am Übergang der Untereinheiten Hauzenberger Bergland und Ilz-Erlau-Hügelland. Potentiell natürlich wäre im Planungsgebiet eine Bestockung mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Kiefern- und Birken-Moorwald sowie Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald.

Zielsetzung der grünordnerischen Konzeption ist es, den Campingplatz durch großflächige Gehölzbestände zu gliedern, um eine möglichst umgebungsgerechte Durchgrünung zu erreichen. Hierzu ist der weitest gehende Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen vorgesehen. Aufgrund der teilweise stark ausgelichteten Gehölzstreifen zwischen den bisherigen Spielbahnen sollen diese durch ergänzende Nachpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen weiter aufgewertet werden. Entsprechend des Konzeptes werden bestehende Gehölzbereiche in Teilen räumlich erweitert.

Im Westen des Plangebiets sind weitläufige Grünflächen als landschaftsadäquater Übergang vom Sondergebiet Campingplatz hin zu den bestehenden Waldbeständen vorgesehen. Die Grünzäsur dient auch der Durchlässigkeit für Erholungssuchende. Darin sind aber auch naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, ein Rotwildgehege und im Norden der bestehende Teich untergebracht.

Aufgrund der Lage am Übergang vom Siedlungsbereich in die freie Landschaft werden für Bepflanzungen bevorzugt standortheimische Pflanzen vorgesehen und sind entsprechend festgesetzt. Nachfolgende Tabellen erläutern die Arten.

Tabelle 1: Gehölzarten

Liste Solitäräume

Acer pseudoplatanus	<i>Bergahorn</i>
Acer campestre	<i>Feldahorn</i>
Alnus glutinosa	<i>Schwarzerle</i>
Carpinus betulus	<i>Hainbuche</i>
Fraxinus excelsior	<i>Gemeine Esche</i>
Prunus avium	<i>Vogelkirsche</i>
Prunus padus	<i>Gewöhnliche Traubenkirsche</i>
Quercus robur	<i>Stieleiche</i>
Salix caprea	<i>Salweide</i>
Sorbus aucuparia	<i>Eberesche</i>
Ulmus laevis	<i>Flatterulme</i>
Sowie Obstäume	

Liste Sträucher

Cornus sanguinea	<i>Roter Hartriegel</i>
Coryllus avellana	<i>Gemeine Hasel</i>
Crataegus laevigata	<i>Zweigrifflicher Weißdorn</i>
Crataegus monogyna	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
Euonymus europaeus	<i>Pfaffenhütchen</i>
Ligustrum vulgare	<i>Gewöhnlicher Liguster</i>
Lonicera xylosteum	<i>Rote Heckenkirsche</i>
Prunus spinosa	<i>Schlehe</i>
Rhamnus carthatica	<i>Kreuzdorn</i>
Rhamnus frangula	<i>Faulbaum</i>

Rosa canina	<i>Gemeine Hundsrose</i>
Sambucus nigra	<i>Schwarzer Holunder</i>
Salix aurita	<i>Öhrchenweide</i>
Salix purpurea	<i>Purpurweide</i>
Viburnum opulus	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>

Liste Röhrichte

Lythrum salicaria	<i>Blutweiderich</i>
Lysimachia vulgaris	<i>Gilbweiderich</i>
Filipendula ulmaria	<i>Mädesüß</i>
Phalaris arundinacea	<i>Rohrglanzgras</i>
Phragmites australis	<i>Schilfrohr</i>
Typha angustifolia L.	<i>Rohrkolben</i>
Iris pseudacorus	<i>Sumpfschwertlilie</i>

Nach § 40 BNatSchG sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden, d.h. es sollen Pflanzen verwendet werden, die ihren genetischen Ursprung in dem entsprechenden Gebiet haben (gebietseigene Herkünfte). Für Ausgleichsflächen ist die Verwendung von gebietseigenem Pflanzmaterial bindend. Gebietseigen werden Gehölze dann genannt, wenn sie sich in einem bestimmten Naturraum in vielen Generationsfolgen vermehrt haben. Bei gebietseigenem Saatgut handelt es sich um Wildformen von hauptsächlich Gräsern und Kräutern aus definierten Herkunftsgebieten.

6 Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Baugebietes erfolgt über die Kreisstraße FGR 36 (Frauenwaldstraße). Es sind zwei Zufahrten zum Campingplatzgelände vorgesehen. Die Hauptzufahrt erfolgt über die im Südosten bestehende (zum ehemaligen Golfclubhaus), sie hält bewusst Abstand zu der circa 30 Meter südlich bestehenden Parkplatzzufahrt, um den Ziel- und Quellverkehr vom östlich davon geplanten Wohngebiet fernzuhalten. Diese ebenfalls bestehende Parkplatzzufahrt dient dann außer einigen Pkw-Stellplätzen für Mitarbeiter vor allem als neue Trasse eines öffentlichen Feld- und Waldweges. Alternativ könnten Campingzufahrt und Waldweg auf den ersten circa 60 Metern zusammengelegt werden, siehe Alternativplanung im Plan.

Eine zweite Zufahrt soll im Norden des Plangebiets entstehen; sie dient einerseits als alternative Ausfahrt aus dem nördlichen Bereich in Richtung Stadt. Andererseits kann dadurch eine vom Campingplatz unabhängig Zufahrt zu den Gaststätten und der Indoorspielehalle ermöglicht werden. Bis zum Zusammentreffen mit dem öffentlichen Feld- und Waldweg ist sie als öffentliche Straße vorgesehen. Der südlich davon gelegene Teil des bisherigen öffentlichen Feld- und Waldweges ist als Privatweg vorgesehen, er führt im südlichen Abschnitt durch den geplanten Campingplatz.

Die Sichtflächen an den Einmündungen in die Kreisstraße wurden jeweils entsprechend der zugelassenen Geschwindigkeit in der Planung berücksichtigt. Die innere verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets erfolgt über differenzierte Haupt- und Nebenwege; deren Deckschicht kann den Erfordernissen angepasst erfolgen. Hierbei wurden die notwendigen Anforderungen an den Brandschutz berücksichtigt.

Auf eine fußläufige Durchlässigkeit des Plangebietes wurde geachtet. Einerseits könne Wege durch den Campingplatz zumindest tagsüber auch für andere Benutzer passierbar bleiben. Andererseits soll in der Grünfläche im Westen eine neue Wegeverbindung von Norden nach Süden entstehen, welche beidseitig Anschluss an das Feld- und Waldwegenetz hat. Eine Anbindung an den nördlich des Saußbaches verlaufenden, auch überörtlich bedeutsamen Weg ist durch Wiederherstellung einer Brücke über den Saußbach vorgesehen.

Die Frischwasserversorgung erfolgt nach aktuellem Kenntnisstand über das Versorgungsnetz der Stadt Waldkirchen. Der tatsächliche Bedarf an Löschwasser ist derzeit noch nicht abschließend geklärt. Voraussichtlich kann der Bedarf durch das öffentliche Frischwassernetz der Stadt Waldkirchen gedeckt werden. Ansonsten stehen der Teich im Norden sowie geplanten Teiche beziehungsweise Wasserbecken ebenfalls zur Verfügung.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser kann voraussichtlich in den bestehenden Mischwasserkanal nördlich des Saußbaches oder alternativ in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Frauenwaldstraße im Bereich eingeleitet werden, siehe dazu die hinweisenden Trassenvorschläge im Plan. Unter Umständen ist dafür ein Pumpwerk oder auch nur eine Hebeanlage für tiefer gelegene Gebäude wie das Restaurant erforderlich. Das anfallende Niederschlagswasser wird möglichst vor Ort flächig zur Versickerung gebracht (wasserdurchlässige Beläge). Soweit es gesammelt wird kann es über weitestgehend offen geführte Gräben den nicht baulich genutzten Grünflächen zugeführt werden und dort zur flächigen Versickerung gelangen. Das Grabensystem hat, wie bisher auch, Anschluss zum bestehenden und zu erweiternden Teich im Norden. Der Teich ist mit einem Ablauf in den Saußbach ausgestattet.

Die Wärmeversorgung soll durch ein neu zu errichtendes Hackschnitzel-Heizwerk erfolgen. Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Waldkirchen.

7 Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)

7.1 Planungsziele und Planinhalt

7.1.1 Ziele der Planung

Geplant ist aus einem Golfplatz einen Campingplatz zu machen. Die Planung erstreckt sich über die Flächen Flr. Nrn. 902, 902/1, 903, 904/6, 904/7, 904/8, Teilfläche 905, 906/1, 908, 9090, Teilfläche 927 und 928 Gmkg. Ratzing. Das Planungsgebiet liegt im Südosten der Stadt Waldkirchen.

Als bauplanungsrechtliche Voraussetzung ist ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen. Darin sollen drei Sondergebiete SO gemäß § 10 (1) BauNVO festgesetzt werden. Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Frauenwaldstraße (Fl.-Nr. 422/2 Gmkg. Ratzing), die im Osten entlang des Geltungsbereichs verläuft.

7.1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes, Standorte, Flächenbedarf

Die Planung sieht die Ausweisung eines SO1 „Camping“ sowie eines SO2 „Ferienhäuser“ und eines SO3 „Ferienhäuser“ vor. Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Waldkirchen an der Frauenwaldstraße. Es umfasst eine Fläche von 21,88 Hektar. Geplant ist die Ausweisung dreier Sondergebietes mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,2. Wandhöhen von 3,5 bis 9,0 m sind zulässig. Der Bebauungsplan lässt Aufschüttung und Abgrabungen von maximal 1,8 m zu. Die Standplätze im Campingplatz dürfen nur zu 50% befestigt sein, die Befestigung muss wasserdurchlässig gestaltet werden.

Die Planung sieht den Erhalt bestehender Waldstrukturen vor. Zudem werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs untergebracht. Außerdem sind weitere Pflanzungen sowie Grünflächen geplant.

7.2 Ziele des Umweltschutzes

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere nachfolgende Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung:

	Gesetzesgrund- lage	Ziel	betroffen
2	1.3.1 (G) LEP 2018	Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrier-ten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.	x
3	1.3.2 (G) LEP 2018	In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarele-vante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.	-
4	3.1 (G) LEP 2018	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwick-lung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.	x
5	3.1 (G) LEP 2018	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berück-sichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	x
6	3.3 (G) LEP 2018	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere band-artige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	x
7	3.3 (Z) LEP 2018	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungs-einheiten auszuweisen.	x
8	7.1.1 (G) LEP 2018	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erho-lungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.	-
9	7.1.6 (G) LEP 2018	Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.	x
10	A.I.1 RP12	Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft.	x
11	B.I.2.5.1 RP12	Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte/Lebensräume seltener Tiere, Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.	x
12	B.I.2.5.2 RP12	Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnah-men ergänzt und verdichtet werden.	x
13	B.II.1.3 RP12	Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.	x
14	§1a(2) BauGB	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden ...	-
15	§1a(3) BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträch-tigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des (...) sind in der Abwägung (...) zu berücksichtigen.	x
16	§1a(5) BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	x
17	§202 BauGB	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeu-dung zu schützen.	x
18	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (Populationen, Biotope).	x
19	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaus-halts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfä-higkeit der Naturgüter.	-
20	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungs-wert von Natur und Landschaft.	-
21	§39(1) BNatschG	Schutz wildlebender Tiere, Pflanzen, Lebensstätten.	x
22	§44(1) BNatschG	Zugriffsverbot auf besonders / streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.	-
23	§50 BImSchG	Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfallauswirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete (...) vermieden werden.	x
24	§1 BBodSchG	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustel-len. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. (...)	x
25	Landschaftsplan	Keine spezifischen Vorgaben.	x

X = Ziel wurde in der Planung berücksichtigt; - = Planung nicht von Ziel betroffen

7.3 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs². Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientieren sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden in drei ordinalen Stufen, (siehe , Spalte 1).

Ein schalltechnisches Gutachten sowie eine Abschätzung der artenschutzrechtlichen Belange werden derzeit erstellt. Die Ergebnisse werden in die Entwurfsfassung aufgenommen.

Tabelle 1: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	TYP A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	TYP B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I unterer Wert Gebiete mit sehr geringer Bedeutung	Feld A I unten 0,3 – 0,5	Feld B I unten 0,2 – 0,4
Kategorie I oberer Wert Gebiete mit geringer Bedeutung	Feld A I oben 0,4 – 0,6	Feld B I oben 0,3 – 0,5
Kategorie II unterer Wert Gebiete mit mittlerer Bedeutung	Feld A II unten 0,8 – 0,9	Feld B II unten 0,5 – 0,7
Kategorie II oberer Wert Gebiete mit hoher Bedeutung	Feld A II oben 0,9 – 1,0	Feld B II oben 0,6 – 0,8
Kategorie III oberer Wert Gebiete mit sehr hoher Bedeutung	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – 3,0

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgt insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht erheblich / mäßig erheblich / erheblich) sind dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

² UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

7.4 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltschutzgüter betroffen sein könnten. Soweit aus Gründen der Darstellbarkeit die Wirkungen insbesondere bei einem Schutzgut zusammenfassend dargelegt wird sind andere in Klammern angegeben.

Tabelle 2: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

	Umwelt-Schutzgüter	Wirkfaktoren									
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Überbauung durch Gebäude	x			x	x	x				
	Überbauung / Versiegelung durch Verkehrsanlagen	x			x	x	x				
Bau	Staub	x	x					x			
	Baulärm, Erschütterungen	x	x								
Betrieb	Geräusche aus Kunden- und Lieferverkehr	x	x								
	Geräusche aus technischen Anlagen	x	x								
	Geräusche aus vorhabenbedingter Verkehrszunahme	x	x								

Nachfolgend werden zunächst die Zustände der Umweltschutzgüter auch im Hinblick auf den Wirkraum der Wirkfaktoren beschrieben und bewertet und anschließend die Auswirkungen der prognostizierbaren Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt analysiert und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe dazu Kapitel 1) bewertet.

7.4.1 Schutzgut Menschen

Zustand:

Das Plangebiet liegt südöstlich von Zentrum der Stadt Waldkirchen. Die Fläche wird derzeit als Golfplatz genutzt, sie dient demnach der Erholungsfunktion. Im Westen und Süden grenzt Wald an den Geltungsbereich. Im Norden grenzt der Saußbach an den Golfplatz. Im Osten hinter der Frauenwaldstraße befindet sich ein Wohngebiet. Da das Wohngebiet durch die Straße vom Geltungsbereich getrennt ist, dient die Fläche nicht als Wohnumfeld. Gesundheitsschädliche Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten sind nicht bekannt.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Aufgrund des Einsatzes von Baumaschinen ist während der Bauphase mit Emissionen von Lärm, Staub und Erschütterungen zu rechnen. Es ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass diese das angrenzende Wohngebiet erreichen. Während der Bauarbeiten kann der Geltungsbereich temporär nicht für die Erholung genutzt werden.
Anlagebedingd	Die Planung sieht die Umgestaltung eines Golfplatzes in einen Campingplatz vor. Trotz der Umgestaltung dient die Fläche weiterhin der Erholung. Es ergeben sich keine anlagebedingten Beeinträchtigungen durch die Planung.
Betriebsbedingd	Durch den Betrieb des Campingplatzes kann es zu Emissionen von Lärm kommen. Ein Schallgutachten wurde in Auftrag gegeben.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Zum derzeitigen Stand der Planung wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

7.4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Das Planungsgebiet wird derzeit als Golfplatz genutzt. Die Spielbahnen welche sich aus Abschlag, Fairway, Rough und Green zusammensetzen sich durch Waldflächen und Bunker unterbrochen. Im Nordwesten des Planungsgebiets befindet sich ein Teich. Ein Bach verläuft innerhalb des Planungsgebietes von Osten nach Nordwesten, es ist teilweise verrohrt.

Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Der Planungsbereich liegt im Naturraum D63 Oberpfälzer- und Bayerischer Wald, Untereinheit Hauzenberger Bergland bzw. Ilz-Erlau-Hügelland. Potentiell natürlich wäre im Planungsgebiet eine Bestockung mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald.

Zur Prüfung der Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ihre Ergebnisse werden in der Entwurfsfassung ergänzt. Die bisherigen Erkenntnisse sind im Umweltbericht ergänzt. Als Grundlage für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden artgruppenspezifische Erhebungen im anzunehmenden Wirkraum durchgeführt.

Bewertung des Zustandes:

Die Fläche weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf (Stufe I, oberer Wert).

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	Während der Bauarbeiten ist mit Immissionen durch Lärm, Licht, Staub und Erschütterungen zu rechnen. Diese können sich auf die lokalen Tierpopulationen auswirken.
Anlagebe- dingt	Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Golfplatz ist nicht davon auszugehen, dass die Flächen eine große Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen aufweisen. Die Planung sieht Minimierungsmaßnahmen vor, um die Eingriffe in das Schutzgut möglichst gering zu halten.
Betriebs- bedingt	Betriebsbedingt kann es zu Immissionen von Lärm und Licht kommen welche sich negativ auf die Tierpopulation auswirken können.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich mäßig erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

Abbildung 2: Bewertung Zustand Natur + Landschaft



Abbildung 3: Erläuterung Bewertung Zustand Natur + Landschaft



7.4.3 Schutzgut Fläche

Zustand

Das Planungsgebiet wird derzeit als Golfplatz genutzt. Die Fläche dient der Erholung und Freizeitanutzung.

Bewertung des Zustands

Aufgrund der der bisherigen Nutzung sowie des bestehenden Bebauungsplans hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

Umweltauswirkungen

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Durch Baumaßnahmen wie z.B. eine Baustelleneinrichtung wird keine zusätzliche Fläche verbraucht.
Anlagebedingt	Die Planung sieht die Ausweisung eines Sondergebietes auf der Fläche eines bestehenden Sondergebietes vor. Die Planung ermöglicht eine stärkere Versiegelung als bisher. Es ist jedoch nicht mit einer erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung zu rechnen.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

7.4.4 Schutzgut Boden

Zustand:

Beim Boden handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis). Es handelt sich um einen carbonatfreien Standort mit mittlerem Wasserspeichervermögen.

Aufgrund der Nutzung als Golfplatz ist das Gelände des Planungsgebietes in Teilbereichen (z.B. Abschläge, Greens) stark verändert.

Aufgrund der der intensiven Nutzung der Flächen als Golfplatz ist der Boden anthropogen verändert. Damit liegt anthropogen überprägter Boden mit Dauerbewuchs vor. Der Boden erfüllt keine Funktion als Archiv. Bodendenkmale liegen innerhalb des Planungsgebietes nicht vor.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine insgesamt mittlere Bedeutung für das Schutzgut auf (Kategorie II, unterer Wert)

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Im Zuge eines Baubetriebes ist der Oberboden temporär sach- und normgerecht und damit getrennt zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu halten; erheblichen Beeinträchtigungen sind dann, auch durch den Einsatz von Baumaschinen nicht zu erwarten.
Anlagebe- dingt	Durch die Planung kann der Geltungsbereich in geringem Maße überbaut werden. Beeinträchtigungen sind im Bereich der geplanten Gebäude zu erwarten. Da die Wohnwagen Stellplätze nur teilversiegelt werden ist in diesem Bereich von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.
Betriebsbe- dingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl und zulässigen Geländeänderung ergeben sich mäßig erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

7.4.5 Schutzgut Wasser

Zustand:

Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Es liegt also hoher Grundwasserflurabstand, aber dennoch boden- und nutzungsbedingt ein gewisses Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen bei aktueller Nutzung als Golfplatz vor. Der Saußbach verläuft im Nordwesten des Planungsgebietes. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserflurabstand mit abnehmender Entfernung zum Bach abnimmt. Im Nordwesten des Planungsgebietes befindet sich ein Teich.

Bewertung des Zustandes:

Aufgrund der intensiven Nutzung sowie der Entfernung zu Gewässern mittlerer Zustand für das Schutzgut Wasser (Kategorie I oben).

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	Die Planung sieht die Versiegelung von Boden nur in sehr geringem Maße vor. Das anfallende Niederschlagswasser wird bereits durch die derzeitige Nutzung gesammelt oberflächlich abgeleitet. Der natürliche Wasserhaushalt ist bereits beeinträchtigt.
Betriebs- bedingt	Aus dem Betrieb ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

7.4.6 Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Das Planungsgebiet trägt nicht zur Entstehung von Kaltluft bei. Es liegt nicht innerhalb einer Frischluftschneise.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung (Kategorie I oben) für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft. Da die Planung nur eine geringe bauliche Nutzung zulässt, ergeben sich ebenfalls keine kleinklimatischen Beeinträchtigungen.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Nicht erheblich beeinträchtigend.

7.4.7 Schutzgut Landschaft

Zustand:

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D63 Oberpfälzer- und Bayerischer Wald, Untereinheit Hauzenberger Bergland bzw. Ilz-Erlau-Hügelland. Das Planungsgebiet wird derzeit als Golfplatz genutzt.

Das Planungsgebiet liegt im Südosten der Stadt Waldkirchen im Ortsteil Dorn. Die Spielbahnen sind unterbrochen durch Waldbestände, welche teilweise aufgrund eines Borkenkäferbefall kahlgeschlagen wurden. Aufgrund der angrenzenden Waldbestände und Gehölzbestände ist das Gebiet nicht von außen einsehbar.

Zustandsbewertung:

In der Gesamtschau weist das Plangebiet eine mittlere Bedeutung (Kategorie II unten) für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	Die Planung sieht den Erhalt der bestehenden Waldflächen sowie das Anlegen weiterer Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen vor. Der Bebauungsplan lässt bauliche Anlagen in einem geringen Maße, sowie das Anlegen von Stellplätzen zu. Aufgrund der geplanten Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen ergeben sich keine Eingriffe in das Schutzgut Landschaft.
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Es ergeben sich keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaftsbild.

7.4.8 Kulturgüter und Sachgüter

Zustand:

Im Planungsgebiet befinden sich weder Kultur- noch Sachgüter. In Reutmühle befindet sich ein Baudenkmal (D-2-7247-0100). Es handelt sich um die Neuzeitliche Wüstung Reutmühle.

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

7.4.9 Zusammenfassung planungsbezogener Umweltauswirkungen

In nachfolgender werden in den Kapiteln 1 bis 1 genannten Zustandsbewertung und Bewertungen der Auswirkungen auf die Umwelt zusammenfassend wiedergegeben. Aus der Gesamtsicht der Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ergibt sich eine insgesamt geringe Bedeutung des Plangebietes (Stufe I oberer Wert).

Tabelle 3: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung (in 5 Stufen)	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen		keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe Bedeutung (I, oben)	mäßig erhebliche Beeinträchtigung
Fläche	geringe Bedeutung (I, oben)	keine erhebliche Beeinträchtigung
Boden	mittlere Bedeutung (II, unten)	mäßig erhebliche Beeinträchtigung
Wasser	mittlere Bedeutung (II, unten)	mäßig erhebliche Beeinträchtigung
Luft, Klima	geringe Bedeutung (I, oben)	keine erhebliche Beeinträchtigung
Landschaft	mittlere Bedeutung (II, unten)	keine erhebliche Beeinträchtigung
Kulturgüter	-	keine erhebliche Beeinträchtigung
Sachgüter	-	keine erhebliche Beeinträchtigung
Natur und Landschaft gesamt	geringe Bedeutung (I, oben)	

7.5 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen

7.5.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist nicht damit zu rechnen, dass während der Bauarbeiten oder des Betriebs des geplanten Vorhabens Abfälle oder Abwässer anfallen welche einer speziellen Entsorgung oder Behandlung unterzogen werden müssten. Des Weiteren ist nicht damit zu rechnen das Abfall oder Abwässer über das in der Planung berücksichtigte Maß hinaus anfallen werden.

7.5.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Ein Risiko von schweren Unfällen oder Katastrophen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7j und Ziffer 2 ee) der Anlage 1 zum BauGB wird aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen als unwahrscheinlich angesehen.

7.5.3 Klimawandel/ Energie

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist in der Planung nicht ausgeschlossen (wurde bei den zulässigen Dachformen berücksichtigt), sie sind jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Auch kleinklimatisch sind keine Auswirkungen zu erwarten. Mit Treibhausgasemissionen ist nicht zu rechnen. Es nicht davon auszugehen, dass sich der Klimawandel auf das geplante Vorhaben auswirkt.

7.5.4 Kumulation

Durch den erhöhten Zufahrtsverkehr können Konflikte mit dem angrenzenden Wohngebiet und der Hotelanlage aufgrund von Schallimmissionen nicht ausgeschlossen werden. Ein Schallgutachten wird erstellt, die Ergebnisse werden im Entwurf ergänzt.

7.5.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die zu Errichtung und dem Betrieb der Vorhaben eingesetzten Techniken und Stoffe im Sinne Ziffer 2 hh) der Anlage 1 zum BauGB werden erwartungsgemäß keine über die in Kapitel 7.4 beschriebenen hinausgehenden Auswirkungen hervorrufen.

7.5.6 Wechselwirkungen

Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (Wechselwirkungen zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

7.6 Vermeidung / Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

7.6.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

1. Weitestgehender Erhalt bestehender Gehölzstrukturen
2. Erweiterung und Ergänzung bestehender Gehölze.
3. Pflanzung von Einzelbäumen zur Eingrünung geplanter Gebäude.
4. Nutzung bestehender Wege für die Erschließung des geplanten Campingplatzes
5. Die Stellplätze dürfen nur zu 50% teilversiegelt werden. Der teilversiegelte Bereich ist wasserdurchlässig zu gestalten.
6. Grünzug als Puffer zum Gewässer.

7.6.2 Ausgleich von Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in geringem Maße sind dennoch nicht vollständig auszuschließen.

Angesichts der größtenteils geringen Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, der Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie der geringen Eingriffsstärke mit der Grundflächenzahl von maximal 0,2 wird ein Ausgleichsfaktor von 0,2 für angemessen erachtet. Daraus ergibt sich ein Ausgleichswert in Höhe von 1,52 Hektar, siehe .

Abbildung 4: Eingriffsbewertung



Abbildung 5: Erläuterung der Planzeichen zur Karte Eingriffsbewertung



Tabelle 4: Eingriffsbilanz

Beeinträchtigungsbilanz	Bedeutung	Fläche/m ²	Faktor	Flächenwert /m ²
B	5		1,00	0,00
B	4	3424,00	0,20	684,80
B	3	25238,00	0,20	5047,60
B	2	41968,00	0,20	8393,60
B	1	5314,00	0,20	1062,80
Summe		75944,00		15188,80

Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird innerhalb des Geltungsbereichs erbracht.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs wird der bestehende Teich erweitert. Die umliegenden Flächen werden um 0,5 m abgegraben. Der Bodenaushub ist von der Fläche zu entfernen. Entlang des Teichufers sind durch Initialpflanzungen Röhrichte sowie vereinzelt Gehölze anzusiedeln. Die restlichen Flächen sind durch Ansaat einer Nasswiesenmischung der Herkunftsregion 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland als Nasswiesen zu gestalten. Wege die im Bereich dieser Ausgleichsflächen gebaut werden, sind aufgeständert, brückenähnlich auszugestalten, um eine Beeinträchtigung zu verhindern. Aufgrund der Komplexität sowie der Hochwertigkeit der geplanten Maßnahme wird diese mit einem Faktor von 1,5 angerechnet.

Im Nordosten des Geltungsbereichs ist eine Streuobstwiese anzulegen. Es ist je 200 m² ein Obstbaum als Hochstamm 3xv. 16-18 cm zu pflanzen. Die Wiese ist in den ersten 4 Jahren 4 Mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt. Das Artenspektrum ist durch Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen zu erhöhen. Anschließend ist die Fläche 2 Mal jährlich zwischen dem 15. Juni und 15. September zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt. Die Maßnahme wird mit einem Faktor von 1,0 angerechnet.

Im Südwesten des Geltungsbereichs ist ein Baumhain zu gestalten. Dazu ist je 150 m² ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm 3xv. 16-18 cm zu pflanzen. Die restliche Fläche ist als Wiese mäßig extensiv zu pflegen. Die Wiese soll 3 Mal jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt. Die Maßnahme wird mit einem Faktor von 1,0 angerechnet.

Es ergibt sich insgesamt ein Ausgleich im Wert von 19.885 m² (Tabelle 5). Damit ist der Ausgleichsbedarf von 15.189 m² abgegolten.

Tabelle 5: Ausgleichsbilanz

Fläche	Fläche/m ²	Faktor	Flächenwert/m ²
Ausgleichsfläche "Röhricht"	5743,00	1,5	8614,50
Ausgleichsfläche "Streuobstwiese"	5818,00	1	5818,00
Ausgleichsfläche "Baumhain"	5452,00	1	5452,00
Summe Ausgleich vorhanden			19884,50
benötigte Ausgleichsfläche			15188,80

7.7 Umweltprognose bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung würde die Fläche weiterhin als Golfplatz genutzt. Aufgrund der Art der geplanten Nutzung ergeben sich keine erheblichen Unterschiede in der Beeinträchtigung der Schutzgüter.

7.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Grundliegendes Konzept der Planung war es, den Campingplatz soweit wie möglich in die bestehende Golflandschaft zu integrieren, dabei insbesondere auf die topographischen als auch ökologischen Gegebenheiten einzugehen, und landschaftsprägende Bestände zu erhalten. Die Planung konzentriert bauliche Anlage auf die Golf-Spielbahnen und ihre Bestandteile, schützenswerte Bereiche wie die großflächigen Gehölzbestände oder das extensiv genutzte Rough werden möglichst erhalten und in die Campingnutzung integriert.

Da die Planung sich an bestehenden Strukturen orientiert, war keine große Flexibilität gegeben. Diskutiert wurden verschiedene Varianten der Zufahrt zum Campingplatz. Im Plan wurden zwei alternativen dargestellt, um auf eventuelle Schallkonflikte reagieren zu können.

Des Weiteren gibt es zwei alternative Standorte für die Kleinstferienhäuser „Schlaffässer“. Der Standort südlich des Weihers besticht durch die Nähe zum Radweg (welcher nördlich des Saußbach verläuft) und zum Restaurant. Der Standort im Nordosten des Geltungsbereichs sticht durch seine zentrale Lage und die Nähe der Sanitäreanlagen hervor.

7.9 Monitoring

Monitoring-Maßnahmen werden soweit erforderlich im Zuge der Entwurfsfassung und entsprechen auch der Empfehlungen der Fachstellen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

7.10 Zusammenfassung Umweltbericht

Ziel der Planung ist es, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, ein Sondergebiet zur Errichtung eines Campingplatzes mit 21,88 ha auf den Flurstücken 902, 902/1, 903, 904/6, 904/7, 904/8, Teilfläche 905, 906/1, 908, 9090, Teilfläche 927 und 928 Gmkg. Ratzing zu errichten und zu betreiben.

Die Bedeutung des Plangebietes im Ausgangszustand ist größtenteils als gering einzustufen. Zur Reduzierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Trotz der Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Wasser mäßig erhebliche Beeinträchtigungen. Für alle anderen Schutzgüter ergeben sich durch die Ausweisung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Die Ausgleichsmaßnahmen finden innerhalb des Geltungsbereichs statt. Vorgesehen ist das Anlegen eines Röhricht-Nasswiesen-Komplexes, einer Streuobstwiese sowie eines Baunhains.

Tabelle 6: Zusammenfassung des Zustandes und der Auswirkungen auf Natur und Landschaft

		Umwelt-Schutzgüter Bedeutung									
		Beeinträchtigungsintensität									
		Menschen	Tiere	pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgü-	Sachgüter
An- lage	Überbauung durch Gebäude					-	-				
	Überbauung / Versiegelung durch Verkehrsanlagen					-	-				
Bau	Staub	-									
	Baulärm,	-	-								
	Erschütterungen	-	-								
Betrieb	Geräusche Kunden- und Lieferverkehr	-									
	Geräusche aus technischen Anlagen	-									
	Geräusche aus vorhabenbedingter Verkehrszunahme	-									

Erläuterung:

Bedeutung Schutzgüter		Beeinträchtigungsintensität		
Keine (Iu)		Positive Beein- flussung		+
Gering (Io)		Mäßig		-
Mittel (Ilu)		erheblich		--
Hoch (Ilo)		keine		
Sehr hoch (III)				

Anlage

Anlage 01 Bestandsbewertung, Stand: 03.05.2021

Anlage 02 Eingriffsbewertung, Stand: 03.05.2021

Planverfasser

Passau, den

.....

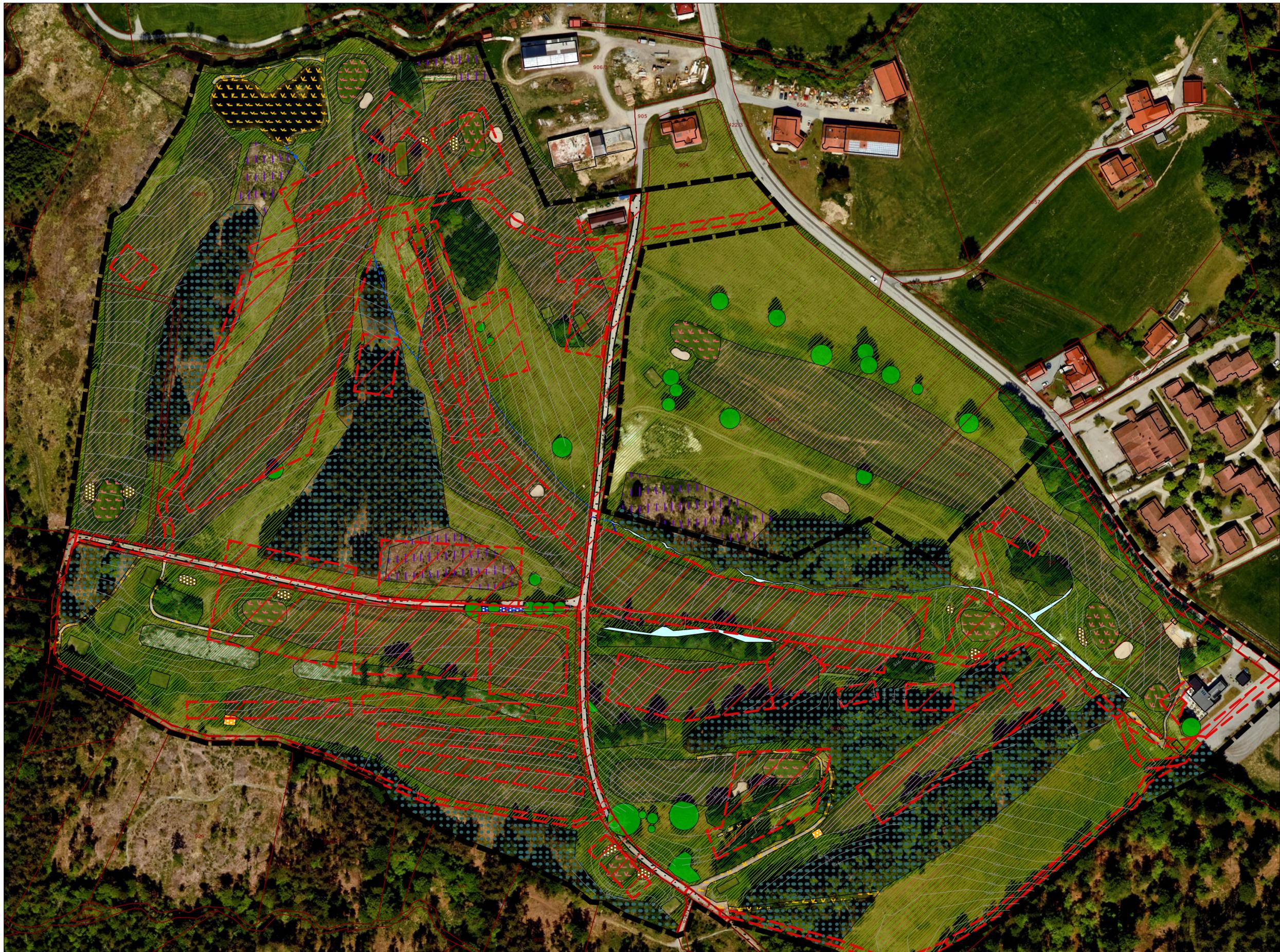
Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Stadt Waldkirchen

Waldkirchen, den

.....

Heinz Pollak (1. Bürgermeister)



<p> Grenze Geltungsbereich Deckblatt</p> <p>Zustand von Natur und Landschaft</p> <p> Baum</p> <p> Abschlag, intensiv gepflegter Rasen</p> <p> Weg</p> <p> Bunker</p> <p> Entwässerungsgraben</p>	<p> Gehölzhecke</p> <p> Green, intensiv gepflegter Rasen</p> <p> Fairway/ Intensivgrünland</p> <p> Rough/ mäßig extensiv genutztes Grünland</p> <p> Kahlschlag</p> <p> Wald</p>	<p> Reptilienbiotop</p> <p> Weg, teilbefestigt</p> <p> Bach/ Graben</p> <p> Graben verrohrt</p> <p> Kanaldeckel</p> <p> Eingriff geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, Typ B</p>	<p>Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft</p> <p> geringe Beeinträchtigung in Fläche sehr geringer Bedeutung</p> <p> geringe Beeinträchtigung in Fläche geringer Bedeutung</p> <p> geringe Beeinträchtigung in Fläche mittlerer Bedeutung</p> <p> geringe Beeinträchtigung in Fläche mittelhoher Bedeutung</p> <p> geringe Beeinträchtigung in Fläche hoher Bedeutung</p>	<p>PROJEKT / VORHABEN Bebauungsplan SO Campingplatz Dorn</p> <hr/> <p>PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR Stadt Waldkirchen</p> <hr/> <p>PLANINHALT Eingriffsbewertung</p> <hr/> <p style="text-align: right;">G+2S</p> <p>GARNHARTNER + SCHÖBER + SPÖRL Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e Büro Passau 94036 · Heuwinkel 1 · fon 0851/490 797 66 email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de</p> <hr/> <p>MASSSTAB 1:2000 DATEINAME 3177.vwx</p> <hr/> <p>DATUM PLAN-NR: 3177.EB</p>
---	---	---	---	--



- Grenze Geltungsbereich Deckblatt
- Zustand von Natur und Landschaft**
- Baum
- Abschlag, intensiv gepflegter Rasen
- Weg
- Bunker
- Entwässerungsgraben

- Gehölzhecke
- Green, intensiv gepflegter Rasen
- Fairway/ Intensivgrünland
- Rough/ mäßig extensiv genutztes Grünland
- Kahlschlag
- Wald

- Reptilienbiotop
- Weg, teilbefestigt
- Bach/ Graben
- Graben verrohrt
- Kanaldeckel

- Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft**
- Wertstufe 1 von 5 (sehr gering)
 - Wertstufe 2 von 5 (gering)
 - Wertstufe 3 von 5 (mittel)
 - Wertstufe 4 von 5 (mittelhoch)
 - Wertstufe 5 von 5 (hoch)

PROJEKT / VORHABEN
Bebauungsplan SO Campingplatz Dorn

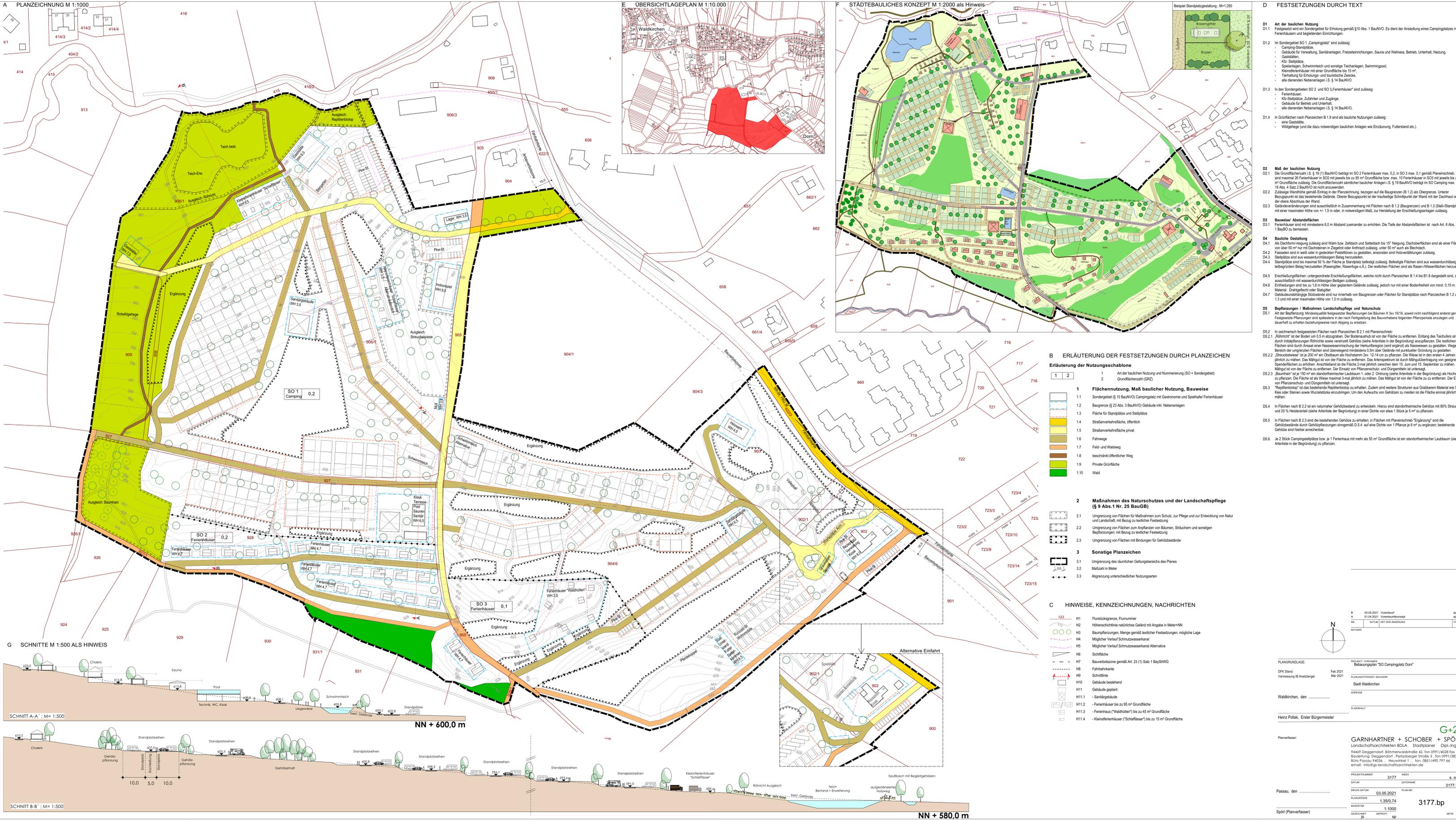
PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR
 Stadt Waldkirchen

PLANINHALT
 Bestandsbewertung

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
 Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
 Büro Passau 94036 · Heuwinkel 1 · fon 0851/490 797 66
 email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

MASSSTAB 1:2000 DATEINAME 3177.vwx
 DATUM PLAN-NR: 3177.BB



A PLANZEICHNUNG M 1:1000

E ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10.000

F STÄDTEBAULICHES KONZEPT M 1:2000 als Hinweis

G SCHNITTE M 1:500 ALS HINWEIS

SCHNITT A-A' : M= 1:500

SCHNITT B-B' : M= 1:500

- D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- D1 Art der baulichen Nutzung**
 Festgesetzt wird ein Sondergebiet für Erholung gemäß §10 Abs. 1 BauNVO. Es dient der Ansiedlung eines Campingplatzes mit Ferienhäusern und begleitenden Einrichtungen.
- D1.2 Im Sondergebiet SO 1 „Campingplatz“ sind zulässig:**
 - Camping Standplätze,
 - Gebäude für Verweilung, Sanitäranlagen, Freizeiteinrichtungen, Sauna und Wellness, Betrieb, Unterhalt, Heizung, Gaststätten,
 - Klo- Standplätze,
 - Spielanlagen, Schwimmbäder und sonstige Teichanlagen, Swimmingpool,
 - Kleinferienhäuser mit einer Grundfläche bis 15 m²,
 - Trennung für Erholungs- und touristische Zwecke,
 - alle dienenden Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO
- D1.3 In den Sondergebieten SO 2 und SO 3 „Ferienhäuser“ sind zulässig:**
 - Ferienhäuser,
 - Klo- Standplätze, Zufahrten und Zugänge,
 - Gebäude für Betrieb und Unterhalt,
 - alle dienenden Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO.
- D1.4 In Grünflächen nach Planzeichen B 1.9 sind als bauliche Nutzungen zulässig:**
 - eine Gaststätte,
 - Wäldgehege (und die dazu notwendigen baulichen Anlagen wie Einzäunung, Futterstand etc.).

- D2 Maß der baulichen Nutzung**
 Die Grundflächenzahl i.S. § 19 (1) BauNVO beträgt im SO 2 Ferienhäuser max. 0,2, im SO 3 max. 0,1 gemäß Planzeichenschrift. Darin sind maximal 26 Ferienhäuser in SO 2 jeweils bis zu 95 m² Grundfläche bzw. max. 10 Ferienhäuser in SO 3 mit jeweils bis zu 45 m² Grundfläche zulässig. Die Grundflächenzahl sämtlicher baulicher Anlagen i.S. § 19 BauNVO beträgt im SO 1 Camping max. 0,2 § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht anzuwenden.
- D2.2 Zulässige Wandhöhe** gemäß Eintrag in der Planzeichenschrift, bezogen auf die Baugrenzen (B 1.2) als Obergrenze. Unterer Bezugspunkt ist das bestehende Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der traufseitige Schwerpunkt der Wand mit der Dachtraufe oder der oberen Kante des Firstes.
- D2.3 Geländeveränderungen** sind ausschließlich in Zusammenhang mit Flächen nach B 1.2 (Baugrenzen) und B 1.3 (Stell-)Standplätzen mit einer maximalen Höhe von +1,5 m oder, in notwendigem Maß, zur Herstellung der Erholungsanlagen zulässig.
- D3 Bauweise/ Abstandsflächen**
 Ferienhäuser sind mit mindestens 6,0 m Abstand zueinander zu errichten. Die Tiefe der Abstandsflächen ist nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BaySO zu bemessen.
- D4 Bauliche Gestaltung**
 Als Dachform/-neigung zulässig sind Walmdach, Zeltdach und Satteldach bis 15° Neigung. Dachoberflächen sind ab einer Fläche von über 50 m² mit Dachsteinen in Ziegelform oder Anthrazit zulässig, unter 50 m² auch als Blechdach.
 Fassaden sind in weiß oder in gedeckten Pastellfarben zu gestalten, ansonsten sind Holzverkleidungen zulässig.
 Standplätze sind aus wasserundurchlässigem Belag herzustellen.
 Standplätze sind bis maximal 50 % der Fläche je Standplatz befestigt zulässig. Befestigte Flächen sind aus wasserundurchlässigem, festbelagtem Belag herzustellen (Pflasterstein, Rasengitter o.Ä.). Die restlichen Flächen sind als Rasen-/Weidenflächen herzustellen.
- D4.5 Erschließungsflächen** untergeordnete Erschließungsflächen, welche nicht durch Planzeichen B 1.4 bis B 1.8 dargestellt sind, sind ausschließlich mit wasserundurchlässigem Belag zulässig.
 Einfriedungen sind bis zu 1,8 m Höhe über gelbem Gelände zulässig, jedoch nur mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m. Material: Drahtgeflecht oder Stabgitter.
 Geländehinverbaue Stützwerke sind nur innerhalb von Baugrenzen oder Flächen für Standplätze nach Planzeichen B 1.2 und B 1.3 und mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.
- D5 Bepflanzung / Maßnahmen Landschaftspflege und Naturschutz**
 Art der Bepflanzung: Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen bei Bäumen H 3x 16/18, soweit nicht nachfolgend anders geregelt. Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode anzulanden und dauerhaft zu erhalten beziehungsweise nach Abgang zu ersetzen.
- D5.1 In zeichnerisch festgesetzten Flächen nach Planzeichen B 2.1 mit Planzeichenschrift:**
 D5.2.1 „Röhricht“ ist der Boden um 0,5 m abzugraben. Der Bodenaufhub ist von der Fläche zu entfernen. Entlang des Teichufers sind durch Einpflanzungen Röhrichte sowie vereinzelt Gehölze (siehe Artenliste in der Begründung) anzupflanzen. Die restlichen Flächen sind durch Ansaat einer Nassweidenmischung der Herkunftsorten (sind angegeben) als Nassweiden zu gestalten. Wiege im Bereich der umgrenzten Flächen sind überwiegend mindestens 0,5m über Gelände mit punktueller Gründung zu gestalten.
 D5.2.2 „Streuobstwiese“ ist je 200 m² ein Obstbaum als Hochstamm bzw. 12-14 cm zu pflanzen. Die Wiese ist in den ersten 4 Jahren 1 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Das Anpflanzdatum ist durch Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen zu erhöhen. Anschließend ist die Fläche 2-mal jährlich zwischen dem 15. Juni und 15. September zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt.
 D5.2.3 „Baumhaie“ ist je 150 m² ein standortheimischer Laubbäum 1. oder 2. Ordnung (siehe Artenliste in der Begründung) als Hochstamm zu pflanzen. Die Fläche ist als Wiese maximal 3-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt.
 D5.3 „Steppenrasen“ ist das bestehende Repetierstop zu erhalten. Zudem sind weitere Strukturen aus Grabberm Material wie Sand, Kies oder Steinen sowie Wurzelstöcke einzubringen. Um den Aufwuchs von Gehölzen zu vermeiden ist die Fläche einmal jährlich zu mähen.
- D5.4 In Flächen nach B 2.2 ist ein naturnaher Gehölzbestand zu entwickeln.** Hierzu sind standortheimische Gehölze mit 80% Strauch- und 20% Heisteranteil (siehe Artenliste der Begründung) in einer Dichte von etwa 1 Stück je 5 m² zu pflanzen.
- D5.5 In Flächen nach B 2.3 sind die bestehenden Gehölze zu erhalten; in Flächen mit Planzeichenschrift „Ergänzung“ sind die Gehölzbestände durch Gehölzpflanzungen sinngemäß 0,5-4 auf eine Dichte von 1 Pflanze je 6 m² zu ergänzen; bestehende Gehölze sind hierbei anrechenbar.**
- D5.6 Je 2 Stück Campingstellplätze bzw. je 1 Ferienhaus mit mehr als 50 m² Grundfläche ist ein standortheimischer Laubbäum (siehe Artenliste in der Begründung) zu pflanzen.**

B ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Erläuterung der Nutzungsschablone**
- | | |
|---|--|
| 1 | 2 |
| 1 | Art der baulichen Nutzung und Nummerierung (SO = Sondergebiet) |
| 2 | Grundflächenzahl (GRZ) |
- 1 Flächennutzung, Maß baulicher Nutzung, Bauweise**
- | | |
|------|---|
| 1.1 | Sondergebiet (§ 10 BauNVO) Campingplatz mit Gastronomie und Spielplatz/Ferienhäuser |
| 1.2 | Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Gebäude inkl. Nebenanlagen |
| 1.3 | Fläche für Standplätze und Stellplätze |
| 1.4 | Straßenverkehrsfläche, öffentlich |
| 1.5 | Straßenverkehrsfläche privat |
| 1.6 | Fahrwege |
| 1.7 | Feld- und Waldweg |
| 1.8 | beschränkt öffentlicher Weg |
| 1.9 | Private Grünfläche |
| 1.10 | Wald |
- 2 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- | | |
|-----|---|
| 2.1 | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; mit Bezug zu textlicher Festsetzung |
| 2.2 | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; mit Bezug zu textlicher Festsetzung |
| 2.3 | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Gehölzbestände |
- 3 Sonstige Planzeichen**
- | | |
|-----|---|
| 3.1 | Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes |
| 3.2 | Maßzahl in Meter |
| 3.3 | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten |

C HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTEN

- | | | |
|-------|--|---------------------------|
| 123 | H1 | Flurückgrenze, Flurnummer |
| H2 | Höhenrichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter+NN | |
| H3 | Baumpflanzungen, Menge gemäß textlicher Festsetzungen, mögliche Lage | |
| H4 | Möglicher Verlauf Schmutzwasserkanal | |
| H5 | Möglicher Verlauf Schmutzwasserkanal Alternative | |
| H6 | Schifffläche | |
| H7 | Bauverbotszone gemäß Art. 23 (1) Satz 1 BayStWG | |
| H8 | Fahrbahnkante | |
| H9 | Schrittlinie | |
| H10 | Gebäude bestehend | |
| H11 | Gebäude geplant | |
| H11.1 | - Sanitärgebäude | |
| H11.2 | - Ferienhäuser bis zu 95 m ² Grundfläche | |
| H11.3 | - Ferienhäuser („Waldhäuser“) bis zu 45 m ² Grundfläche | |
| H11.4 | - Kleinferienhäuser („Schafhäuser“) bis zu 15 m ² Grundfläche | |

PLANGRUNDLAGE:
 Projekt/Verfahren: Bepflanzungsplan "SO Campingplatz Dorn"
 DFK Stand: Feb 2021
 Vermessung/B Anzeiger: März 2021
 PLANTRÄGER / BAUHERR: Stadt Waldkirchen
 ADRESSE: Waldkirchen, den
 PLANNUMMER: Heinz Polak, Erster Bürgermeister

PROJEKTNUMMER: 3177
REVIS: s. oben
DATUM: 03.05.2021
DATUMNAME: 3177.vwx
BRUCK DATUM: 03.05.2021
PLANNR: 1.35/0,74
PLANGRÖSSE: 1.35/0,74
MAßSTAB: 1:1000
GEZEICHNET: JB
GEPRÜFT: sp

3177.bp

G+2S
 GARNHARTNER + SCHÖBER + SPÖRL
 Landschaftsarchitekten BDLA - Stadtplaner Dipl.-Ing. e.
 94469 Deggendorf, Böhmervaldstraße 42, Fon 0991/40208 Fax 4633
 Bauleitung: Deggendorf, Parlatberger Straße 3, Fon 0991/382308
 Büro Postfach 94036 - Hauwiesl 1 - Fon 0981/490 797 66
 email: info@g+2s-landschaftsarchitekten.de