



Stadt Waldkirchen

Regierungsbezirk Niederbayern

Änderung des Bebauungsplanes „Kurpark Erlauzwiesler Weiher“

Deckblatt 2

Fassung vom 04.05.2021

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. Begründung	4
C. Verfahrensvermerke	17
D. Anlagen	19

Planung:

konzept a+, Architekturbüro

Architekt Manfred Stockinger, Dipl. Ing. (FH)

Gesandtenstraße 2, 93047 Regensburg

Unterschrift Planer

A. Satzung

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S 1728) erlässt die Stadt Waldkirchen folgende Satzung:

Änderung des Bebauungsplanes „Kurpark Erlauzwiesler Weiher“ - Deckblatt 2

§1 Geltungsbereich

Jeweils eine Teilfläche der Grundstücke Fl.Nr. 263, Fl.Nr. 513, Fl.Nr. 513/1 und Fl.Nr. 513/2 der Gemarkung Ratzing bilden den Geltungsbereich dieser Satzung.

Zudem wird der Geltungsbereich um eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 258, Gemarkung Ratzing, erweitert. Dieses Grundstück bildet die Ausgleichsfläche für den naturschutzrechtlichen Eingriff.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich für die Flurnummern 263, 513, 513/1 und 513/2 aus dem beigefügten Lageplan „Satzungsbereich“ M 1:1000 (Anlage 3), für die Flurnummer 258 (Ausgleichsfläche) aus dem Plan des Umweltberichts (Anlage 4).

Diese Pläne mit ihren planlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

(2) Der Geltungsbereich ist als Sondergebiet (SO) Ferienhäuser nach § 10 BauNVO ausgewiesen.

§3 Textliche Festsetzungen

Vgl. Abschnitt B. V – Textliche Festsetzungen (Seite 8)

§4 Planliche Festsetzungen

Vgl. Abschnitt B. V – Planliche Festsetzungen (Seite 16)

§5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den

(Siegel)

.....

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

B. Begründung

I.	Erläuterung	Seite 5
II.	Hinweise zum Bebauungsplan	Seite 5
III.	Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen	Seite 6
IV.	Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise	Seite 7
V.	Textliche Festsetzungen	Seite 8
VI.	Textliche Hinweise und Empfehlungen	Seite 15
VII.	Planliche Festsetzungen	Seite 16

I. Erläuterung

1. Begründung

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 13.05.1998 den Bebauungsplan „Kurpark Erlauzwiesler Weiher“ als Satzung beschlossen.

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 263, Fl.Nr. 513, Fl.Nr. 513/1 und Fl.Nr. 513/2 der Gemarkung Ratzing sollen mehrere Ferienunterkünfte errichtet werden. Dazu sind Baufenster für Ferienhäuser, Hausboote, Technikgebäude und zugehörige Infrastruktur einzurichten. Die Baufenster werden entsprechend Lageplan „Satzungsbereich“ M 1:1000 (Anlage 3) festgesetzt.

Die Stadt Waldkirchen hat zum Ziel, mit dem vorliegenden Deckblatt 2 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ferienhaussiedlung an gut geeigneter Stelle zu schaffen. Aufgrund des Wachstums im Wirtschaftssektor Tourismus besteht in Waldkirchen eine steigende Nachfrage an Beherbergungsstätten. Mit der Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche zum Sondergebiet Ferienhäuser kann dieser Entwicklung entsprochen werden.

2. Änderungsbeschluss

In der Sitzung am 09.12.2020 hat der Stadtrat von Waldkirchen beschlossen, den Bebauungsplan „Kurpark Erlauzwiesler Weiher“–Deckblatt 1 mit Deckblatt 2 zu ändern. Am südwestlichen Rand des Baugebietes werden Baufenster für Ferienunterkünfte aufgenommen.

II. Hinweise zum Bebauungsplan

Planunterlagen

Der Plan ist zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

Als Planunterlage dient der Bebauungsplan „Kurpark Erlauzwiesler Weiher“ M = 1:1000.

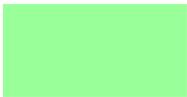
III. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

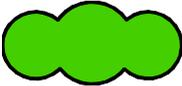
1. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen:

1.1.  Baugrenze

1.2.  Lage und Form der geplanten Gebäude

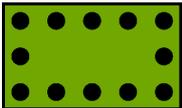
2. Natur und Landschaft:

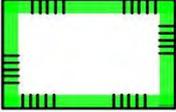
2.1.  private Grünfläche

2.2.  Anpflanzung von bachbegleitendem Gehölzsaum

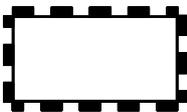
2.3.  Baum, zu erhalten

2.4.  Quartiersbaum, zu erhalten

2.5.  Erhalt sonstiger Bepflanzungen (Hecke, Feldgehölz etc.)

2.6.  Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

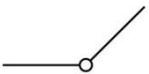
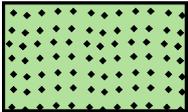
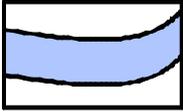
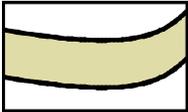
3. Sonstige planliche Festsetzungen:

3.1.  Geltungsbereich

3.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

IV. Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise

1. Bestehende Anlagen (nachrichtliche Übernahme):

- 1.1.  vorhandene Flurstücksgrenze
- 1.2. 973 vorhandene Flurstücksnummer
- 1.3.  öffentliche Grünflächen
- 1.4.  Reichermühlbach/Schauerbach
- 1.5.  Erlauzwiesler Weiher
- 1.6.  Fußwege

V. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des am 13.05.1998 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Kurpark Erlauzwiesler Weiher“ und des am 27.06.2018 in Kraft getretenen Deckblattes 1 bleiben bestehen.

Die Festsetzungen im Deckblatt 2 für den Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 263, Fl.Nr. 513, Fl.Nr. 513/1 und Fl.Nr. 513/2 der Gemarkung Ratzing werden wie folgt angepasst:

1. Anpassung baulicher Festsetzungen

- Planfenster 1:

im Planfenster 1 sind 10 Ferienhäuser und ein Technikgebäude samt Infrastruktur (auch Stellplätze) zulässig.

- Planfenster 2:

im Planfenster 2 im Geltungsbereich des Deckblatt 2, das sich bis in die Wasserfläche des Stausees erstreckt, sind Anlegeplätze samt Infrastruktur (auch haustechnische Infrastruktur) für 2 Hausboote zulässig.

- innerhalb Planfenster 1 und 2 gelten folgende Anpassungen:

- Wandhöhe/Firsthöhe/Attikahöhe Ferienhäuser:

Die Wandhöhe, die Firsthöhe und die Attikahöhe werden auf max. 5,0 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird dabei von Oberkante Fertigfußboden EG bis Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit der Dachhaut an Traufe oder First oder mit der Oberkante Attika gemessen.

- Oberkante Fertigfußboden Ferienhäuser:

Die Oberkante Fertigfußboden EG darf von der Oberkante Gelände im Mittel um bis zu 1,00 m höher angesetzt werden, und bei Gebäuden, die auf Gelände mit Höhen unter 595,54 müNN geplant werden, wird sie auf eine Höhe von mindestens 596,5 müNN festgesetzt.

Hierzu ist eine Anhebung des Gebäudes durch Stützen, Stützwände oder einen Sockel zulässig.

Diese Stützen, Stützwände oder Sockel sind in massiver Bauweise zulässig.

-

- Grundfläche Ferienhäuser max. 120 qm, zzgl. max. 50 qm für Terrassen, Eingangspodeste und Treppen.
- Wandhöhe/Firsthöhe/Attikahöhe Hausboote:
Die Wandhöhe, die Firsthöhe, die Attikahöhe und die Höhe von Geländern von Dachterrassen werden auf max. 4,0 m festgesetzt.
Die Wandhöhe wird dabei von Oberkante Fertigfußboden EG bis Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit der Dachhaut an Traufe oder First oder mit der Oberkante Attika gemessen.
- Gestaltung Hausboote:
Oberflächen von Außenwänden von Hausbooten sind vorzugsweise als Holzschalung/Holzoberfläche ohne Farbgebung herzustellen.
Auch ist es wünschenswert, große Fensterfronten und Durchsichten (also gegenüberliegende größere Fensterflächen) zu vermeiden, um die Gefahr des Vogelschlags zu minimieren.
Diese Punkte sind jedoch herstellerabhängig und können somit nicht garantiert werden.
- Bei der Gestaltung von Bootsstegen sind weitest möglich natürliche Materialien zu verwenden. Der Steg ist in seinen Ausmaßen auf ein Minimum zu begrenzen.
- Grundfläche Hausboote max. 120 qm, zzgl. max. 50 qm für Stege.
- Grundfläche Technik-/Hauswirtschaftsgebäude max. 70 qm.
- GRZ max. 0,35 (bezogen auf die Baufensterflächen)
- Einfriedungen, Stützmauern, Geländeänderungen:
Einfriedungen sind unzulässig. Soweit Abgrenzungen kleinerer privater Bereiche im Interesse des Fremdenverkehrs erstrebenswert sind, können diese durch eine Sichtschutzbepflanzung in lockerer Form mit verschiedenartigen bodenständigen Sträuchern vorgenommen werden.
Geradlinige einheitliche Hecken sind unzulässig. Unzulässige Pflanzen gemäß 6.5.2 sind auch hier unzulässig.
Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m sind zulässig. Geländeunterschiede sollen durch Anböschungen bzw. Auffüllungen ausgeglichen werden.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
- Für alle Geländeänderung (Aufschüttungen, Aufständerungen, etc.) bis 595,54 müNN auf dem gesamten Baufenster ist die Kubatur zu ermitteln und in geeigneter Weise in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt auszugleichen.

- vom Punkt "II. Nr. 3 Verkehrsflächen" in den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans vom 13.05.1998 darf folgendermaßen abgewichen werden:
Stellplätze und Fußwege dürfen mit sickerfähigem Pflaster ausgeführt und mit Randeinfassung versehen werden,
im Bereich staunasser Böden ist eine Geländeerhöhung zur Erhöhung der Fußwege zulässig.
- vom Punkt "III. Bauordnungsrechtliche Vorschriften zu baulichen Anlagen" in den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans vom 13.05.1998 darf abgewichen werden.
- Bei Gebäuden, die auf Gelände mit Höhen unter 595,54 müNN geplant werden, ist die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, mindestens auf 596,5 müNN anzupassen. Die wesentlichen Anlagenteile sind oberhalb dieser Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind zu gewährleisten.

2. Anpassung grünordnerischer Festsetzungen mit Umweltbericht:

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans vom 13.05.1998 bleiben bestehen. Sie werden im Deckblattbereich wie folgt ergänzt bzw. angepasst. **Die Nummerierung erfolgt entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan.**

4.0 Grünflächen

4.1 Öffentliche Grünflächen

Keine Änderung

4.2 Parkanlage Kurpark

Keine Änderung

4.3 Spielplatz

Der Spielplatz im Bereich von Deckblatt 2 entfällt.

4.4 Private Grünflächen, Ferienhausgebiet

Die privaten Grünflächen und die Freiflächen zwischen den Ferienhäusern sind als Wiesenflächen mit gliedernden Gehölzpflanzungen anzulegen. Schotter- bzw. Kiesflächen („Schottergärten“) sind nicht zulässig.

Für die Bepflanzung werden standortgerechte, heimische Gehölze entsprechend Pkt. 6.5.2 festgesetzt.

5.0 Wasserflächen

5.1 Reichermühlbach/Schauerbach

Keine Änderung

5.2 Erlauzwiesler Weiher

Ergänzung: Ein Teilbereich des Erlauzwiesler Weihers wird als Liegeplatz für Hausboote ausgewiesen (Planfenster 2).

6.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Keine Änderung

6.1 Amtlich kartierte Biotope

Keine Änderung

6.2 Feuchtwiese

Keine Änderung

6.3 Röhricht

Keine Änderung

6.4 Dieser Nummerierungspunkt existiert nicht im originalen BP, hier somit auch nicht

6.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Neupflanzungen innerhalb des Planungsbereiches sind in folgenden Abschnitten durch Arten der angegebenen Listen anzulegen:

6.5.1 Öffentliche Grünflächen Kurpark

Keine Änderung

6.5.2 Private Grünflächen, Ferienhausgebiet

Für die Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Gehölze gemäß den Pflanzlisten in 6.5.1 zu verwenden.

Unzulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen, insbesondere an den Parzellengrenzen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).

Zusätzlich zu den planlich festgesetzten Gehölzpflanzungen sind je geplantem Ferienhaus 2 Bäume gemäß den Vorgaben von 6.5.1 zu pflanzen oder 2 Strauchgruppen á 5-7 Stück gemäß den Vorgaben von 6.5.1 zu pflanzen.

6.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Zu beseitigende Gehölzbestände sind flächen- und artengleich zu ersetzen.

Der Ersatz kann auch im Bereich einer externen Ausgleichsfläche erfolgen. Zu erhaltende Bäume und Gehölzbestände sind während Baumaßnahmen durch einen geeigneten Bauzaun vor Schäden zu schützen.

6.7 Maßnahmen Artenschutz, Gewässerschutz

Gehölzrodung:

Die Beseitigung von Gehölzen hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen. Also keine Gehölzentfernungen im Zeitraum März bis September.

Potenzielle Quartiersbäume:

Sollte sich bei der detaillierten Objektplanung herausstellen, dass ein potenzieller Quartiersbaum unabdingbar entfernt werden muss, sind folgende Maßnahmen der Eingriffsminimierung durchzuführen:

- Rodung des potenziellen Quartierbaums im September/Okttober im Beisein einer qualifizierten Umweltbaubegleitung
- Anbringen von drei Fledermauskästen je beseitigtem potentiellen Quartiersbaum in den umgebenden Gehölzbeständen. Dabei ist auf unterschiedliche Ausführungen der Fledermauskästen zu achten. Die Standorte sind zu dokumentieren.

Gehölzschutz:

Zu erhaltende Bäume und Gehölzbestände sind während Baumaßnahmen durch einen geeigneten Bauzaun vor Schäden zu schützen.

Bauzeiten:

Nachtbauarbeiten sowie Arbeiten bei Dämmerung sind nicht zulässig.

Gewässerschutz:

Schutz der Bachläufe und des Sees vor Stoffeinträgen während der Bauphase. Keine Lagerflächen im bach- und seenahem Bereich. Einschwemmungen von Feinteilen aus dem Baufeld sind durch geeignete Schutzmaßnahmen und Absetzeinrichtungen zu vermeiden. Die Vorrichtungen sind in geeigneter Weise zu überwachen und ggf. zu ertüchtigen (Räumung etc.).

Beleuchtung:

Für die Außen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen ohne UV-Licht-Emissionen zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl und Höhe der Leuchtpunkte) zu reduzieren (ggf. Einsatz von Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren oder Dimmern, Reduzierung von Beleuchtungsstärke und Beleuchtungsdauer). Die Lichtstrahlung ist, wenn nicht zwingende andere Gründe dagegen sprechen, nach unten zu richten. Eine Bestrahlung von vorhandenen und geplanten Gehölzbeständen sowie des Stausees ist zu unterlassen. Eine dauerhafte Außenbeleuchtung der Hausboote ist nicht zulässig.

7. Maßnahmenumsetzung, Freiflächengestaltungsplan

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die festgesetzte und geplante Bepflanzung, Lage und Anteil versiegelter Flächen und die Geländegestaltung sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan als Teil des Bauantrags darzustellen.

8. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 3.110 m² wird extern erbracht auf einer Teilfläche des Flurstückes 258 Gemarkung Ratzing. Die Ausgleichsfläche umfasst eine tatsächliche Fläche von 6.324 m². Abgrenzung und erforderliche Maßnahmen sind im beigefügten Plan „Bestand und Maßnahmen externe Ausgleichsfläche Fl.nr. 258 (Teilfläche), Gemarkung Ratzing“ festgesetzt, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplan-Deckblattes sind die festgelegten Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

Der Umweltbericht mit Abhandlung der Eingriffsregelung ist als Anlage beigefügt.

VI. Textliche Hinweise und Empfehlungen

-Die Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen sind ggf. vom Bauherrn zu dulden.

-Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

-Der Brandschutz ist gemäß BayBO einzuhalten.

Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.

Flächen für die Feuerwehr müssen den Richtlinien und der DIN entsprechen.

Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten, mit mind. 800 l/min über 2 h und mit einem Fließdruck von mind. 2,5 bar sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten darf max. 150 m betragen und sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

-Bzgl. des Umgangs mit Niederschlagswasser sind die

Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen

Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TREN OG) einzuhalten.

-Zur Außen-/Wegebeleuchtung sollten möglichst blendarme Strahler und lichttechnische Anlagen verwendet werden, die im unmittelbaren Umfeld des Standortes keine störende Blendwirkung hervorrufen kann (unter fachgerechter Planung und Aufstellung; anhand reduzierter Beleuchtungsstärken, -dauern mit nach unten auf die Boden ausgerichteter Lichtbestrahlung), siehe auch Punkt 6.7 der grünordnerischen Festsetzungen

VII. Planliche Festsetzungen

Die planlichen Festsetzungen des am 13.05.1998 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Kurpark Erlauzwiesler Weiher“ bleiben bestehen. Im südöstlichen Bereich des Kurparks wird ein Geltungsbereich mit zwei Baufenstern für ein Feriendorf ausgewiesen.

Außerdem wird der Geltungsbereich auf das Flurstück mit Fl.Nr. 258, Gemarkung Ratzing, erweitert, das die Ausgleichsflächen beinhaltet.

Der Geltungsbereich und die Baufenster für die Flurnummern 263, 513, 513/1 und 513/2 werden entsprechend dem beigefügten Lageplan „Satzungsbereich“ M 1:1000 (Anlage 3), für die Flurnummer 258 (Ausgleichsfläche) aus dem Plan des Umweltberichts (Anlage 4) eingefügt.

C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung am 09.12.2020 die Änderung des Bebauungsplans „Kurpark Erlauzwiesler Weiher“ mit Deckblatt 1 durch Deckblatt 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt 2 in der Fassung vom 04.02.2021 hat in der Zeit vom 27.01.2021 bis 01.03.2021 stattgefunden. Ort und Dauer der Beteiligung wurden am 26.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt 2 in der Fassung vom 04.02.2021 hat in der Zeit vom 09.02.2021 bis 26.03.2021 stattgefunden.
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt 2 in der Fassung vom 04.05.2021 mit Begründung hat in der Zeit vom 16.05.2021 bis 16.06.2021 stattgefunden. Ort und Dauer der Beteiligung wurden am 06.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt 2 in der Fassung vom 04.05.2021 mit Begründung hat in der Zeit vom 17.05.2021 bis 16.06.2021 stattgefunden.
6. Die Stadt Waldkirchen hat mit Beschluss des Stadtrats vom die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt 2 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen

7. Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans „Kurpark Erlauzwiesler Weiher“ mit Deckblatt 1 durch Deckblatt 2 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans „Kurpark Erlauzwiesler Weiher“ mit Deckblatt 1 durch Deckblatt 2 ist damit in Kraft getreten.

Waldkirchen, den

(Siegel)

.....
Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

D. Anlagen

- Anlage 1: Auszug originaler Bebauungsplan
- Anlage 2: Lageplan
- Anlage 3: Deckblatt 2
- Anlage 4: Umweltbericht mit 3 Plänen

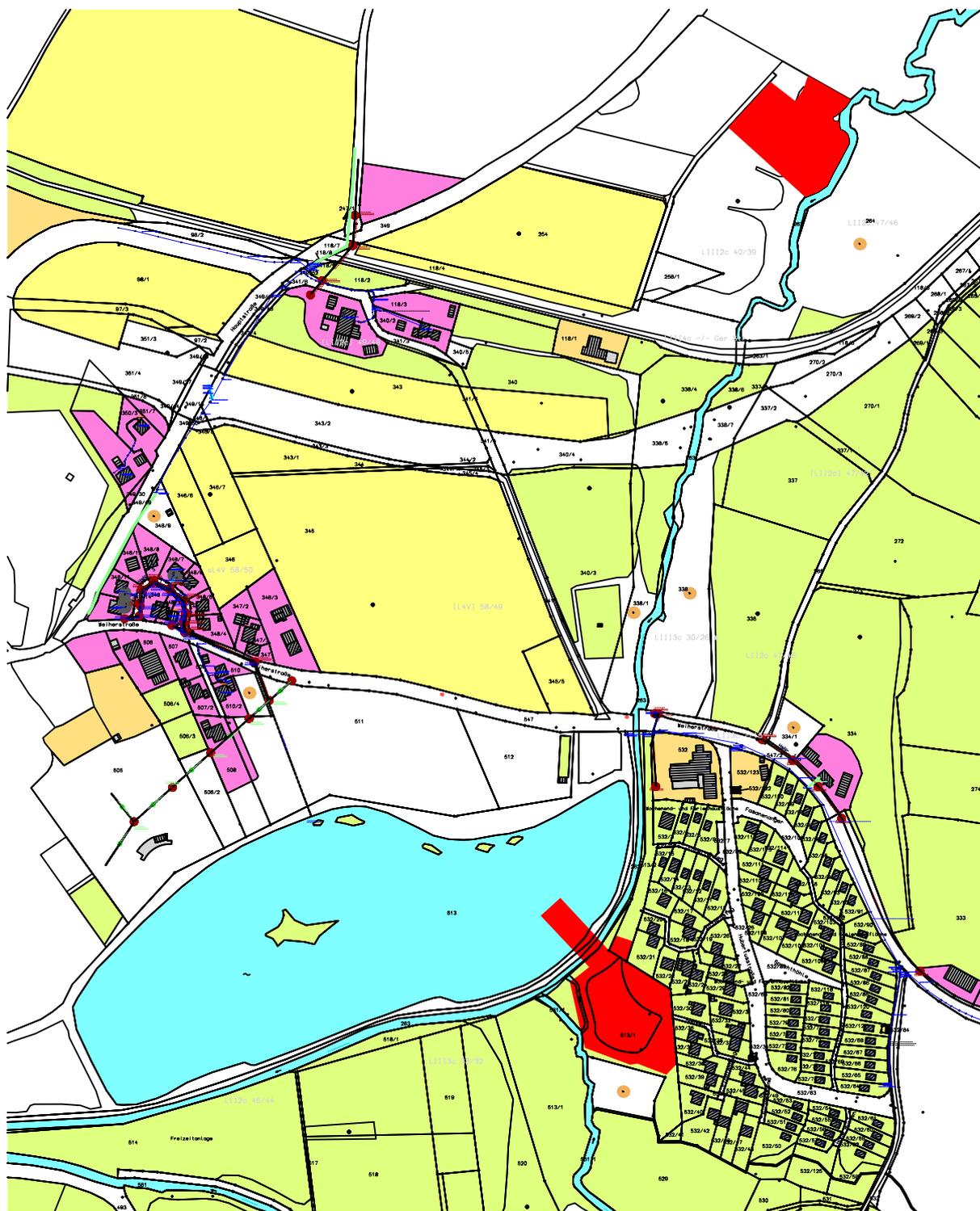
Anlage 1

Auszug aus originalem Bebauungsplan M 1:2000



Anlage 2
Lageplan M 1:5000

 Geltungsbereich



Anlage 3

Satzungsbereich bei Fl.Nr. 263, Fl.Nr. 513, Fl.Nr. 513/1, Fl.Nr. 513/2 M 1:1000,
zur genauen Maßentnahme jedoch nicht geeignet



Umweltbericht

ALS BESTANDTEIL DES DECKBLATT 2

ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„KURPARK ERLAUZWIESLER WEIHER“

STADT WALDKIRCHEN

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Waldkirchen
Rathausplatz 1
94065 Waldkirchen

PLANUNG:

konzept a+, Architekturbüro
Architekt Manfred Stockinger, Dipl. Ing. (FH)
Gesandtenstraße 2, 93047 Regensburg

TEIL GRÜNORDNUNG UND UMWELTBERICHT:

Team **G+S**
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine pronold
dipl.ing*, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggenorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

C. Pronold

Im Auftrag von:

Waidlerland Feriendorf Waldkirchen GmbH
Graf-Lamberg-Str. 9, 94151 Mauth

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	3
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2 Wirkfaktoren der Planung.....	4
1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens.....	4
1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	5
2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
2.1 Naturräumliche Situation.....	10
2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung.....	10
2.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt.....	10
2.2.2 Schutzgut Fläche.....	12
2.2.3 Schutzgut Boden.....	12
2.2.4 Schutzgut Wasser.....	12
2.2.5 Schutzgut Klima und Luft.....	13
2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	14
2.2.7 Kultur- und Sachgüter.....	15
2.2.8 Mensch.....	15
2.2.9 Wechselwirkungen.....	15
2.2.10 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten.....	15
2.3 Eingriffsermittlung.....	18
2.3.1 Eingriff nach Leitfaden Eingriffsregelung.....	18
2.3.2 Eingriff in gesetzlich geschützte Biotoptypen, zu erhaltende Gehölzbestände.....	19
3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung	19
4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	20
4.2 Eingriffskompensation.....	21
5 Alternative Planungsmöglichkeiten	21
6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	22
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	22
8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23

Beigefügte Pläne

- Bestand und Eingriffsermittlung, Maßstab 1 : 1.000
- Bestand und Maßnahmen externe Ausgleichsfläche Fl.nr. 258 (Teilfläche), Gemarkung Ratzing, Maßstab 1 : 1.000
- Plan zur HQ₁₀₀ Betrachtung, Wagmann Ingenieure GmbH

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Waldkirchen plant südwestlich des Erlauzwiesler Weihers die Errichtung einer Ferienhaussiedlung und von zwei Hausbootanlegeplätzen im Anschluss an die bestehende Ferienhaussiedlung Jägerwiesen. Dazu wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kurpark Erlauzwiesler Weiher“ durch Deckblatt 2 geändert. Der bisherige Spielplatzbereich im Sondergebiet Kurpark soll durch ein Sondergebiet Ferienhausgebiet ersetzt werden. Es sind Ferienhäuser mit einem Technikgebäude, sowie eine Zufahrt und PKW-Stellplätze geplant. Auf dem See sind zwei stationäre Hausboote mit Anlegeplätzen geplant. Der nachfolgende Umweltbericht behandelt die als Folge der Deckblattänderung zu erwartenden Umweltwirkungen.

Eckdaten des Deckblattes:

- Geltungsbereich: Vorhabensbereich ca. 0,7 ha und Ausgleichsfläche ca. 0,6 ha
- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Ferienhäuser gemäß § 10 BauNVO
- Anzahl der geplanten Ferienhäuser: 10 Stück und 2 Hausboote
- maximale Grundflächenzahl: 0,35
- max. Wandhöhe/Firsthöhe/Attikahöhe der geplanten Ferienhäuser 5,0 m und Hausboote 4,0 m
- Anhebung der Gebäude durch Stützen, Stützwände oder Sockel zulässig (max. 1,0 m bzw. nach Vorgaben des Hochwasserschutzes).

Die Erschließung erfolgt von Norden her über die Weiherstraße (Kreisstraße FRG51).

Grünordnerische Ziele:

Da der Vorhabensbereich von gut eingewachsenen Grünstrukturen und Biotopen an Gewässern umgeben ist, steht im Sinne der Grünordnung der Erhalt dieser Strukturen im Vordergrund. Im Bereich der geplanten Ferienhaussiedlung werden Gehölzpflanzungen zur landschaftsgerechten Einbindung der Bebauung vorgesehen. Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden extern auf einer gemeindeeigenen Fläche kompensiert.



Abbildung 1: Lage des geplanten Deckblattes zum Bebauungsplan östlich von Waldkirchen (Vorhabensbereich mit schwarzer Umrandung, Kompensationsbereich mit orangener Umrandung).

1.2 Wirkfaktoren der Planung

Nachfolgend aufgeführte Merkmale der Planung können durch Einwirkungen geeignet sein, Beeinträchtigungen der schützenswerten Umweltgüter (Umweltauswirkungen) hervorzubringen. Betrachtet werden die Umweltauswirkungen, die durch die Änderungen gegenüber dem Bestandsbebauungsplan entstehen können:

- Entwicklung von Sondergebietsflächen gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen im Zuge von Gehölzbeseitigungen
- mögliche Beeinträchtigung eines Gewässers durch Stoffeinträge während der Baumaßnahmen
- mögliche Beeinträchtigung eines Gewässers durch Stoffeinträge während des Hausbootbetriebes
- mögliche Stör-Wirkungen auf angrenzende Gehölzlebensräume / Feuchtgebietslebensräume
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung
- mögliche Belastungen von umgebender Bebauung (Ferienpark) durch Baubetrieb, Sondergebietsnutzung und Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Ein Scoping-Termin zur Festlegung von Untersuchungsumfang, -methode und Detaillierungsgrad hat nicht stattgefunden. Im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung konnten Anregungen zum Bearbeitungsumfang geäußert werden. Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes wurde empfohlen, das Überschwemmungsgebiet des angrenzenden Gewässersystems (Schauerbach, Reichermühlbach (Saußbach) und Ziegelstaadelbach) bei HQ₁₀₀ zu ermitteln. Es wurde eine Extremwertbetrachtung durchgeführt. Das Ergebnis wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt, in den Umweltbericht eingearbeitet und in der Planung berücksichtigt.

Die Empfehlung des Technischen Umweltschutzes ein Lärmgutachten erstellen zu lassen wurde zur Kenntnis genommen aber nicht als notwendig erachtet.

Der Bearbeitungsbereich umfasst den Auswirkungsbereich der Maßnahme. Der engere Wirkraum wird im Westen begrenzt durch den Schauerbach, im Norden durch den Reichermühlbach und den Stausee bzw. die Ferienhaussiedlung. Im Osten grenzt die Ferienhaussiedlung Jägerwiesen an und im Süden wird der Wirkraum durch den vorhandenen Gehölzbestand begrenzt.

Eine Überblicks-Begehung mit Aufnahme der vorhandenen Nutzungen, Vegetations- und Biotopstrukturen fand am 20.01.2021 statt. Hinsichtlich der Bodenbeläge und Grünlandtypen war aufgrund der Schneelage noch keine umfassende Einschätzung möglich. Dies wurde am 14.04.2021 nachgeholt.

Bestandsanalyse und Wirkungsabschätzung für die Umweltgüter Boden, Grundwasser, Kleinklima und Luft erfolgen aufgrund der Auswertung vorhandener Unterlagen und Potentialabschätzungen. Gleiches gilt für die Tierwelt. Für das Landschaftsbild erfolgte eine Wirkungsabschätzung im Vorhabensbereich und dessen Umfeld.

1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Waldkirchen ist ein Mittelzentrum und zusammen mit Hauzenberg ein Mehrfachzentrum. Waldkirchen wird dem Allgemeinen ländlichen Raum / Raum mit beschränktem Handlungsbedarf zugeordnet. Der Regionalplan Donau-Wald stellt einen Teilbereich des Deckblattes als naturschutzfachlich hinreichend gesicherte Fläche (Landschaftsschutzgebiet) dar.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Waldkirchen stellt den Vorhabensbereich als Sport- und Erholungsfläche / Grünfläche Kurpark dar.

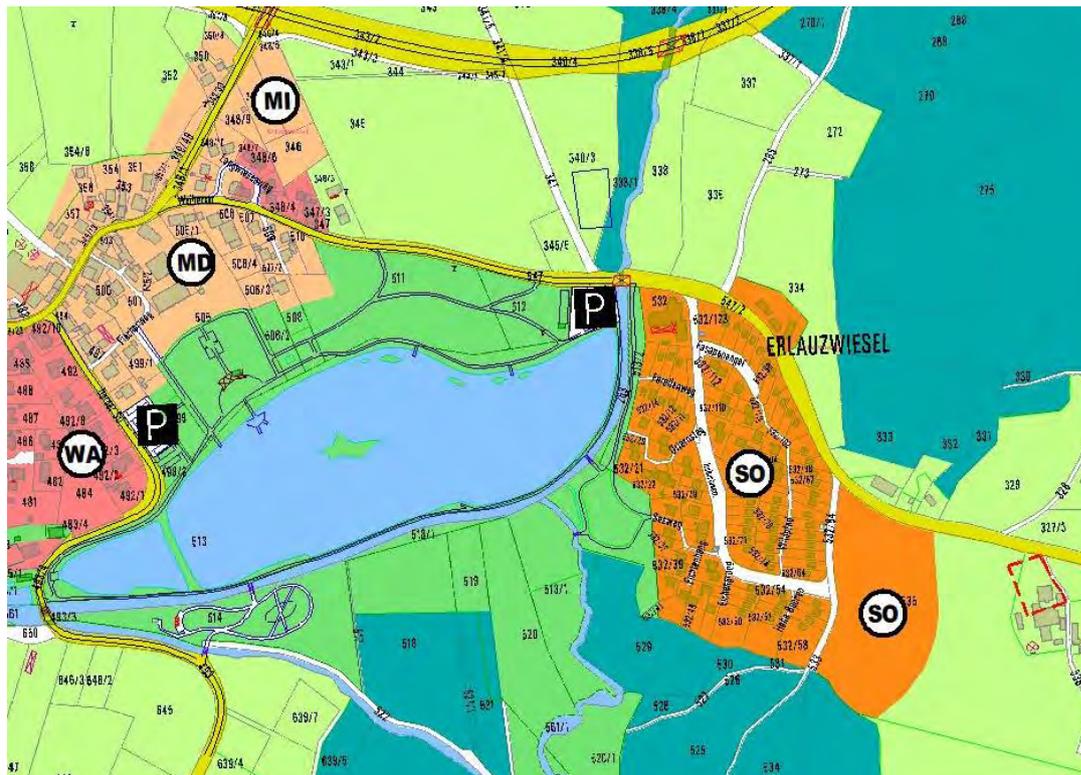


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Waldkirchen

Bestehender Bebauungsplan

Im Bereich des aktuellen Vorhabens liegt der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Kurpark Erlauzwiesler Weiher“ von 1998 vor. Er wird im Vorhabensbereich durch das Deckblatt 2 geändert. Der bestehende Bebauungsplan enthält im Vorhabensbereich folgende Aussagen:

- Öffentliche Grünfläche mit Fußwegen und Plansymbol „Spielplatz“
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen bzw. von Hecken, Feldgehölz, bachbegleitenden Gehölzsäumen
- Gewässer: Schauerbach, Reichermühlbach, Erlauzwiesler Weiher
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (dunkelgrün umrandet mit T-Signatur)
- Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Kurpark Erlauzwiesler Weiher" der Stadt Waldkirchen von 1998.

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Freyung-Grafenau (ABSP 1999)

Der Vorhabensbereich liegt teilweise im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Erlau-Saußbach-Talsystem“.

Das an den Geltungsbereich angrenzende bzw. ihn schneidende kartierte Biotop ist im ABSP als regional bedeutsamer Lebensraum eingestuft: „Feuchtfläche am Unterlauf des Schauerbaches südöstlich des Stausees von Erlau-Zwiesel und der Unterlauf des Ziegelstadelbaches“.

Zielvorgaben aus dem Kartenteil im näheren Umgriff sind:

- Erhalt und Optimierung des regional bedeutsamen Gewässer-/Feuchtgebietslebensraums
- Erhalt und Entwicklung naturnaher, sauberer Bachabschnitte mit typischen Artengemeinschaften
- Optimierung von Bachtälern mit wichtiger Funktion für den regionalen Feuchtgebietsverbund und mit teilweise noch hochwertigen Feucht-, Nass, und Streuwiesen
- Erhalt der Hecken und sonstigen Gehölze, Pflege der Hecken und weitgehender Verzicht auf flächige Aufforstungen in Gebieten mit ausreichender Dichte an Gehölzstrukturen.

Waldfunktionskartierung

Der südlich an das Vorhaben angrenzende Wald ist ein Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung (Intensität II).

Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Der Vorhabensbereich grenzt im Süden und Westen an das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Kleinere Überschneidungen des Geltungsbereiches mit der LSG-Fläche ergeben sich, jedoch überschneidet sich nicht die geplante überbaubare Fläche mit dem Landschaftsschutzgebiet. Die Bereiche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind als Grünflächen vorgesehen bzw. als Flächen zur Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen.

Ebenso direkt angrenzend und leicht mit dem Geltungsbereich überschneidend befindet sich das amtlich erfasste Biotop „Feuchtfläche am Unterlauf des Schauerbaches südöstlich des Stausees von Erlau-Zwiesel und der Unterlauf des Ziegelstadelbaches“ (Biotop-Nr. 7247-0059-001).

Bei der Erfassung im Jahr 1988 wurde das Biotop folgendermaßen beschrieben:
„Ausgedehntes Feuchtgebiet im Einzugsbereich des Schauerbaches südlich des Stausees von Erlauzwiesel.

Komplexes Biotop aus Mädesüßhochstaudenbestand, Rohrglanzgrasbeständen und Großseggenbereichen, v.a. im Südostteil der Fläche besonders schön ausgeprägt. Einzelne Erlen und Bruchweiden begleiten den stark gewundenen Bachlauf, hie und da verbunden durch Grau- und Ohrweidengebüsch; Boden teilweise sumpfig, anmoorige Abschnitte am Ostrand mit Torfmoos-Beständen.

Teile im Nord- und Nordostabschnitt sind gemäht oder werden als Kleingärten (Gemüse) oder Viehweide genutzt (Trittschäden). An der Ostseite grenzt Fichtenforst an.

Der Bach mäandriert teilweise sehr stark, so daß die Begleitgehölze manchmal zu breiten Beständen zusammenwachsen. Das steinige Bachbett ist mit Sandbänken und tiefen Kolken ausgestattet, die Breite schwankt zwischen 3 und 5 Metern.

Im Nördlichen Abschnitt mündet von Osten der Ziegelstadelbach in den Schauerbach. Dieser Bachabschnitt durchquert einen Fichtenforst und besitzt keinen Gehölzsaum. Der Bach ist 1- 1,5 m breit, steinig, die Uferpartien fallen leicht ab, die Sedimentanreicherung nimmt nach Westen hin zu. Die Wasserführung ist sehr gering, die ufernahe Vegetation ist äußerst artenarm und nitrophil. Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen: Amphibienhabitat. Groß- und Kleinlibellen im Bereich der Bachufer. Radspinnen im Hochstaudenbestand.“

Im Geltungsbereich des Deckblattes befinden sich an den Rändern gesetzlich geschützte Gehölzbestände gemäß Art. 16 BayNatSchG. Teile davon können erhalten bleiben. Vom Vorhaben betroffen durch Rodung sind ca. 559 m² Gehölzbestände (jedoch nicht alle gesetzlich geschützt).

Gesetzlich geschützte Grünlandbestände liegen im Eingriffsbereich des Deckblattes nicht vor.

Die Gewässer sind in ihrer Gesamtheit nicht als gesetzlich geschützt einzustufen. Die Ufervegetation des Stausees im Planungsbereich ist sehr spärlich ausgebildet und nicht als gesetzlich geschützt einzustufen.

Artenschutzkartierung

Die Artenschutzkartierung enthält für den Bereich des Erlauzwieseler Stausees und das Umfeld des Vorhabens (ca. 300 m) nachfolgende Nachweise von Arten mit Rote-Liste-Status und/oder artenschutzrechtlicher Relevanz. Für den Vorhabensbereich selbst liegen keine Nachweise vor.

ID	Lage	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste BY/D	Geschützt FFH bzw. BNatSchG	Nachweis-jahr
7247 0570	Erlauzwiesel, See	Bartfledermäuse (unbestimmt)	<i>Myotis mystacinus o. brandti</i>	-/-	IV, streng	2014
		Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	3/G	IV, streng	2014
		Gattung Myotis	<i>Myotis spec.</i>	-/-	IV, streng	2014
		Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	*IV	IV, streng	2014
		Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	*IV	IV, II, streng	2014

ID	Lage	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste BY/D	Geschützt FFH bzw. BNatSchG	Nachweis-jahr
		Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	V/D	IV, streng	2014
		Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	3/G	IV, streng	2014
		Nyctaloid	<i>Nyctalus leisleri</i> o. <i>Eptesicus serotinus</i> o. <i>Vespertilio discolor</i>	-/-	IV, streng	2014
		Rauhhaufledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	*/*	IV, streng	2014
		Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	*/*	IV, streng	1991, 2014
		Zweifarbflodermas	<i>Vespertilio murinus</i>	2/D	IV, streng	2014
7247 0580	Erlauzwiesel, See	Wasserfledermaus (Fortpflanzungs- nachweis)	<i>Myotis daubentonii</i>	*/*	IV, streng	1998
7247 0459	Saußbach bei Erlauzwiesel	Biber	<i>Castor fiber</i>	*IV	IV, II, streng	2008
7247 0005	Nasswiese im Talgrund am Sausbach bei Reutmühle bzw. am Schauerbach 500m N Dorn	Breitblättriges Knabenkraut	<i>Dactylorhiza majalis</i> s.str.	3/3	besonders	1983
		Fiebertlee	<i>Menyanthes trifoliata</i>	3/3	besonders	1986
7247 0082	Keine Angabe	Breitblättriges Knabenkraut	<i>Dactylorhiza majalis</i> s.str.	3/3	besonders	1983
		Frühlings- Knotenblume, Märzenbecher	<i>Leucojum vernum</i>	3/V	besonders	1983
		Niedrige Schwarzwurzel	<i>Scorzonera humilis</i>	3/3	besonders	1983
7247 0083	Keine Angabe	Breitblättriges Knabenkraut	<i>Dactylorhiza majalis</i> s.str.	3/3	besonders	1983
		Frühlings- Knotenblume, Märzenbecher	<i>Leucojum vernum</i>	3/V	besonders	1983
7247 0086	Keine Angabe	Niedrige Schwarzwurzel	<i>Scorzonera humilis</i>	3/3	besonders	1983
7247 0087	Keine Angabe	Frühlings- Knotenblume, Märzenbecher	<i>Leucojum vernum</i>	3/V	besonders	1983
7247 0411	Feuchtwiese bei	Kleines Wiesenvögelchen	<i>Coenonympha pamphilus</i>	*/*	besonders	2004, 2007

ID	Lage	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste BY/D	Geschützt FFH bzw. BNatSchG	Nachweisjahr
	Erlauzwiesel, 3 km o. Waldkirchen	Schwalbenschwanz	<i>Papilio machaon</i>	*/*	besonders	2000, 2007
		Diverse nicht seltene oder geschützte Tagfalterarten				
7247 0536	Amphibienlaichgewässer am Schauerbach bei Waldkirchen	Grasfrosch	<i>Rana temporaria</i>	V/*	besonders	2012
7247 0538	Kleingewässer am Schauerbach bei Waldkirchen	Grasfrosch	<i>Rana temporaria</i>	V/*	besonders	2012
7247 0539	Extensivwiese bei Erlauzwiesel	Frühlings-Knotenblume, Märzenbecher	<i>Leucojum vernum</i>	3/V	besonders	2012
7247 0540	Feuchtwiese bei Erlauzwiesel	Frühlings-Knotenblume, Märzenbecher	<i>Leucojum vernum</i>	3/V	besonders	2012
7247 0628	Feuchtwiese südlich des Erlauzwiesler Sees	Niedrige Schwarzwurzel	<i>Scorzonera humilis</i>	3/3	besonders	2014

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Naturräumliche Situation

Naturraum, Geologie, Relief

Der Planungsbereich liegt in der Naturraum-Einheit Passauer Abteiland und Neuburger Wald, Untereinheit Ilz-Erlau-Hügelland.

Den Untergrund im Vorhabensbereich bildet polygenetische Talfüllung bzw. Fließerde (dGK25, Bayernatlas 2021).

Der Planungsbereich liegt in relativ ebenem Gelände bei ca. 596 m ü. NN. Im Südteil befindet sich ein künstlich aufgeschütteter Hügel. Die Bäche verlaufen tiefer als der Erlauzwieseler Stausee.

Potenziell-natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation im Bereich des Vorhabens ist gemäß dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (2021) der Beerstrauch-Tannenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald (örtlich mit Torfmoos-Fichtenwald).

Klima

Im Ilz-Erlau-Hügelland herrschen mittlere Jahrestemperaturen von 7 bis 8 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 800 mm (ABSP 1999).

2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung

Nachfolgend werden die Zustände der Schutzgüter für die Umweltprüfung sowie eventuelle Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden in drei Stufen.

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Plan „Bestand und Eingriffsermittlung“ dargestellt.

Der tatsächliche Bestand entspricht weitgehend dem rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan.

2.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Beschreibung:

Beim Untersuchungsbereich handelt es sich um einen öffentlichen Spielplatz zwischen dem Kurpark des Erlauzwieseler Stausees und der Feriendorfsiedlung Jägerwiesen. Nach Süden und Westen schließt eine naturnahe Fließgewässer-Nassflächen-Wald-Landschaft an.

Der Spielplatz setzt sich zusammen aus Spielgeräten in überwiegend Holzbauweise, Naturspielelementen aus Weiden und Wiesenflächen. Die zentrale Rutsche ist erhöht auf einem bewachsenen Erdhügel platziert. Ein Weg mit Parkbänken umschließt den Spielplatzbereich.

Die Wiesenflächen sind überwiegend intensiv genutzt. Randbereiche wirken eher extensiv genutzt und insgesamt magerer. Ein gesetzlicher Schutzstatus liegt bei den Grünflächen im Eingriffsbereich nicht vor.

Gehölzgruppen innerhalb und um den Spielplatz betten das Gelände in die (Park-)Landschaft ein. Es handelt sich um Hecken, Gebüsche und Gewässerbegleitgehölze aus standortheimischen Arten und in freiwachsender Form. Die vorhandenen Gehölze sind in Teilen als gesetzlich geschützt gemäß Art. 16 BayNatSchG einzustufen.

Es wurden fünf potenzielle Quartiersbäume für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten bei der Begehung im Januar 2021 festgestellt (räumliche Lage siehe Bestandsplan):

Nr.	Baumart	BHD [cm]	Quartierstyp	Lage des Quartiers / Hinweis
A	Weide, zweistämmig	30, 16	Rindenspalte	Ca. 3 m Höhe
B	Weide, dreistämmig	23, 20, 18	Rindenspalte	Ca. 4 m Höhe
C	Weide, mehrstämmig (6)	23, 20, 18	Ausfaulhöhle	Ca. 3 m Höhe
D	Weide, mehrstämmig	20-30	Sonstige Spechthöhle, Ausfaulhöhle am Stammfuß, Rindenspalte	Und tote Äste, Totholz, Fraßspuren von Spechten; ca. 3 – 4 m Höhe
E	Weide?	Ca. 30	Rindenspalte, beginnende Ausfaulhöhle	6 m

Die beiden Planfenster werden durch den Reichermühlbach voneinander getrennt und durch einen vorhandenen Steg miteinander verbunden. Nach einem Fußweg und einem schmalen Uferstreifen erstreckt sich die Wasserfläche des Erlauzwieseler Stausees. Westlich des Planfensters 1 verläuft der Schauerbach und mündet in den Reichermühlbach.

Der Erlauzwieseler Stausee gilt als fischreich mit Vorkommen von sämtlichen fischereilich wichtigen mitteleuropäischen Fischarten wie Barsch, Brassen, Graskarpfen, Karpfen, Rotauge, Rotfeder, Schleie, Spiegelkarpfen und Zander. Das Gewässer ist vom Fischereiverein Waldkirchen e.V. bewirtschaftet (Webseite Monsterfisch Zugriff: 29.01.2021).

Der Erlauzwieseler Stausee ist aufgrund der relativ intensiven Erholungsnutzung in den meisten Uferabschnitten kein gesetzlich geschütztes Gewässer. Zum Teil ist wertvolle Ufervegetation ausgebildet. Im Deckblattbereich liegt jedoch nur ein sehr schmaler Uferstreifen vor, der kaum typische Ufervegetation aufweist.

Bewertung:

Damit handelt es sich beim Vorhabensbereich um ein Gebiet mit überwiegend mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Die vorhandenen Gehölze dienen vor allem als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten. Die Fließgewässer und das Stillgewässer sind Lebensraum für Wasservögel, Amphibien, Fische, Weichtiere etc.

Auswirkungen:

Eingriffe in Gehölzlebensräume: Durch die Bauvorhaben gehen voraussichtlich 559 m² Gehölzfläche verloren. Bei Gehölzrodungen ist die Vogelbrutzeit zu berücksichtigen. Durch Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung der Gehölzstrukturen werden die Beeinträchtigungen minimiert. Zu erhaltende Gehölze sind durch einen Bauzaun zu schützen. Die potenziellen Quartiersbäume können nach aktuellem Planungsstand erhalten werden (siehe auch Kapitel 2.2.10). Aufgrund des teilweisen gesetzlichen Schutzes und der Festsetzung 6.6 des ursprünglichen Bebauungsplanes sind die entfernten Gehölzflächen flächengleich zu ersetzen.

Zum Schutz der Gewässerlebewesen sind Stoffeinträge in die Gewässer zu vermeiden und Nachtbauarbeiten sowie Arbeiten bei Dämmerung nicht zulässig.

Ausführungen zu vorhabensbedingten Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten finden sich in Kapitel 2.2.10.

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan ergeben sich durch das Deckblatt für das Schutzgut Arten und Lebensräume folgende Auswirkungen:

- Bereiche werden versiegelt oder befestigt, die im Urplan als Grünfläche mit Spielplatz oder Fußweg oder zu pflanzende Gehölze festgesetzt sind
- Bereiche werden durch Hausboote abgedeckt, die im Urplan als freie Wasserfläche festgesetzt sind.

Vorhabensbedingt ist mit Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

2.2.2 Schutzgut Fläche

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde eine Eingriffsfläche von 5.760 m² ermittelt (Größe der Baufenster). Diese Fläche ist bisher unbebaute Grünfläche bzw. Spielplatz. Vorhabensbedingt wird hier eine Bebauung mit Ferienhäusern und zugehöriger Erschließung ermöglicht. Die Grundflächenzahl ist für die Baufenster mit 0,35 festgelegt.

Es ist mit Auswirkungen von niedriger bis mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

2.2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der im Vorhabensbereich vorkommende Boden ist gemäß Übersichtsbodenkarte (1:25.000) im Westteil des Vorhabensbereiches ein Bodenkomplex aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment). Im Ostteil des Geltungsbereiches liegt fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vor. Die natürliche Ertragsfähigkeit ist als sehr gering eingestuft bzw. nicht bewertet wegen fehlender landwirtschaftlicher Nutzung. (UmweltAtlas Boden 2021)

In den Bereichen mit vorhandenen Wegen und Spielgeräten ist der natürliche Bodenaufbau verändert.

Bewertung:

Im Sinne der Eingriffsregelung handelt es sich um Standorte mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden (anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs) sowie um Standorte mit geringer Bedeutung (teilversiegelte und versiegelte Bereiche).

Auswirkungen:

Vorhabensbedingt ist im Gebäude- und Erschließungsbereich mit einer Überbauung / Versiegelung und damit mit einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen.

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan ist mit deutlich mehr Überbauung / Versiegelung und damit mit einem Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen.

Durch Ausführung der Stellplätze und Fußwege mit wasserdurchlässigem Belag wird die Größe der versiegelten Fläche vermindert.

Es ergeben sich Auswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Angrenzend an den Planungsbereich verlaufen der Schauerbach und der Reichermühlbach. Der angrenzende Abschnitt des Reichermühlbaches wird in der Gewässerstrukturkartierung mit der Gesamtbewertung „deutlich verändert“ eingestuft.

Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete werden nicht berührt. Der Vorhabensbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, jedoch teilweise im wassersensiblen Bereich der Bäche. Es ist zumindest zeitweise mit niedrigen Grundwasserflurabständen zu rechnen.

Planfenster 2 liegt im Erlauzwieseler Stausee. Dieser künstliche See ist etwa 7 ha groß und in eine Kurparkanlage eingebettet. Die Ufer sind zum Teil naturnah gestaltet. Gemäß der Fischerplattform „monsterfisch.de“ (Webseite Monsterfisch Zugriff: 29.01.2021) ist das Wasser des Sees trüb. Der Uferverlauf ist leicht abfallend. Der Gewässergrund ist schlammig / lehmig und es herrscht eine schwache Strömung. Das Gewässer gilt als fischreich.

Der Erlauzwieseler Stausee wird seit 1972 vom Fischereiverein Waldkirchen e.V. bewirtschaftet (Webseite Fischereiverein Waldkirchen e.V. Zugriff: 29.01.2021). Am Nordufer ist eine Badestelle angelegt.

Die Gewässer sind in ihrer Gesamtheit nicht als gesetzlich geschützt einzustufen.

Aufgrund der Lage im wassersensiblen Bereich wurde eine Hydraulische Bewertung der Situation bei HQ₁₀₀ in Auftrag gegeben. Durch das Büro Wagmann Ingenieure GmbH wurde eine Extremwertbetrachtung auf Grundlage örtlicher Vermessungen durchgeführt. Als maximal denkbare Wasserspiegellage wurde 595,54 m ü.NN ermittelt. Das Ergebnis ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

Bewertung:

Es handelt sich somit überwiegend um Flächen von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Kleinflächig sind Standorte mit geringer Bedeutung betroffen (bereits versiegelte oder verdichtete Flächen).

Auswirkungen:

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Im Vergleich zum jetzigen und zum festgesetzten Zustand ergibt sich eine Erhöhung der versiegelten Fläche und damit Erhöhung des Oberflächen-Abflusses.

Um Abflussverschärfungen zu minimieren, werden bei den Fußwegeverbindungen und bei den Stellplätzen versickerungsfähige Beläge (wassergebundene Decke oder sickerfähiges Pflaster) festgesetzt.

Zum Schutz vor Überschwemmungen werden Festsetzungen getroffen: Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude im gefährdeten Bereich wird auf mind. 596,5 m ü.NN festgesetzt. Die Gebäudetechnik muss mind. auf 596,5 m ü.NN angepasst sein. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind zu gewährleisten. Der Retentionsraumverlust in Folge des Vorhabens ist zu ermitteln und in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt auszugleichen.

Anfallendes Oberflächenwasser wird dezentral versickert.

Zum Schutz der Gewässer vor Stoffeinträgen sind während der Bauphase geeignete Schutzmaßnahmen und Absetzeinrichtungen vorzusehen, zu überwachen und ggf. zu ertüchtigen. Lagerflächen sind nur außerhalb des bach- oder seenahen Bereiches zu errichten.

Zum Schutz des Stillgewässers sind die Hausboote regelmäßig zu warten und ggf. zu ertüchtigen. Es ist zu gewährleisten, dass keine gewässerschädigenden Stoffe in das Wasser gelangen.

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan ergeben sich durch das Deckblatt für das Schutzgut Wasser folgende Auswirkungen:

- Bereiche werden versiegelt oder befestigt, die im Urplan als Grünfläche mit Spielplatz oder Fußweg oder zu pflanzende Gehölze festgesetzt sind,
- Bereiche werden durch Hausboote abgedeckt, die im Urplan als freie Wasserfläche festgesetzt sind.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung und Bewertung:

Im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region 12 wird die Kaltluftproduktion im Bereich des Vorhabens durch die Lage im Offenlandbereich (Acker, Grünland, Mischnutzung) als hoch eingestuft (FIS-Natur 2021). Der Vorhabensbereich liegt außerhalb kleinklimatisch bedeutsamer Luftaustauschbahnen. Frischluft-Entstehungsbereiche sind nicht betroffen. Wasserflächen haben im Allgemeinen eine ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima.

Es handelt sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

Auswirkungen:

Es ergeben sich unter Berücksichtigung des Ausgangszustands und des festgesetzten Zustandes keine erheblichen Veränderungen.

2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Der geplante Geltungsbereich liegt im Randbereich des Kurparks rund um den Erlauzwieseler Stausee. Der Bereich wird durch Gehölzstrukturen gegliedert und eingerahmt. Der vorhandene Spielplatz fügt sich harmonisch in die Landschaft ein. Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen ist er nur wenig einsehbar. Nur vom Ostteil des angrenzenden Ferienhausgebietes aus, der deutlich erhöht zur Seeebene ist, ist der Spielplatz deutlich sichtbar.

Der Seeabschnitt mit den geplanten Hausbooten ist uneingeschränkt von fast allen Uferbereichen des Sees sichtbar. Nur teilweise versperren Gehölzgruppen am Ufer oder Inseln im See die Sicht auf diese Stelle. Auch vom Dorfgebiet von Erlauzwiesel ist der Bereich zum Teil einsehbar.

Der Vorhabensbereich grenzt im Süden und Westen an das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Kleinere Überschneidungen des Geltungsbereiches mit der LSG-Fläche ergeben sich, jedoch überschneidet sich nicht die geplante überbaubare Fläche mit dem Landschaftsschutzgebiet. Die Bereiche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind als Grünflächen vorgesehen bzw. als Flächen zur Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen.

Bewertung:

Der Vorhabensbereich weist bestehende, eingewachsene Eingrünungsstrukturen auf. Er grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet an. Die Lage am Rand eines wichtigen Erholungsgebietes und im Fall der geplanten Hausboote an exponierter Stelle im Bereich des Seeufers, macht ein sensibles Vorgehen bei der Neugestaltung der Anlage notwendig.

Somit handelt es sich um einen Bereich mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.

Auswirkungen:

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können bei einer entsprechend sensiblen Anordnung und Gestaltung der neuen Anlage und der einzelnen Gebäude, sowie einer Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen vergleichsweise geringgehalten werden. Nur im Bereich der Hausboote sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild kaum zu reduzieren. Das Landschaftsbild wird hier deutlich verändert.

Folgende Maßnahmen verringern die Auswirkungen auf das Landschaftsbild:

- Weitestmögliche Erhaltung der vorhandenen Gehölze; Durchgrünung des Ferienhausgebietes mit mind. 2 Bäumen oder Strauchgruppen je Ferienhaus; Die tatsächlichen Pflanzorte sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen
- Eine an die Bestands-Situation angepasste Anordnung und Bauweise der Ferienhäuser und Hausboote
- Ausgestaltung der Ferienhäuser mit Wandhöhe/Firsthöhe/Attikahöhe bis max. 5,0 m; Hausboote bis max. 4,0 m
- Einfriedungen sind im Allgemeinen unzulässig; nur soweit Abgrenzungen kleinerer privater Bereich im Interesse des Fremdenverkehrs erstrebenswert sind, können diese durch eine Sichtschutzbepflanzung in lockerer Form mit verschiedenartigen bodenständigen Sträuchern vorgenommen werden. Geradlinige einheitliche Hecken sind unzulässig.
- Stützmauern sind bis max. 0,5 m zulässig. Geländeunterschiede sollen durch Anböschungen bzw. Auffüllungen ausgeglichen werden. Auffüllungen/Abgrabungen bis max. 0,8 m zulässig.

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan ergeben sich durch das Deckblatt für das Schutzgut Landschaftsbild folgende Auswirkungen:

- Bereiche werden versiegelt oder befestigt, die im Urplan als Grünfläche mit Spielplatz oder Fußweg oder zu pflanzende Gehölze festgesetzt sind,
- Bereiche werden durch Hausboote abgedeckt, die im Urplan als freie Wasserfläche festgesetzt sind.

Es ergeben sich Auswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit im Bereich des Baufensters im Park, und von großer Erheblichkeit im Bereich des Baufensters im See auf das Schutzgut Landschaftsbild.

2.2.7 Kultur- und Sachgüter

Im Vorhabensgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt (BayernAtlas 2021). Vorhabenswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht anzunehmen.

2.2.8 Mensch

Beschreibung und Bewertung:

Der Vorhabensbereich liegt nahe dem Ortsteil Erlauzwiesel südöstlich des Erlauzwiesler Stausees. Im Osten grenzt die Ferienwohnanlage Ferienpark Jägerwiesen an. Weitere Bebauung grenzt nicht an.

Der Planbereich 1 dient derzeit als öffentlicher Spielplatz.

Der Erlauzwiesler Stausee und dessen Umgebung sind ein beliebtes Naherholungsgebiet. Am an den Planungsbereich angrenzenden Seeufer verlaufen Wander-, Walking- und Radwege, z.B. der „Adalbert-Stifter-Radweg“. Auf der Nordseite des Sees befindet sich ein Veranstaltungsplatz und eine Badestelle. Ebenso befinden sich mehrere Angelstellen am See.

Vorbelastungen durch Lärm (Freizeitlärm) sind gegeben. Ein Immissionsgutachten liegt nicht vor.

Auswirkungen:

Baubedingt sind vorübergehende Störwirkungen auf die angrenzende Sonderbebauung und Erholungsnutzungen zu erwarten.

Anlage- und nutzungsbedingt sind keine signifikanten Veränderungen zum derzeitigen Zustand zu erwarten, da insgesamt das vorhandene große Ferienhausgebiet um wenige Ferienhäuser ergänzt wird. Mit einem signifikant erhöhten Verkehrsaufkommen ist nicht zu rechnen.

Es geht jedoch die Erholungsfunktion der Fläche für die Allgemeinheit verloren, da aus dem öffentlichen Spielplatz private Ferienhausbereiche werden. Es ist geplant, den Spielplatz an anderer Stelle zu ersetzen. Der genaue Standort ist noch nicht geklärt.

Insgesamt sind Auswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen sind nicht bekannt / werden nicht berührt.

2.2.10 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten dargelegt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form.

Die Ausführungen stützen sich auf eine Erfassung der Habitat- und Nutzungsstrukturen mit Erfassung potenzieller Quartiersbäume sowie auf die Auswertung vorliegender Datengrundlagen und eine Potenzialabschätzung.

Fledermäuse

Es wurden fünf potentielle Quartiersbäume für Fledermäuse erfasst. Mit Stand der Planung (25.01.2021) können alle erhalten bleiben.

Sollte sich bei der detaillierten Objektplanung herausstellen, dass ein Quartiersbaum unabdingbar entfernt werden muss, sind folgende Maßnahmen der Eingriffsminimierung durchzuführen:

- Rodung des potenziellen Quartierbaums im September/Oktober im Beisein einer qualifizierten Umweltbaubegleitung
- Anbringen von drei Fledermauskästen je beseitigtem potentiellen Quartiersbaum in den umgebenden Gehölzbeständen. Dabei ist auf unterschiedliche Ausführungen der Fledermauskästen zu achten. Die Standorte sind zu dokumentieren.

Leitstrukturen für strukturgebunden fliegende Arten werden nicht signifikant verändert.

Eine Nutzung des Vorhabensbereichs als Jagdhabitat ist möglich. Gemäß Artenschutzkartierung Bayerns wurden am Erlauzwieseler Stausee mindestens neun verschiedene Fledermausarten erfasst (Nachweisjahr 2014). Dieser Stausee stellt voraussichtlich ein gutes Jagdhabitat für Fledermäuse dar. Ebenso können die vorhandenen Fließgewässer (Schauerbach, Reichermühlbach) als Jagdhabitat genutzt werden. Der Eingriff im Bereich der geplanten Hausboote wird jedoch als nicht signifikant bewertet, weil der Anteil der betroffenen Seefläche bzw. des betroffenen Uferbereichs gering ist.

Aufgrund der gegebenen intensiven Nutzung im Bereich der geplanten Ferienhäuser kann davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um ein essentielles Jagdhabitat für Fledermäuse handelt.

Im Hinblick auf mögliche Störwirkungen sind Effekte durch nächtliche Beleuchtung zu prüfen. Dies gilt insbesondere für bisher unbeleuchtete Flächen, insbesondere Wald- und Gehölzbereiche, sowie Wasserflächen. Der Vorhabensbereich wird im Ist-Zustand nicht beleuchtet. Ein Anstrahlen der vorhandenen und geplanten Gehölzbestände sowie des Stausees ist zu unterlassen. Es sind insektenschonende Beleuchtungssysteme für die Außen- und Wegebeleuchtung zu verwenden, um die Nahrungsquelle der Fledermäuse nicht zu beeinträchtigen. Durch eine sparsame und zielgerichtete Beleuchtung von Parkplatz- und Gebäudeflächen sowie von Wegen erfolgt eine Minimierung von Streulicht ins Umfeld (Beleuchtung von oben nach unten, geringe Lichtpunkthöhen, ggf. Einsatz von Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren oder Dimmern, Reduzierung der Beleuchtungsstärke und der Beleuchtungsdauer). Eine dauerhafte Außenbeleuchtung der Hausboote ist nicht zulässig.

Bei der Anlage der Hausboote handelt es sich um einen kleinen Abschnitt im Stausee. Eine signifikante Erhöhung des Kollisionsrisikos ist nicht wahrscheinlich.

Unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Artengruppe der Fledermäuse vermieden werden (Die Maßnahmen werden im Einzelnen in den textlichen Festsetzungen beschrieben).

Säugetiere ohne Fledermäuse

Gemäß Verbreitungsdaten des Landesamtes für Umwelt (LfU) ist im Landkreis Freyung ein Vorkommen von Biber, Fischotter, Haselmaus, Luchs und Wildkatze potenziell möglich. Aufgrund fehlender Habitate können Luchs und Wildkatze im Vorhabenswirkraum ausgeschlossen werden. Für Biber, Fischotter und Haselmaus liegen hingegen geeignete Habitate vor. Biber und Fischotter können den vorhandenen Erlauzwieseler Stausee sowie den Schauerbach und Reichermühlbach als Lebensraum nutzen. Im näheren Umfeld liegt in der Artenschutzkartierung ein Nachweis des Bibers im Saußbach vor. In die Fließgewässer erfolgt kein Eingriff. Eine Durchgängigkeit ist zu jeder Zeit gewährleistet. Für die Anlage der Hausboote ist ein randlicher Eingriff in den Stausee notwendig. In diesem Bereich waren zum Kartierzeitpunkt keine Baue von Biber oder Fischotter ersichtlich. Ein Schädigungsverbot gemäß § 44 BNatSchG kann demzufolge ausgeschlossen werden. Es handelt sich um stationäre Hausboote. Eine signifikante Erhöhung des Kollisionsrisikos ist nicht wahrscheinlich. Somit können mögliche Tötungsverbote ausgeschlossen werden. Während der Baumaßnahme können baubedingte Störungen für wandernde oder nahrungssuchende Biber und Fischotter eintreten. Aufgrund der großen Reviere der Arten ist nicht davon auszugehen, dass diese Arten in ihrem Wanderungsverhalten oder bei der Nahrungssuche gestört werden. Dies gilt umso mehr, als Bauzeiten (tagsüber) und Aktivitätszeiten von Biber und Fischotter (nachts) sich nicht überlagern. Durch die Anlage der Hausboote ergibt sich eine Nutzungsänderung der bisher freien Wasserfläche. Der gesamte Vorhabenswirkraum ist sowohl durch das bestehende Feriendorf als auch durch die Freizeitnutzung Erholungssuchender stark geprägt. Eine signifikante Erhöhung von Störwirkungen durch die Hausboote ist nicht wahrscheinlich. Die Erreichung der Hausboote erfolgt über einen Steg. Dadurch ist die Durchlässigkeit des Uferbereichs weiterhin gewährleistet.

Die vorhandenen Gehölzbestände stellen einen potenziellen Lebensraum für die Haselmaus dar. Aufgrund der isolierten Lage der Gehölzbestände ohne Waldanschluss ist ein Vorkommen der Haselmaus im Vorhabensbereich nicht wahrscheinlich. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der Art kann somit ausgeschlossen werden.

Um mögliche Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen zu minimieren sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich:

- Es erfolgen keine Nachtbauarbeiten sowie Arbeiten bei Dämmerung.

Kriechtiere

Gemäß Verbreitungsdaten des LfU ist ein Vorkommen von Zauneidechse und Schlingnatter im Vorhabensbereich potenziell möglich.

Für die Zauneidechse sind nur mäßig geeignete, kleinflächige Habitatstrukturen an den Gehölzrändern vorhanden. Es finden sich jedoch keine Eiablageplätze. Bei der Begehung im April konnten keine Individuen an den verdächtigen Stellen gesichtet werden. Ein relevantes Vorkommen von Zauneidechsen kann mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Die Schlingnatter kann aufgrund fehlender Habitats ausgeschlossen werden.

Lurche

Gemäß Verbreitungsdaten des LfU ist im Landkreis ein Vorkommen von Gelbbauchunke, Knoblauchkröte und Springfrosch potenziell möglich.

Im Erlauzwieseler Stausee sind zahlreiche Fischarten zu finden. Aufgrund des Fischbestandes ist eine Eignung als Laichgewässer für Amphibien nicht wahrscheinlich. Die umgebenden Fließgewässer können jedoch als Wanderkorridor genutzt werden. In die Fließgewässer erfolgt kein Eingriff.

Um mögliche Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen zu minimieren sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich:

- Es erfolgen keine Nachtbauarbeiten sowie Arbeiten bei Dämmerung.

Libellen

Im Landkreis Freyung ist ein Vorkommen der Grünen Flussjungfer potenziell möglich. Diese Art ist eine Charakterart der Mittel- und Unterläufe naturnaher Flüsse und größerer Bäche. Neben der Habitatausstattung der Gewässer (kiesig-sandiger Grund, kühle Wassertemperatur, sauberes Wasser) ist eine mittlere Fließgeschwindigkeit notwendig. Der Reichermühlbach entspricht nicht den Anforderungen an einen geeigneten Lebensraum für die Grüne Flussjungfer. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann demzufolge ausgeschlossen werden. Die weiteren Gewässer im Vorhabenswirkraum sind ebenso als Lebensraum für diese Libellenart nicht geeignet. Darüber hinaus erfolgt kein Eingriff in die Fließgewässer.

Käfer

Ein Vorkommen des Grubenlaufkäfers ist gemäß Verbreitungsdaten des LfU im Landkreis potenziell möglich. Aufgrund fehlender Habitatbedingungen ist ein Vorkommen jedoch nicht wahrscheinlich. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann demzufolge ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe können aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete Thymian-Ameisenbläuling, Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling im Vorhabenswirkraum auftreten. Da für die genannten Arten im Vorhabensbereich geeignete Habitats fehlen (u.a. Nahrungspflanzen nicht vorhanden), kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Weichtiere

Potenziell möglich gemäß natürlicher Verbreitung ist die Bachmuschel. Diese Art besiedelt saubere, nährstoffreichere Bäche und Flüsse mit mäßig strömendem Wasser und sandig-kiesigem Sohlsubstrat. Darüber hinaus ist das Vorkommen von geeigneten Wirtsfischen unabdingbar. Im Vorhabensbereich liegen keine geeigneten Gewässer vor, die der Bachmuschel als Lebensraum dienen könnten. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der Bachmuschel kann ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Die Auswertung der genannten Grundlagen erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b der FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund von Biotopstruktur und standörtlichen

Gegebenheiten können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Die Gehölzbereiche sind grundsätzlich als Habitats für gehölzbrütende Vogelarten geeignet. Bei der Ortseinsicht im Januar war deutliche Vogelaktivität wahrnehmbar. Vorkommen störepfindlicher Arten können aufgrund der bestehenden hohen Frequentierung durch Erholungssuchende ausgeschlossen werden. Es bleiben ausreichend Gehölze als Rückzugsmöglichkeit im bzw. angrenzend an den Vorhabensbereich erhalten.

Im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche erfolgen zudem Ersatzpflanzungen von Gehölzen.

Im Erlauzwieseler Stausee ist ein Vorkommen von gewässer- oder gewässernahbrütenden Vogelarten potenziell möglich. Durch die Anlage von Hausbooten mit Steg ist ein Eingriff in den Stausee vorgesehen. Bei der Ortseinsicht waren in diesem Uferabschnitt kein Röhricht oder Ufersäume erkennbar. Lediglich wenige Einzelgehölze stocken am Ufer. Darüber hinaus verläuft entlang dieses Uferabschnitts ein Rundweg, der von Erholungssuchenden stark frequentiert wird. Dieser Uferabschnitt ist somit als Brutplatz für Vögel wenig geeignet.

Um mögliche Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen zu minimieren sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich:

- Aufstellen eines Bauzauns zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzbereiche.
- Gehölzrodungen erfolgen außerhalb der Vogelbrutzeit (also keine Rodungen im Zeitraum März – September).

2.3 Eingriffsermittlung

2.3.1 Eingriff nach Leitfaden Eingriffsregelung

Als Grundlage der Eingriffsermittlung dient der vorhandene Bebauungs- und Grünordnungsplan. Festgesetzt ist eine öffentliche Grünfläche als Kurpark mit Spielplatz und Fußwegen sowie Baumpflanzungen bzw. Wasserfläche des Stausees mit Uferzone als öffentliche Grünfläche.

Bestandstyp	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land-schaftsbild	gesamt
Öffentliche Grünfläche als Kurpark mit Spielplatz und Fußweg sowie Baumpflanzungen	II-	II-	II-	I+	III	II
Wasserfläche des Stausees mit Uferzone als öffentliche Grünfläche	II-	II-	II-	I+	III	II

Erläuterung Wertstufen:

I	=	Gebiet geringer Bedeutung	-	=	unterer Wert
II	=	Gebiet mittlerer Bedeutung	+	=	oberer Wert
III	=	Gebiet hoher Bedeutung.			

Der festgesetzte Bestand ist als Bereich von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003). In den Eingriffsbereichen wird ein niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad angesetzt. Damit ergibt sich eine Zuordnung in das Feld B II der Leitfadenmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,5 – 0,8).

Die Eingriffsflächen sind im Plan Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt.

Als Kompensationsfaktor wird der Faktor 0,5 bzw. 0,8 gewählt. Dabei wurde berücksichtigt, dass im Bereich

der Ferienhäuser diverse Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung festgelegt werden. Im Baufenster für die Hausboote ist aufgrund der Lage am Wasser Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung nur eingeschränkt möglich.

Eingriffstyp	Fläche in m ²	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m ²
Baufenster für 10 Ferienhäuser u. ein Technikgebäude inklusive Erschließung und Stellplätze, mit privaten Grünflächen und Erhaltungs-/Pflanzvorgaben	5.000	0,5	2.500
Baufenster für 2 stationäre Hausboote mit Liegeplätzen und haustechnischer Infrastruktur	763	0,8	610
Kompensationsbedarf gesamt			3.110

Damit ergibt sich ein Gesamtkompensationsbedarf von 3.110 m².

Der tatsächliche Bestand entspricht weitgehend dem rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan. Die Gehölzstrukturen sind gut eingewachsen. Eingriffe in die Gehölze müssen kompensiert werden. Siehe dazu nachfolgendes Kapitel.

2.3.2 Eingriff in gesetzlich geschützte Biotoptypen, zu erhaltende Gehölzbestände

Die im Eingriffsbereich vorhandenen Grünflächen inkl. Uferbereich des Stausees sind nicht gesetzlich geschützt.

Im Eingriffsbereich sind freiwachsende Hecken und Gebüsche aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern in unterschiedlicher Zusammensetzung vorhanden. Sie sind zum Teil als gesetzlich geschützt gemäß Art. 16 BayNatSchG einzustufen.

Gemäß Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und zu rodende Gehölzbestände flächen- und artengleich zu ersetzen.

Teile der vorhandenen Gehölzbestände gehen durch die geplante Bebauung und Erschließung verloren (ca. 559 m²). Aufgrund des Schutzstatus und vor allem aufgrund der vorhandenen Festsetzung muss der Verlust der Gehölzbestände mindestens flächengleich durch Herstellung / Optimierung eines gleichartigen Biotoptyps kompensiert werden.

3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Deckblattes ist mit einer weiteren Nutzung des Gebietes wie bisher zu rechnen (Spielplatz, Kurpark).

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Schutzgut Arten und Lebensräume

- weitestmöglicher Erhalt bestehender Gehölzstrukturen
- Gehölzfällungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (also keine Rodungen im Zeitraum März – September)
- Ausgleich entfernter Gehölz im Bereich der externen Ausgleichsfläche
- ergänzende Pflanzung von Bäumen und Strauchgruppen
- Ausschluss landschaftsfremd wirkender Gehölze
- Falls Erhalt einzelner Quartiersbäume nicht möglich, sind Minimierungsmaßnahmen notwendig
- Vorgabe zum Aufstellen eines Bauzauns zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze während der Bauphase
- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch weitgehenden Ausschluss von Einfriedungen
- Keine Schotter- bzw. Kiesflächen („Schottergärten“) zulässig
- Ausschluss zusätzlicher Beleuchtungswirkungen in störungsempfindlichen Bereichen, Vorgaben zur insektenfreundlichen Beleuchtung.
- Ausschluss von Nachtbauarbeiten und Arbeiten in der Dämmerung
- Schutz der Bachläufe und des Sees vor Stoffeinträgen während der Bauphase.

Schutzgut Boden und Wasser

- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Fußwegen
- Grundflächenzahl max. 0,35
- Keine Schotter- bzw. Kiesflächen („Schottergärten“) zulässig
- Schutz der Bachläufe und des Sees vor Stoffeinträgen während der Bauphase. Keine Lagerflächen in bach- und seenahem Bereich. Einschwemmungen von Feinteilen aus dem Baufeld sind durch geeignete Schutzmaßnahmen und Absetzeinrichtungen zu vermeiden.
- Ausgleich des entstehenden Retentionsraumverlustes in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt

Schutzgut Klima

- -

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Mensch

- weitestmöglicher Erhalt bestehender Gehölzstrukturen
- ergänzende Pflanzung von Bäumen und Strauchgruppen
- Ausschluss landschaftsfremd wirkender Gehölze
- Keine Schotter- bzw. Kiesflächen („Schottergärten“) zulässig
- Weitgehender Ausschluss von Einfriedungen
- Vorgaben zur Geländegestaltung
- Vorgaben zum Schutz vor Hochwasser

4.2 Eingriffskompensation

Der Kompensationsbedarf von 3.110 m² wird extern auf der gemeindeeigenen Fläche Flurnummer 258 Gemarkung Ratzing erbracht. Die Kompensation des Verlustes von Gehölzflächen im Umfang von ca. 556 m² erfolgt in diesem Bereich.

Im Nordteil des vorhandenen mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlands wird auf einer Fläche von 560 m² ein Feuchtgebüsch gepflanzt. Nach Osten zum Gewässer hin besteht ein Feuchtbiotop-Komplex mit Röhricht, Großseggenried, Hochstaudenflur und Einzelgehölzen. Dieser wird gesichert und die natürliche Dynamik zugelassen. Im Westteil der Ausgleichsfläche ist bereits ein Teilbereich gesetzlich geschütztes artenreiches Extensivgrünland vorhanden. Dieses wird durch 2-mal jährlich Mahd gepflegt und weiter aufgewertet. Das daran angrenzende artenarme Grünland wird durch die 2-mal Mahd pro Jahr zum artenreichen Extensivgrünland entwickelt. Im Übergangsbereich zum Feuchtbiotop-Komplex ist überwiegend eine seggenreiche, eher artenarme Nasswiese ausgebildet. Diese wird durch 1-mal Mahd pro Jahr erhalten und zu einer artenreichen Nasswiese entwickelt.

Die Ausgleichsfläche wird als externer Geltungsbereich dem Bebauungsplan zugeordnet. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Plan „Bestand und Maßnahmen externe Ausgleichsfläche Fl.nr. 258 (Teilfläche), Gemarkung Ratzing“ festgesetzt.

Die anrechenbare Kompensationsfläche wird wie folgt ermittelt. Die Anrechnungsfaktoren sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt:

Nr.	Maßnahme	Fläche in m ²	Anrechnungsfaktor	Anrechenbare Kompensationsfläche in m ²
1	Pflanzung Feuchtgebüsch	560	1	560
2	Sicherung des Feuchtbiotop-Komplexes mit natürlicher Dynamik	3257	0,3	977
3	Erhalt und Aufwertung der magere Wiesenvegetation	613	0,3	184
4	Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland	890	1	890
5	Erhalt und Entwicklung einer artenreichen Nasswiese	1.004	0,5	502
gesamt		6.324		3.113

Die anrechenbare Kompensationsfläche beträgt 3.113 m². Der Kompensationsbedarf (3.110 m²) ist somit erfüllt. Ebenso wird der Verlust an Gehölzen im Eingriffsbereich ausreichend kompensiert. Mit vorliegender Planung wird ein vollständiger Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erreicht.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Ein alternativer Standort für weitere Ferienunterkünfte wäre der Bereich des Baugebietes Sondergebiet „Ferienpark Jägerwiesen II“ östlich des vorhandenen Ferienparkgeländes. Der Bebauungsplan in diesem Bereich wurde in den 80er Jahren ausgewiesen, jedoch nie umgesetzt, da kein geeigneter Investor gefunden werden konnte.

Die Erweiterung des Ferienparkgeländes wird nun aufgrund der günstigeren Anbindung zum See im beplanten Bereich westlich der vorhandenen Ferienhaussiedlung vorgesehen.

Durch den bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplan ist bereits ein Rahmen für die Planungsmöglichkeiten gegeben. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und den Vorgaben des Grünordnungsplans bestehen keine grundsätzlichen Alternativen zum entwickelten Grünordnungskonzept.

6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Erfassung der Biotopstrukturen und Nutzungen wurde im Januar 2021 eine Geländeerhebung in der Maßstabsgenauigkeit des Bauleitplans durchgeführt. Ein weiterer Erhebungsdurchgang der Biotopstrukturen erfolgte im April 2021. Der Bereich der externen Ausgleichsfläche wurde ebenfalls im April 2021 begutachtet. Diese Erhebungen bildeten zusammen die wesentliche Grundlage für die Bestandsbewertung.

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Es erfolgte eine Potentialabschätzung.

Aussagen zum Immissionsschutz in Form eines Gutachtens liegen nicht vor.

Zur Bewertung der Hochwassersituation wurde vom Büro Wagmann Ingenieure GmbH eine Extremwertbetrachtung durchgeführt.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach dem Baugesetzbuch überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im vorliegenden Fall werden insbesondere die festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe überwacht.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem geplanten Deckblatt wird ein Teil des vorhandenen Sondergebietes Kurpark zu einem Sondergebiet Ferienhäuser. Der vorhandene Spielplatz (öffentliche Grünfläche) soll durch Ferienhäuser ersetzt werden. Angrenzend sollen im Erlauzwieseler Stausee zwei Hausboote errichtet werden. Die Erschließung erfolgt von Norden her über die Weiherstraße.

Randliche Gehölzstrukturen werden weitgehend erhalten und ergänzt. Wegen des gesetzlichen Schutzes von Teilen der Gehölze und wegen einer bestehenden Festsetzung des vorhandenen Bebauungsplanes wird der Gehölzverlust im Bereich der externen Ausgleichsfläche kompensiert.

Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 3.110 m². Die Kompensation erfolgt extern auf Flurnummer 258 (Teilfläche), Gemarkung Ratzing. Die Ausgleichsfläche umfasst eine tatsächliche Fläche von 6.324 m².

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Geltungsbereich festgesetzt.

Die Auswirkungen des Vorhabens betreffen insbesondere die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Fläche, Boden, Wasser, Landschaftsbild und Menschen. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen reduzieren die Erheblichkeit der Auswirkungen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Bewertung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen
Arten und Lebensräume	mittel
Fläche	Gering bis mittel
Boden	Gering bis mittel
Wasser	mittel
Klima, Luft	Keine erheblichen Auswirkungen
Landschaftsbild	Ferienhäuser: gering bis mittel; Hausboote: groß
Kultur- und Sachgüter	Keine erheblichen Auswirkungen
Menschen	Gering bis mittel

Literaturangaben, verwendete Quellen

BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.) (LFU) (2021): Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise); Kurzliste TK25 7247, Stand 01.01.2021.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.) (2017): Umweltatlas Bayern. Verfügbar unter <https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/> (Zugriff: 31.01.2021).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.) (O. J.): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur). Verfügbar unter https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm (Zugriff: 31.01.2021).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.), 1999: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Freyung-Grafenau. Stand: 1999. Freising.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNGEN UND UMWELTFRAGEN (HRSG.), 2003: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (2. erweiterte Auflage). München: Color Offset.

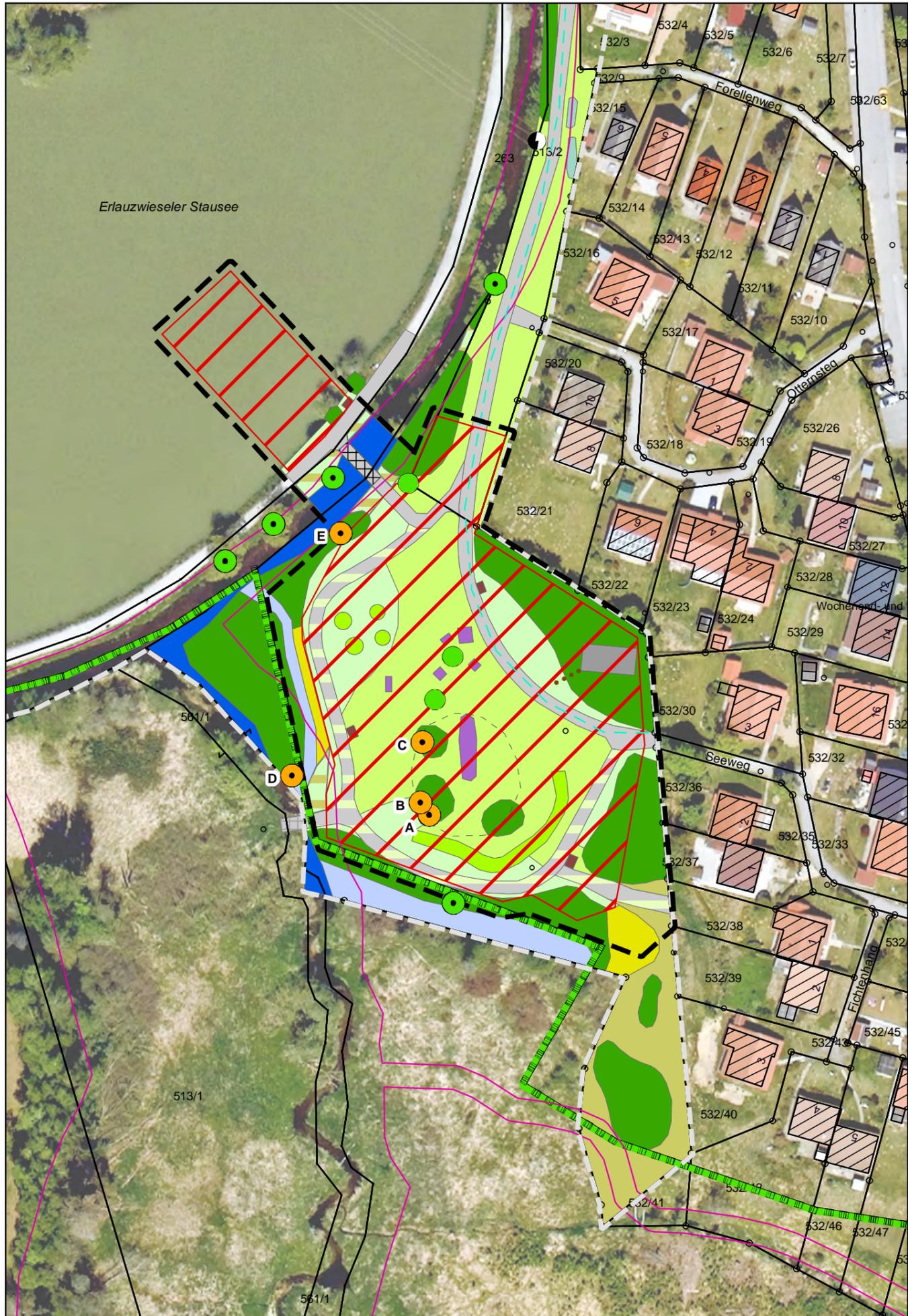
BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (HRSG.), O.J.: Rauminformationssystem Bayern RISBY. Verfügbar unter <http://risby.bayern.de/> (Zugriff: 31.01.2021).

FISCHEREIVEREIN WALDKIRCHEN E.V. (O.J.): Webseite Fischeiverein Waldkirchen. Vereinsgeschichte. Verfügbar unter <http://www.fischereiverein-waldkirchen.de/Vereinsgeschichte> (Zugriff: 29.01.2021).

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (HRSG.) (O.J.): Geoportal Bayern. Bayern Atlas. Verfügbar unter <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> (Zugriff: 31.01.2021).

MASETO UG (O.J.): Webseite Monsterfisch. Erlauzwieseler-Stausee. Verfügbar unter <https://www.monsterfisch.de/gewaesser/erlauzwieseler-stausee-waldkirchen/> (Zugriff: 29.01.2021).

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYER. STAATSMINISTERIUM DES INNERN, FÜR BAU UND VERKEHR (HRSG.), 2007: Der Umweltbericht in der Praxis Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung – ergänzte Fassung. München: J.Gotteswinter GmbH.



Planzeichen Bestand

-  Brücke, eingefallen
-  Brücke
-  Bach
-  Bachseitenarm
-  Hecke bzw. Gebüsch aus standortheimischen Gehölzen, Verhältnis Bäume zu Sträucher variiert
-  Gebüsch / Getrüpp mit viel Japan-Knöterich
-  Strauchgruppe, Zierschnitt
-  Weidenhaus / Weidentunnel
-  Spielgerät
-  Parkbank
-  Tischtennisplatten
-  intensiv genutzte Grünfläche
-  eher extensiv genutzte Grünfläche
-  nährstoffreiche Gras-Kraut-Flur
-  Wiesenbrache
-  Grünweg
-  Schotterweg
-  Fußpfad
-  Unterkante Rutschenhügel gemäß Geländemodell
-  Strommast
-  Einzelbaum
-  Großer Einzelbaum
-  Potenzieller Quartiersbaum mit Beschriftung

Planzeichen Eingriffsermittlung

-  Bemessungsfläche zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs (= geplante Baufenster; 763 m² und 5.000 m²)

weitere Planzeichen

-  im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasster Lebensraum
-  Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kurpark Erlauzwiesler Weiher"
-  Geltungsbereich des Deckblattes
-  vorhandene Wasserleitung, vermuteter Verlauf

Projekt:
2. Änderung des Bebauungsplanes
"Kurpark Erlauzwiesler Weiher", Stadt Waldkirchen

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:
04.05021

Planung:

Bearbeitung:
pronold, augustin

Plannummer:
3137_bestand5

Team Umwelt Landschaft **G+S**

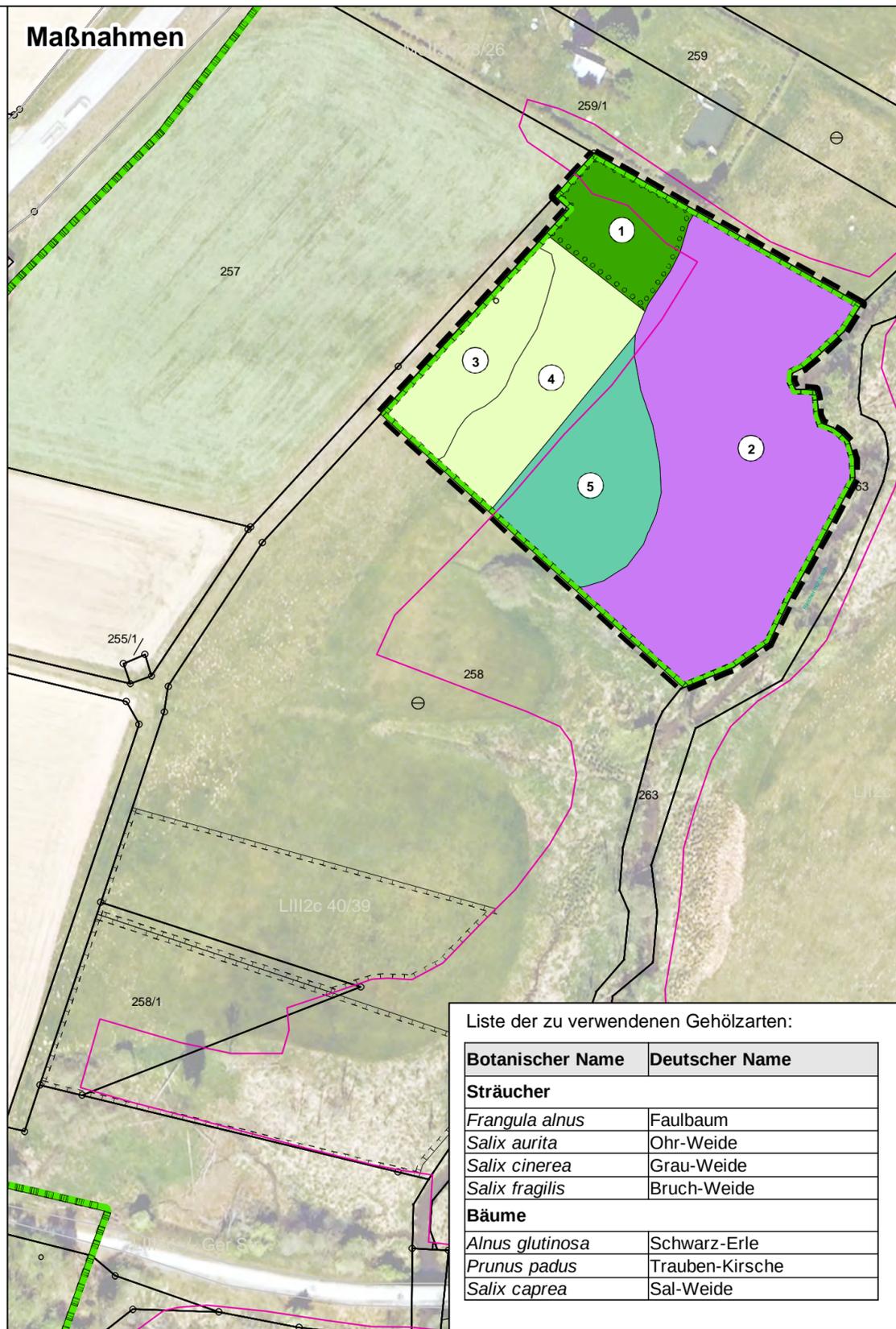
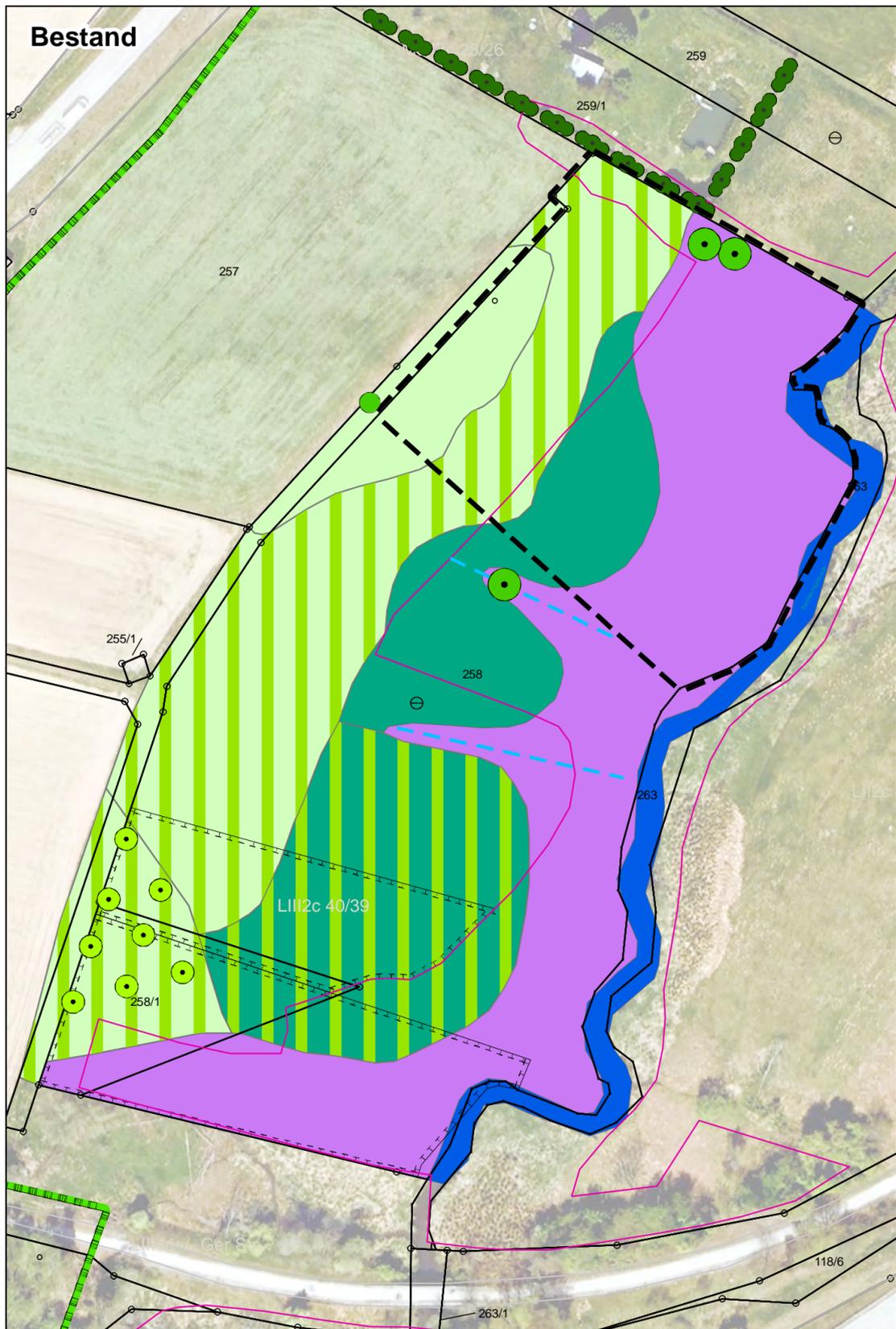
fritz halser und christine pronold
dipl.ing., landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggendorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000



Liste der zu verwendenden Gehölzarten:

Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher	
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
Bäume	
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

Planzeichen Bestand

- Reichermühlbach (FW00BK)
- Feuchtbiotop-Komplex mit Röhricht, Großseggenried, Hochstaudenflur, Einzelgehölzen (überwiegend gesetzlich geschützt gemäß §30 BNatSchG), brachliegend, mit Flussseitenarm aufgrund von Biberaktivität
- seggenreiche Nasswiese; eher artenarm (überwiegend gesetzlich geschützt gemäß §30 BNatSchG)
- seggenreiche Nasswiese im Komplex mit artenarmen, mäßig extensiv genutztem Grünland (in Teilen gesetzlich geschützt gemäß §30 BNatSchG)
- Artenreiches Extensivgrünland an leichter Böschung (gesetzlich geschützt gemäß Art.23 BayNatSchG)
- Artenarmes, mäßig extensiv genutztes Grünland
- Graben
- Fichtenhecke, jung
- Einzelbaum
- Einzelstrauch
- junge Obstbäume

Planzeichen Maßnahmen

- Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeinutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe (6.324 m²)

- ① flächige Gehölzpflanzung (Feuchtgebüsch); Kompensation des vorhabensbedingten Verlustes von Gehölzflächen (560 m²); Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß nachfolgender Artenliste; Mindestpflanzqualität: Sträucher, 3-5 Triebe, 60-100 cm Bäume als Heister, 2xv, 150-200 cm Sträucher sind jeweils in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen. Pflanzweite 1,0-1,5 m. Ein Schutz gegen Wildverbiss und Biberverbiss ist vorzusehen.

- ② Sicherung des Feuchtbiotop-Komplexes, Zulassen von natürlicher Dynamik (Bachlauf-Verlagerung / Verzweigung, Sukzession von Auwald, etc.)
- ③ Erhalt und Aufwertung der mageren Wiesenvegetation durch 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab 15. Juni, zweiter Schnitt im September, je Mähgang ist ein rotierender Bracheanteil von 20 % zu erhalten
- ④ Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland durch Pflegemahd wie Maßnahme 3
- ⑤ Erhalt und Entwicklung einer artenreichen Nasswiese durch 1-malige Mahd pro Jahr ab 1. Juli.

Bei allen Mähgängen gilt: das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Pestizideinsatz, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern, zu bevorzugen ist ein Einsatz von Doppelmessermähwerken

weitere Planzeichen

- im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns erfasster Lebensraum (Jahr der Kartierung 1988)
- Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald
- bestehende Ausgleichsfläche
- Geltungsbereich des Deckblattes zum Bebauungsplan

Projekt:
2. Änderung des Bebauungsplanes
"Kurpark Erlauzwiesler Weiher", Stadt Waldkirchen

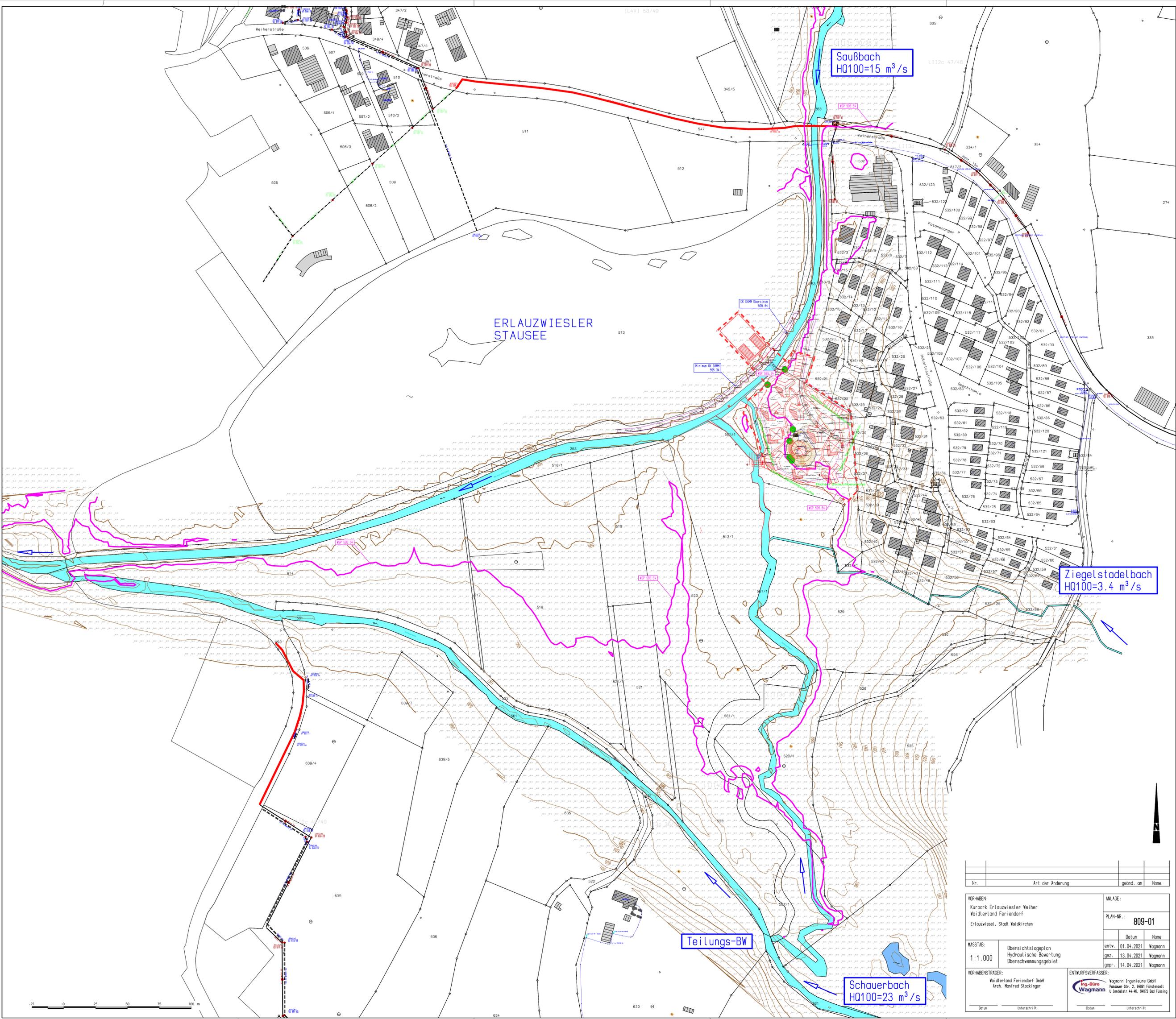
Planinhalt:
Bestand und Maßnahmen externe Ausgleichsfläche
Fl.nr. 258 (Teilfläche), Gemarkung Ratzing

Datum: 04.05.2021
Planung:
Bearbeitung: pronold, augustin
Plannummer: 3137_ausgleich2b

Team Umwelt Landschaft G+S
fritz halser und christine pronold
dipl.ing*, landschaftsarchitekten
am stadtpark 8
94469 deggendorf
fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000



Nr.		Art der Änderung		geänd. am		Name	
VORHABEN: Kurpark Erlauzwiesler Weiher Waldlerland Feriendorf Erlauzwiesel, Stadt Waldkirchen							
ANLAGE:						PLAN-NR.:	
						809-01	
MASSTAB:				Datum:		Name:	
1:1.000				01.04.2021		Wagmann	
Übersichtslageplan Hydraulische Bewertung Überschwemmungsgebiet				13.04.2021		Wagmann	
VORHABENSTRAGER:				ENTWURFSVERFASSEN:			
Waldlerland Feriendorf GmbH Arch. Manfred Stockinger				Ing.-Büro Wagmann Wagmann Ingenieure GmbH Passauer Str. 2, 94081 Fürstenzell U. Inhablstr. 44-46, 94072 Bad Füssing			
Datum				Unterschrift			

Saußbach
HQ100=15 m³/s

ERLAUZWIESLER
STAUSEE

Ziegelstadelbach
HQ100=3.4 m³/s

Teilungs-BW

Schauerbach
HQ100=23 m³/s