

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

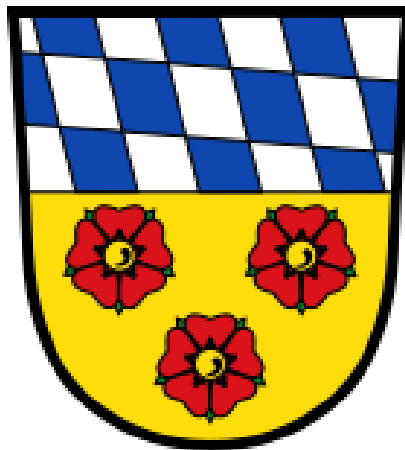
## Camping Donaulände

Begründung mit Umweltbericht

## Markt Bad Abbach

Raiffeisenstraße 72, 93077 Bad Abbach

Landkreis Kelheim



Vorentwurf: 26.11.2024

Entwurf:

Endfassung:





## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	3
Abbildungsverzeichnis .....	7
1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich.....	8
1.1 Rechtsgrundlagen .....	8
1.2 Aufstellungsbeschluss .....	8
1.3 Geltungsbereich.....	9
2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation .....	10
2.1 Ziele des Bauleitplans .....	10
2.2 Alternativenprüfung.....	10
2.3 Bedarfsnachweis.....	11
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben .....	12
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	12
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	12
3.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11).....	14
3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungsplans.....	16
3.1.4 Schutzgebiete.....	16
3.1.5 Arten- und Biotopschutz.....	17
3.1.6 Denkmalschutz .....	18
3.2 Planverfahren .....	18
3.3 Erschließung.....	19
3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung.....	19
3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung.....	19
3.3.3 Wasserversorgung.....	19
3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen.....	19
3.3.5 Abfallentsorgung .....	20
3.3.6 Telekommunikation.....	20
3.4 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung .....	20
3.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring).....	20
3.6 Land- und Forstwirtschaft.....	21
4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen .....	21

4.1 Geltungsbereich.....	21
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	21
4.3 Maß der baulichen Nutzung .....	22
4.4 Baugrenzen, Bauweise .....	23
4.5 Abstandsflächen .....	23
4.6 Baugestaltung.....	23
4.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	24
4.8 Werbeanlagen.....	24
4.9 Verkehrsflächen.....	25
4.10 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen.....	25
4.11 Führung von Leitungen .....	25
4.12 Grünordnung, Natur und Landschaft.....	25
4.13 Bodenschutz, Wasserhaushalt.....	26
4.14 Gestaltung des Geländes .....	26
4.15 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses.....	26
4.16 Entwässerung/Schutz vor Überflutung .....	26
4.17 Grundwasser- und Bodenschutz .....	26
5. Umweltbericht .....	27
5.1 Einleitung.....	27
5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans .....	27
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	28
5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	28
5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) .....	28
5.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit .....	28
5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	29
5.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche .....	30
5.2.1.4 Schutzgut Wasser .....	31
5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima.....	31
5.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung.....	32
5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	32

5.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	33
5.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter.....	33
5.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	33
5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche .....	34
5.2.2.3 Schutzgut Wasser .....	35
5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima .....	36
5.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern .....	36
5.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung.....	36
5.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	37
5.2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	37
5.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	38
5.2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	39
5.2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	39
5.2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts .....	39
5.2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.....	39
5.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen .....	39
5.2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen .....	40
5.2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter... 40	
5.2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume.....	40
5.2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche.....	40
5.2.3.1.3 Schutzgut Wasser .....	41
5.2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild .....	41
5.2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima.....	41
5.2.2.2.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring).....	41
5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	42
5.4 Zusätzliche Angaben.....	42

---

5.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	42
5.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	43
5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	44
6. Quellenangaben .....	46
7. Impressum .....	47

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024).....	9
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte (Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2024).....	12
Abbildung 3: Strukturkarte (Regionaler Planungsverband Regensburg, 2024) .....	14
Abbildung 4: Siedlung und Versorgung (Regionaler Planungsverband Regensburg, 2024) .....	15
Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Markt Bad Abbach, 1998) .....	16
Abbildung 6: Denkmalschutzkartierung (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2024) .....	18
Abbildung 7: Biotopkartierung Flachland (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fis-Natur, 2024) .....	29
Abbildung 8: Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Umweltatlas Boden, 2024) .....	30
Abbildung 9: Denkmalschutzkartierung (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2024) .....	33

## **1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes- Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkWV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über den Markt Bad Abbach eingesehen werden.

### **1.2 Aufstellungsbeschluss**

Der Marktrat hat die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Camping Donaulände“ in Poikam beschlossen.

Der Geltungsbereich wird als „Sondergebiet, das der Erholung dient – Campingplatz und Ferienhäuser“ gem. §10 BauNVO ausgewiesen. Der Bereich wird aktuell bereits als Campingplatz genutzt.

Auch ist dieser im geltenden Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet Campingplatz ausgewiesen.



### 1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des qualifizierten Bauleitplanes umfasst folgende Flurnummern:

Flurnummern, jeweils Gemarkung Poikam

866 TF	876 TF	877 TF
880 TF	881/2	881/3

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha.



Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)

Das Gelände am Donauufer weist eine Höhenlage von ca. 339,50 m ü. NN auf und steigt in Richtung nördlicher Grenze des Geltungsbereichs auf 371,50 m ü. NN. an.

## **2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation**

### **2.1 Ziele des Bauleitplans**

Ziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung eines Campingplatzes mit ergänzenden Ferienunterkünften am Ufer der Donau.

In diesem Bereich sind bereits die Anlagen eines Campingplatzes mit Gastronomie, Fremdenzimmern und Betreiberwohnung vorhanden, die auf Basis von Baugenehmigungen errichtet wurden.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die städtebauliche Ordnung des Bereichs und Gewinnung von Planungssicherheit für die Betreiber. Hierdurch wird es möglich, den geänderten Ansprüchen von Erholungssuchenden Rechnung zu tragen und zukunftssträchtige Erholungsmöglichkeiten anbieten zu können.

Neben der Schaffung von Stellplätzen für Campingnutzung (Durchreise und Daueraufenthalt) sollen zukünftig auch Ferienunterkünfte in Form von Mobile-Homes, Tinyhäusern und Schlaffässern sowie Übernachtungsmöglichkeiten in Ferienwohnungen und Fremdenzimmer im Pensionsbetrieb angeboten werden können.

Eine dauerhafte Wohnnutzung ist nur für den Betreiber bzw. Aufsichtspersonal im Geltungsbereich zulässig.

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich mit Ausnahme des Flurstücks 866 in Privatbesitz.

### **2.2 Alternativenprüfung**

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind in erster Linie alternative Erschließungsmodelle zu überprüfen, um die Variante mit dem geringsten Eingriffsrisiko umzusetzen.

Es ist davon auszugehen, dass alternative Standorte bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung überprüft wurden und dies deshalb bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht mehr zu überprüfen sind.

Die Erschließung des Bebauungsplanes erfolgt lt. den vorliegenden Planungen durch die bereits vorhandenen Wege. Hierbei ist die Erschließung des Versorgungsbereichs durch eine öffentliche Zufahrt sichergestellt.

Der Bereich ist bereits aktuell durch einen Campingplatz genutzt.

Der Eingriff ist damit als minimiert zu betrachten.

Der gewählte Umgriff bildet im Wesentlichen den bestehenden Bestand ab und ordnet diesen durch die vorliegende Bauleitplanung. Es entstehen daraus keine neuen Siedlungsflächen. Darüber hinaus wird das Plangebiet nicht für eine dauerhafte Wohnnutzung entwickelt.

Eine Prüfung des Anbindegebots in der Bauleitplanung wird deshalb als nicht notwendig erachtet.

Ergänzend wurde die Nullvariante überprüft:

Die Aufstellung keines Bebauungsplans an dieser Stelle würde die Nullvariante darstellen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan würde dabei unverändert fortbestehen.

Am gewählten Standort ist bereits ein Campingplatz vorhanden, der auf Grundlage von Baugenehmigungen errichtet wurde. Der Campingplatz kann deshalb auf dem Stand der vorhandenen Baugenehmigung weiter erhalten werden.

Um die dauerhafte Wettbewerbsfähigkeit zu sichern, soll die Anlage jedoch neu überdacht werden.

## **2.3 Bedarfsnachweis**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist mit Verweis auf das LEP-Ziel 3.2 der Flächenbedarf aktuell zu begründen.

Hierbei ist zu beachten, dass das Nutzungskonzept, mit Ausnahme der Wohnräume für Aufsichtspersonen, kein Dauerwohnen im Geltungsbereich vorsieht. Es ist dagegen eine Anlage für touristische Nutzung bzw. Freizeitwohnsitze vorgesehen, die durch die Lage unmittelbar am Donauufer einen großen Erholungswert bietet.

Die Errichtung eines Campingplatzes mit mobilen und teilstationären Mieteinheiten in vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen ist deshalb nicht anzudenken.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Bereich eines bereits bestehenden Campingplatzes, welcher auf Basis von Baugenehmigungen errichtet wurde. Die Entwicklung erfolgt deshalb nicht in den bisher nicht überplanten Außenbereich. Die vorhandenen Strukturen können weitergenutzt werden. Durch die getroffenen Festsetzungen werden eine weitere Entwicklung und dauerhafte Nutzbarkeit der Flächen sichergestellt.

Durch die Möglichkeit der Errichtung von Mietunterkünften wird das Spektrum der möglichen Nutzer deutlich erweitert. Da auch das bisherige Campingplatzkonzept gut angenommen wurde, ist auch weiterhin von einer wirtschaftlichen Belegung auszugehen. Der Bedarf an Erholungsmöglichkeiten kann gedeckt werden.

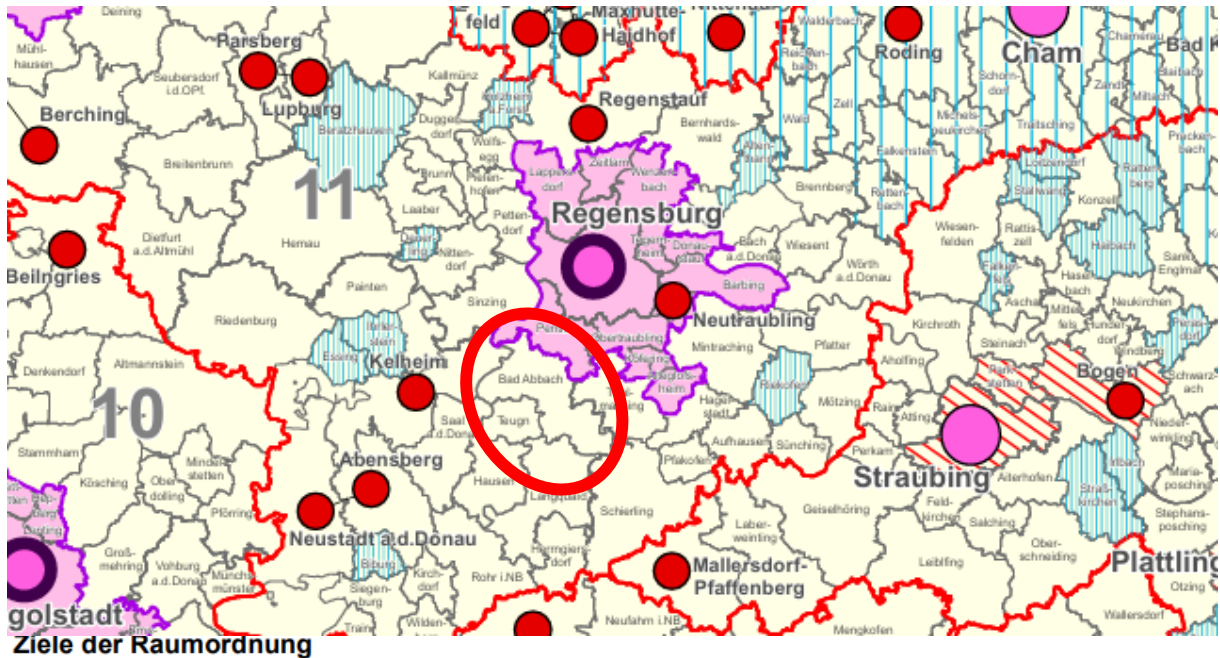
Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist damit nachvollziehbar.

### 3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

#### 3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

##### 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf (Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2024).



#### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf**
- Kreisregionen
- Einzelgemeinden

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte (Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2024)

Grundsätzlich sind kommunale Bauleitplanungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Einschlägige Vorgaben für die Siedlungsentwicklung sind insb. In Kapitel 3 „Siedlungsstruktur“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern festgehalten. Die Ziele der Landesplanung (Z) sind einer gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich, Grundsätze (G) sind dagegen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Hierbei kommen insbesondere in Betracht:

- „LEP 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen den Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

- LEP 3.2 Innenentwicklung und Außenentwicklung

(Z) in den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

- LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2024)

Der gewählte Umgriff des Planungsgebiets bildet im Wesentlichen den bestehenden Bestand ab. Es entstehen deshalb keine neuen Siedlungsflächen und die Prüfung des Anbindegebots kann entfallen. Eine Zersiedelung oder bandartige Entwicklung ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Grundsätze der flächeneffizienten Planung können auf Grund der Ausweisung für Erholungszwecke nur bedingt umgesetzt werden. Eine Mehrfachnutzung durch z.B. Errichtung von PV-Anlagen auf den Gebäuden ist zulässig, dagegen kann eine flächeneffiziente Wohnform nicht umgesetzt werden, da die Anlagen ausschließlich für einen Erholungsaufenthalt bestimmt sind.

Eine fußläufig erreichbare ÖPNV-Anbindung ist durch die Haltestelle „Kapfelberg Gasthof am Yachthafen“, Kelheim, gewährleistet.

### 3.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11)

Der Markt Bad Abbach gehört im übergeordneten Planungssystem zur Region Regensburg (11).

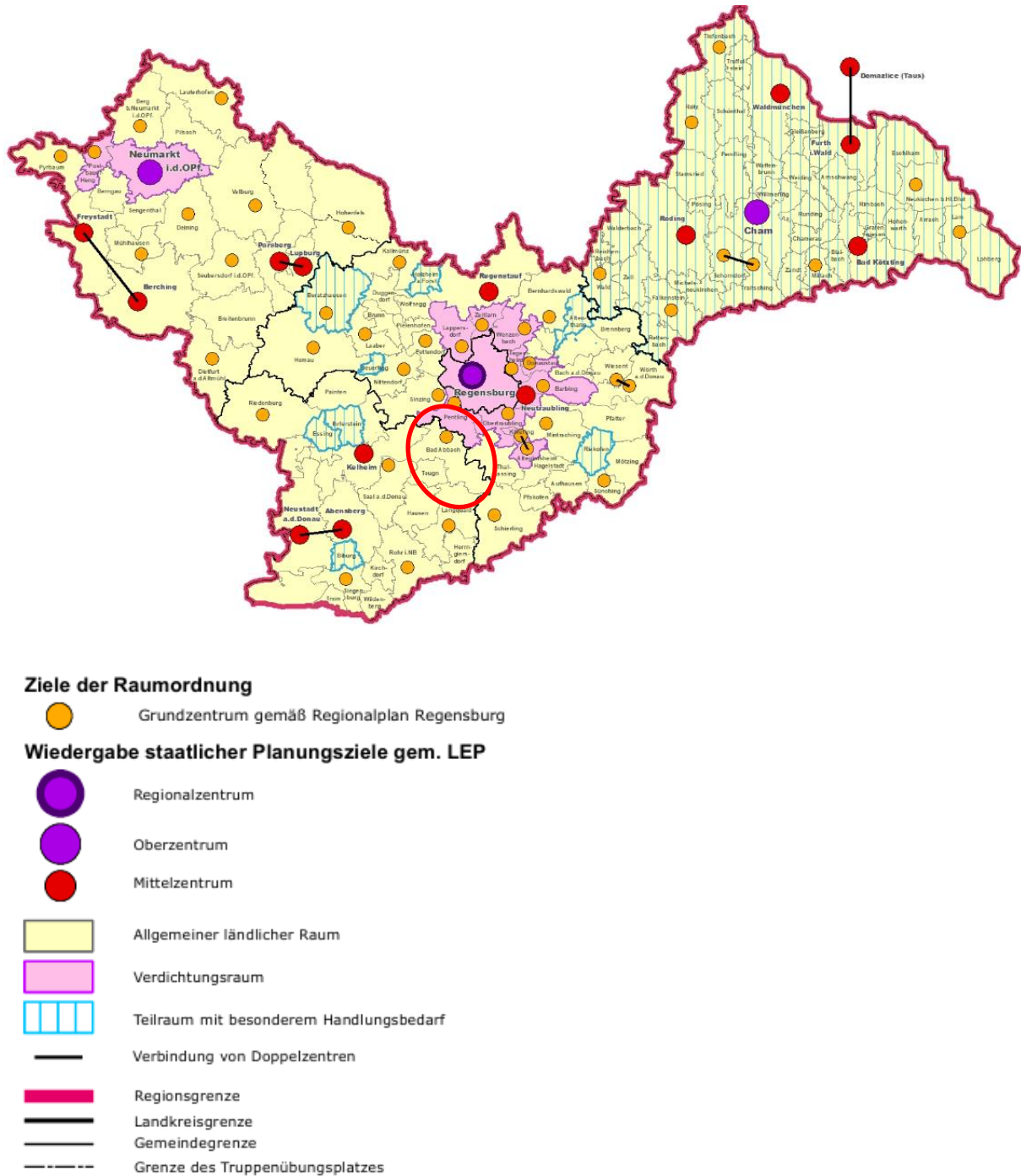


Abbildung 3: Strukturkarte (Regionaler Planungsverband Regensburg, 2024)

Die Zielkarten sehen im Geltungsbereich sowie im erweiterten Umgriff Darstellungen vor.

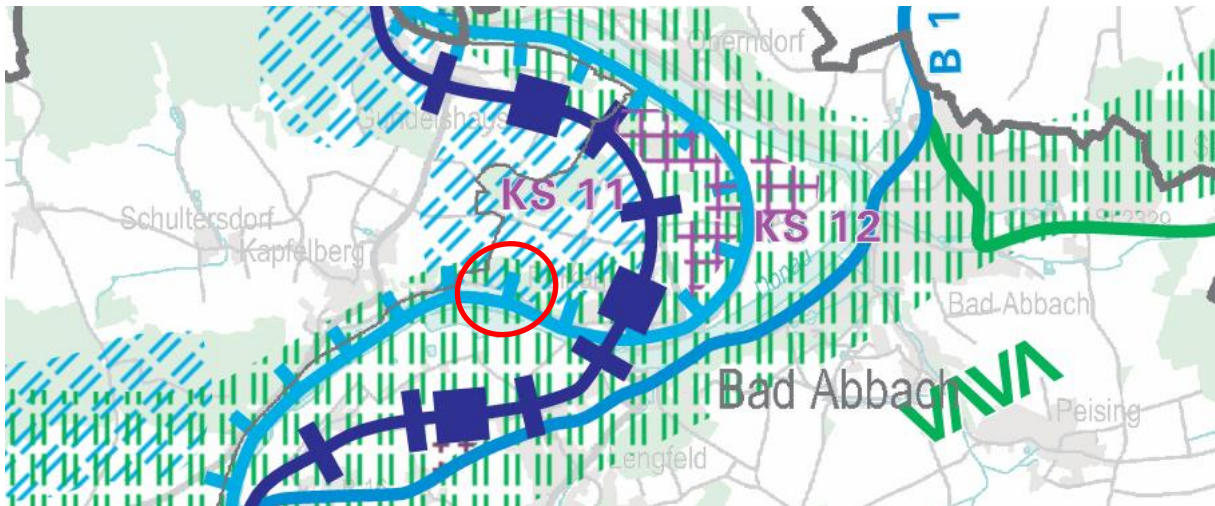


Abbildung 4: Siedlung und Versorgung (Regionaler Planungsverband Regensburg, 2024)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorranggebietes für die Wasserversorgung zwischen Bad Abbach und Weltenburg sowie innerhalb des Regionalen Grünzugs Donautal.

Da jedoch nur der Bestand überplant wird, bestehen von Seiten der Regionalplanung keine Einwände.

Durch den bestehenden Campingplatz hat bereits ein Eingriff im Regionalen Grünzug stattgefunden. Nach den Vorgaben des Regionalplans sollen Maßnahmen vermieden werden, welche die Wirksamkeit der Regionalen Grünzüge (Siedlungsentwicklungen mit abriegelndem Charakter, Ansatzpunkte für Fehlentwicklungen im Außenbereich, etc.) beeinträchtigen. Es wird davon ausgegangen, dass die Wirksamkeit des Grünzuges durch die Überplanung bisher nicht wesentlich (negativ) beeinflusst wird. Die Anbindung weiterer Siedlungsflächen an den Campingplatz darf jedoch nicht erfolgen.

Gemäß Regionalplan B XII 2.1 soll in den wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten der Nutzung von Grundwasservorkommen gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen der Vorrang eingeräumt werden. Da sich der Geltungsbereich am Rande des Vorranggebietes befindet, sind bei der Überplanung des Bestandes keine weiteren Auswirkungen auf das Vorranggebiet zu erwarten.

### 3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungsplans

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Campingplatz dargestellt.



Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Markt Bad Abbach, 1998)

Eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

### 3.1.4 Schutzgebiete

Geprüft wurden folgende Schutzgebiete:

Internationale Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete	
Biosphärenreservat Berchtesgadener Land	nicht betroffen
Biosphärenreservat Rhön	nicht betroffen
Ramsar-Schutzgebiete	nicht betroffen

Europäische Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	berührt
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen



### Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Naturparke	Betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen

### Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast

Wasserschutzgebiete	
Trinkwasserschutzgebiete	Betroffen Erkundungsgebiet Poikam, Geltungsbereich befindet sich am äußersten Rand des Schutzgebietes. Das Wasserschutzgebiet schützt kein Einzugsgebiet eines Brunnens.
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	betroffen
Wassersensible Bereiche	betroffen

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fis-Natur, 2024)

### 3.1.5 Arten- und Biotopschutz

Geprüft wurden folgende Schutztypen:

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	Berührt 7038-0006-001 Eichenwald mit Felsen im Mayerholz Befindet sich im Geltungsbereich, ist als „zu erhalten“ festgesetzt.
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	Berührt

	ABSP-Flächen B72.2/B6 befinden sich im Geltungsbereich, ist als „zu erhalten“ festgesetzt.
Biotope nach §30 BNatSchG	berührt

### 3.1.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Objekte des Denkmalschutzes. Jedoch befinden sich im näheren Umgriff kartierte Denkmäler:

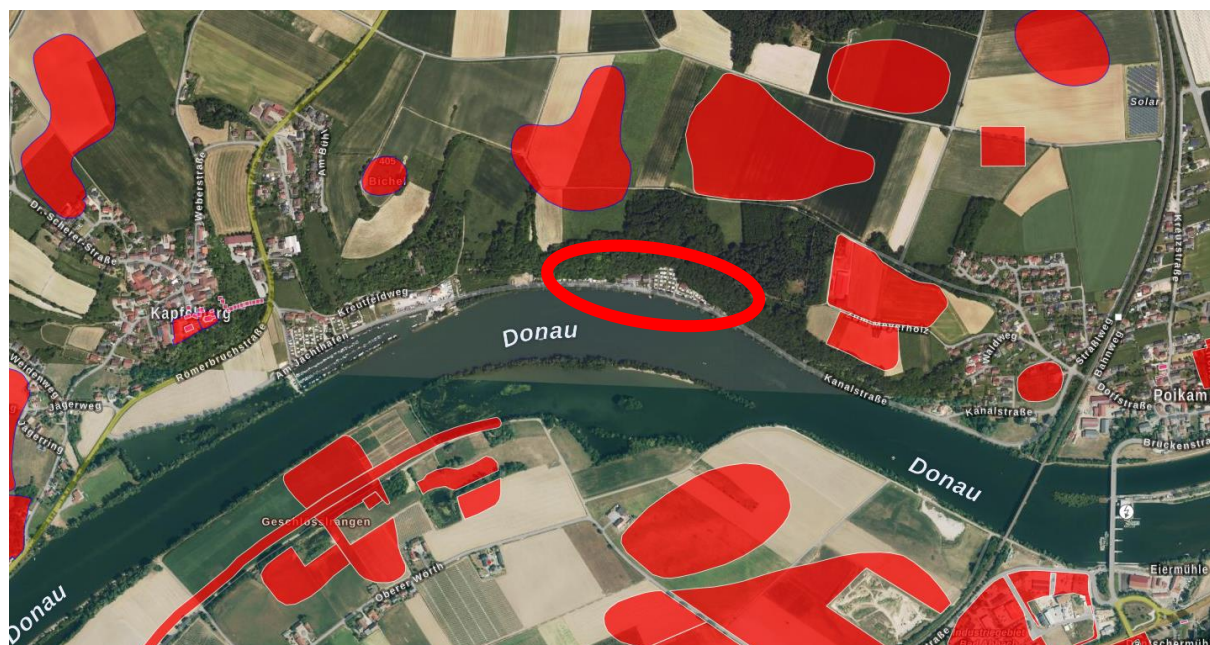


Abbildung 6: Denkmalschutzkartierung (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2024)

Der Mindestabstand zum nächstliegenden kartierten Bodendenkmal beträgt mindestens 100 m.

Im Norden befinden sich Stationen des Mittel- und Jungpaläolithikums, im Osten Siedlungen des Neolithikums sowie Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, während westlich eine Station des Mesolithikums besteht. Südlich der Donau befinden sich weitere Bodendenkmäler.

Auch bisher ist in den am nächsten liegenden Abschnitten des Geltungsbereichs eine Nutzung als Campingplatz zulässig und auch erfolgt. Durch den Bebauungsplan werden zukünftig lediglich Festsetzungen getroffen, die die Maximalnutzung beschreiben. Negative Auswirkungen sind deshalb nicht zu erwarten.

### 3.2 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im Regelverfahren.

### **3.3 Erschließung**

#### **3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt aus Richtung Süden über die Kanalstraße.

#### **3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung**

Der Geltungsbereich kann ordentlich an das kommunale Entwässerungssystem angeschlossen werden.

Das Oberflächenwasser der Parzellen sollte, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden.

Soll gesammeltes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden, sind die Vorgaben der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) mit den dazu ergangenen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

#### **3.3.3 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die kommunale Wasserversorgung sichergestellt.

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID-2211.50-162) empfiehlt den Kommunen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230: 2012-09 (Unterirdischer Löschwasserbehälter) einzuhalten.

#### **3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen**

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Im Geltungsbereich sind bereits Anschlussleitungen vorhanden, die zu berücksichtigen sind.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

### **3.3.5 Abfallentsorgung**

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung im Landkreis Kelheim.

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGVC 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

### **3.3.6 Telekommunikation**

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

## **3.4 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung**

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§13 BNatSchG).

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Überplanung des Bestandes.

Die aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen Bereiche sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. In den übrigen Bereichen erfolgt auch bisher schon die Nutzung als Campingplatz. Das Eingriffspotenzial ist für diese deshalb nicht gegenüber der aktuellen Nutzung erhöht. Die Festsetzungen zur Grünordnung tragen zu einer Minimierung des Eingriffs bei.

Auf eine Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsregelung entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bay. Staatsministerium für Wohnen, 2021) wird deshalb verzichtet.

## **3.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)**

Nach §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige

Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen.

### **3.6 Land- und Forstwirtschaft**

Die an den Geltungsbereich angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche. Die gesetzlichen Regelungen zu Pflanzabständen von Bäumen und Gehölzen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu beachten.

## **4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen**

### **4.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wird durch die dargestellte Grenze begrenzt. Die getroffenen Regelungen und Festsetzungen sind ausschließlich auf den Geltungsbereich anzuwenden. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Bereiche abgetrennt, für die unterschiedliche Vorschriften für die Nutzung gelten.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ nach §10 BauNVO festgesetzt.

Die Zweckbestimmung und Nutzung ist mit Campingplatz- und Ferienhausgebiet festgesetzt. Damit sind Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die jeweiligen Nutzungen unterscheiden sich in den einzelnen festgesetzten Bereichen. Es sind jedoch ausschließlich Nutzungen zulässig, die sich der Erholungsnutzung unterordnen. Ein Dauerwohnen ist im Geltungsbereich ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind lediglich zwei Wohneinheiten für Aufsichtspersonen, die für den Betrieb der Anlagen erforderlich sind.

Die Ferienunterkünfte sind entsprechend der Definition der Baunutzungsverordnung überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung zu stellen, um diesen zur Erholung zu dienen. Die jeweiligen Grundflächen sind unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt.

#### **SO1**

Im Bereich des SO1 befindet sich das Baufenster auch innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereichs. Nur beschränkt mobile Wohnmöglichkeiten dürfen in diesem Bereich ausschließlich auf „Sockeln“ errichtet werden. Diese müssen die Wohngelegenheit

über den Wert des HQ-100 hinausheben und unterspülbar sein in der Form, dass kein wesentliches Abflusshindernis entsteht. Die genaue Bauweise ist jeweils mit der zuständigen Fachstelle abzustimmen. Eine Nutzung auf Niveau der aktuellen Geländeoberfläche ist nur dann zulässig, wenn die Stellplätze bei drohendem Hochwasser innerhalb kürzester Zeit geräumt werden können, wie dies bei typischen Zelt-, Wohnwagen- oder Wohnmobilstellplätzen der Fall ist.

Die aktuelle Nutzung als Dauerstellplatz ist davon nicht berührt. Eine Neuvermietung für die Dauernutzung ist jedoch ausschließlich ohne Errichtung fester An- und Ausbauten zulässig und wenn die zeitnahe Räumung der Parzelle gewährleistet werden kann.

## SO2

Im Bereich des SO2 besteht aktuell das Hauptgebäude mit Gaststätte, Pension und Betriebsleiterwohnung. Darüber hinaus sind im Gebäude Hausnr. 21 aktuell 3 vermietete Wohnungen untergebracht. Die Nutzung dieser Wohnungen zu Wohnzwecken wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Festlegung als Sondergebiet für Erholung nicht eingeschränkt. Bei einer Umnutzung oder Erweiterung des bestehenden Gebäudes sind jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten.

Die Baufenster für die weitere bauliche Nutzung greifen die vorhandenen Gebäude auf, so dass kein weiterer Eingriff in das Überschwemmungsgebiet mit Verlust von Retentionsraum zu erwarten ist.

Lediglich im westlichsten Baufenster greift das Baufenster etwas weiter in Richtung Süden und Osten aus, um eine geringfügige Erweiterung des Gebäudes zu ermöglichen. Bei einer entsprechenden Erweiterung ist die Abstimmung mit der zuständigen Fachstelle erforderlich und ggf. auch ein Retentionsraumausgleich zu erbringen.

## SO3/SO4

Der Bereich des SO3 ist differenziert zu betrachten. Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereichs sind keine festen, abflussrelevante bauliche Maßnahmen zulässig. Dieser Bereich kann ausschließlich für typische Zelt-, Wohnwagen-, oder Wohnmobilstellplätze genutzt werden und müssen innerhalb kürzester Zeit vollständig räumbar sein.

Innerhalb des gekennzeichneten Baufensters sind darüber hinaus „halbmobile“ Ferienunterkünfte zulässig.

Im Bereich SO4 ist darüber hinaus auch wie bisher ein Gebäude für sanitäre Anlagen möglich, darüber hinaus dürfen max. 2 Ferienwohnungen errichtet werden.

## 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Berechnung der Grundfläche ist die Gesamtfläche des Geltungsbereichs, reduziert um die festgesetzten Grünflächen, heranzuziehen.

Die Zahl der maximal zulässigen Geschosse wird gering festgesetzt, um der landschaftlich besonderen Lage Rechnung zu tragen. Um jedoch ohne zusätzliche Eingriffe in den Überschwemmungsbereich eine behutsame Erweiterung zu ermöglichen, wird für die bereits vorhandenen Gebäude eine Aufstockung vorgesehen.

#### **4.4 Baugrenzen, Bauweise**

Im Geltungsbereich ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig, um den Eingriff in den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild zu minimieren und die Durchlässigkeit zu erhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. Die Errichtung von Hauptgebäuden ist ausschließlich innerhalb der eingetragenen Baufenster zulässig, ebenso Nebengebäude und Garagen.

Anlagen für die Erschließung der Stellplätze können auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden.

#### **4.5 Abstandsflächen**

Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sowie der ausreichenden Belüftung und Belichtung sind die Abstandsflächen lt. den aktuellen Regelungen der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

#### **4.6 Baugestaltung**

Zur optimalen Einbindung der Hauptgebäude und Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf werden die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse im Bereich 2 und 4 auf maximale Höhen über Normal-Null festgesetzt. Diese Methode der Festsetzung dient der Planungssicherheit der Bauwerber und der leichteren Nachvollziehbarkeit durch prüfende Stellen. Auf Grund der vorhandenen Topographie in diesem Bereich sowie der zu erwartenden, größeren Kubaturen der Baukörper trägt diese Festsetzung zu einer Sicherung der Planungsabsicht bei. Ein ausreichender Freibord in Hinblick auf den Abfluss von Oberflächenwasser ist dabei berücksichtigt.

Für den Bereich SO3 bezieht sich die Höhenfestsetzung auf das Urgelände. Da hier lediglich kleine Baukörper zulässig sind, wird hierdurch möglich, diese optimal im Hinblick auf die Erholungsnutzung als auch verträglich für das Landschaftsbild in das vorhandene Gelände zu integrieren.

Für den Bereich 1 wird auf Grund der Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes eine Mindesthöhe für die FOK EG festgelegt. Diese berücksichtigt ein ausreichendes Freibord im Falle eines hundertjährigen Hochwasserereignisses, so dass von einer Minimierung der Schadensmöglichkeiten auszugehen ist.

Die Dachformen werden im Wesentlichen auf 3 unterschiedliche begrenzt, um die Dachlandschaft zu beruhigen und den Eingriff in das Landschaftsbild zu reduzieren. Eine weitere Beschränkung wird dagegen nicht als zielführend betrachtet, da zur Optimierung

der Erholungsnutzung unterschiedliche Wohnformen angeboten werden sollen, die sich ggf. auch in der Dachgestaltung widerspiegeln.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild werden auch die Höhenfestsetzungen zu den Gebäuden reduziert gehandhabt. Die zentralen Gebäude dürfen dabei entsprechend mehr an Höhe entwickeln, während die flächige Bebauung mit den kleineren mobilen Wohnangeboten nur begrenzte Höhen aufweisen dürfen. In der Regel ermöglichen diese Festsetzungen nur eine eingeschossige Ausbildung. Die Behinderung von Luftströmen wird dadurch minimiert und die Fernwirkung der Anlage reduziert.

Die Farbgebung beschränkt sich auf die ortsüblichen Spektren, ergänzt um die Möglichkeit der Integration von Einrichtungen zur Energiegewinnung sowie zum Wasserrückhalt und der Verbesserung des Kleinklimas.

Für die Hauptbaukörper wird aus städtebaulichen Gründen die Richtung der Hauptfirste festgelegt.

#### **4.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Höhe von Garagen und Nebenanlagen sind aus städtebaulichen Gründen auf eine maximale Höhe von 4,50 m über dem Bestands-Höhengelände begrenzt. Ausschlaggebend ist hierbei die Darstellung der Höhenlinien im Bebauungsplan.

Stellplätze müssen entsprechend der Garagen- und Stellplatzsatzung im Geltungsbereich nachgewiesen werden, um Parkdruck auf den öffentlichen Straßenraum zu vermeiden. Dies gewährleistet die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs.

Die Dächer der Nebengebäude sind den Hauptgebäuden anzupassen, um das Ortsbild zu schonen. Aus diesem Grund sind auch gebäudeunabhängige Anlagen zur Gewinnung von Energie im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Zur Einfriedung wird die Höhe von Zäunen gegenüber der Bayerischen Bauordnung begrenzt, um die Anlage besser in das Landschaftsbild integrieren zu können. Deshalb sind auch blickdichte Ausführungen nicht zulässig.

Zur Minimierung des Eingriffs werden Zaunsockel ausgeschlossen und es wird ein Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante gefordert. Die Durchlässigkeit der Einfriedung, z.B. für Kleinsäuger wird damit gewährleistet.

#### **4.8 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen dem Schutz des Landschaftsbildes und der Wahrung des Ortsbildes, welchen auf Grund der Nutzung als Anlage zur Erholung erhöhte Bedeutung zukommt. Werbeanlagen sind deshalb ausschließlich am Ort der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen müssen sich den baulichen Anlagen unterordnen und aufdringliche Einrichtungen sind ausgeschlossen. Werbeanlagen dürfen zum Schutz vor Lichtverschmutzung nicht durchgängig beleuchtet werden. Aus Gründen des Immissionsschutzes sind Fahnenmasten im Geltungsbereich nicht zulässig. Werbepylonen



mit begrenzter Grundfläche sowie Höhe sind an maximal 3 Stellen im Geltungsbereich zulässig.

#### **4.9 Verkehrsflächen**

Der Geltungsbereich enthält die Darstellung einer Privatstraße, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der nördlich anschließenden Bereiche sowie zu Gunsten der Kommune zu versehen ist. Damit ist die Erreichbarkeit dieser Flächen sicher zu stellen.

Die interne Erschließung kann durch den Vorhabenträger je nach Bedarf selbst festgelegt werden.

Zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung und zur Gewährleistung eines sicheren und leichten Verkehrs auf den öffentlichen Straßen sind jedoch nur in den gekennzeichneten Bereichen Zu- und Ausfahrten in den Geltungsbereich zulässig.

#### **4.10 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen**

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist für alle Formen der Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Blendungen der Verkehrsteilnehmer dürfen nicht erfolgen.

#### **4.11 Führung von Leitungen**

Das Baugebiet wird mit den erforderlichen Infrastrukturen versorgt. Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Erschließungsplanung kontaktiert, um eine Koordinierung der Leitungsverlegung zu ermöglichen.

Die Trassen der Versorgungsleitungen sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu errichten und freizuhalten. Die Abstimmung mit den Versorgungsträgern hat ggf. zu erfolgen.

Zum Schutz des Landschaftsbildes ist die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ausgeschlossen.

#### **4.12 Grünordnung, Natur und Landschaft**

Im Geltungsbereich sind Grünbestände vorhanden, die aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind und deshalb als zu erhalten festgesetzt werden.

Vorhandene, prägende Bäume sind zu erhalten. Bei einem Ausfall sind diese durch einen Baum der beiliegenden Artenliste zu ersetzen. Der Standort kann dabei geringfügig variiert werden, die generelle räumliche Zuordnung ist jedoch zu erhalten.

Um eine möglichst naturnahe Gestaltung der Anlage zu erhalten und die Überbauung gering zu halten, sind die nicht genutzten Flächen gärtnerisch anzulegen.

Die Anlage von Sand-, Kies- oder Kunstrasenflächen zu Erholungszwecken (z.B. Beachvolleyball- oder Soccerfelder etc.) ist jedoch grundsätzlich möglich. Eine derartige Abdeckung von Flächen stellt eine Überbauung dar und ist deshalb ggf. auch in der GRZ-Ermittlung zu berücksichtigen.

Bei einer Bepflanzung der Flächen ist auf das natürliche Artenspektrum abzustellen, weshalb verpflichtende Bepflanzungen aus der beiliegenden Artenliste zu wählen sind. Zur Sicherstellung einer Sofortwirkung sind auch die festgesetzten Pflanzqualitäten zu beachten.

Zur dauerhaften Unterhaltung der Flächen sind die anerkannten Regeln der Technik zu beachten, die sich in der entsprechenden Normierung widerspiegeln.

#### **4.13 Bodenschutz, Wasserhaushalt**

Zum Schutz von Boden und Grundwasser sind befestigte Flächen auf das notwendige Minimum zu beschränken. Für die Verwendung von Metallen im Außenbereich sind die gängigen Normen sowie die anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

#### **4.14 Gestaltung des Geländes**

Das natürliche Landschaftsrelief ist zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild möglichst weitgehend zu erhalten.

#### **4.15 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses**

Der Geltungsbereich wird von einem Überschwemmungsgebiet (HQ100) beeinflusst. Innerhalb dieses Überschwemmungsgebiets sind keine Baufenster angeordnet (Ausnahme: SO1). Innerhalb des Überschwemmungsgebiets sind keine Geländeauffüllungen oder bauliche Anlagen, die das Retentionsvolumen und den Wasserablauf negativ beeinflussen könnten, zulässig.

#### **4.16 Entwässerung/Schutz vor Überflutung**

Das Niederschlagswasser ist zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verringerung des Eingriffs wo möglich breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Keller und andere vergleichbare Anlagen, die von Hang- und Schichtenwasser betroffen sein könnten bzw. sich unterhalb der Entwässerungsebene befinden, müssen wasserdicht ausgeführt sein, um Schäden zu verhindern.

#### **4.17 Grundwasser- und Bodenschutz**

Zur Reduzierung der Auswirkungen der Bebauung auf Grundwasser und Boden sind Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die dem Stand der Technik entsprechen.

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung (UP) Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Er dokumentiert den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis und belegt, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen bei der Ausweisung nachgekommen wurde.

Zweck der Umweltprüfung (UP) ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zwangsläufig gehen mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die im Weiteren im Einzelnen dargestellt werden.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Dezember 2021.

#### **5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich unmittelbar angrenzend an das Donauufer und beinhaltet in Teilbereichen die angrenzenden Steilufer.

Im geltenden Flächennutzungsplan sind die Flächen mit der Signatur Campingplatz versehen.

Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan zu entnehmen.

### **5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

Die Darstellung erfolgt in der Begründung des Bebauungsplans.

## **5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### **5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

#### **5.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit**

<b>Schutzgut: Mensch (Lärm, Erholungseignung)</b>		
<b>Inhalte</b>	<b>Vorhandene Quellen</b>	<b>Erstellte Unterlagen</b>
Emissionen Überlagerungseffekte Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur	Flächennutzungsplan	

Durch die vorgesehene Nutzung zur Erholung kommt dem Schutzgut Mensch im Geltungsbereich eine besondere Bedeutung zu.

Durch die auch bisher vorliegende Nutzung als Campingplatz und die Lage unmittelbar am Donauufer kommt dem Bereich Bedeutung in der übergeordneten Erholungsnutzung und dem Tourismus zu.

Durch die angrenzenden Waldflächen können ggf. Emissionen durch eine forstwirtschaftliche Nutzung ausgehen. Auf Grund der bereits vorhandenen Nutzung als Campingplatz sowie der vorhandenen Wohnbebauung wird jedoch davon ausgegangen, dass diese keine relevanten Grenzwerte überschreiten und die Erholungsnutzung im Geltungsbereich uneingeschränkt möglich ist.

### 5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut: Tiere und Pflanzen (Biodiversität)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Tier- und Pflanzenarten	Arten- und Biotopschutzprogramm	
Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen	Biotopkartierung	

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit D61 „Fränkische Alb“. Als potenziell natürliche Vegetation ist

- im Nord-Westlichen Bereich mit Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald
- im Süd-Östlichen Bereich mit Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald

angegeben. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fis-Natur, 2024)



Abbildung 7: Biotopkartierung Flachland (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fis-Natur, 2024)

Im Geltungsbereich selbst befinden sich eingetragene Biotope lt. Flachland-Biotopkartierung.

- 7038-0006-001 Eichenwald mit Felsen im Mayerholz

#### **Spezielles Artenschutzrecht** (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten

Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

In die kartierten Biotopbereiche sowie die westlich angrenzenden, ebenfalls wertvollen Waldbereiche wird nicht eingegriffen.

Die übrigen Bereiche sind bereits mit einer Nutzung als Campingplatz belegt, die in ähnlicher Form weiter fortgeführt werden soll. Es ist deshalb davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch die vorliegende Bauleitplanung ausgelöst werden.

### 5.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

Schutzgut: Boden und Fläche		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Bodenaufbau und – eigenschaften	geologische Karte	
Baugrundeignung	Flächennutzungsplan	
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Übersichtsbodenkarte	
Versiegelungsgrad		
Altlasten		

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit D61 Fränkische Alb und innerhalb der ABSP Naturraumziele 273-082-B Donaudurchbruch Neuburg.

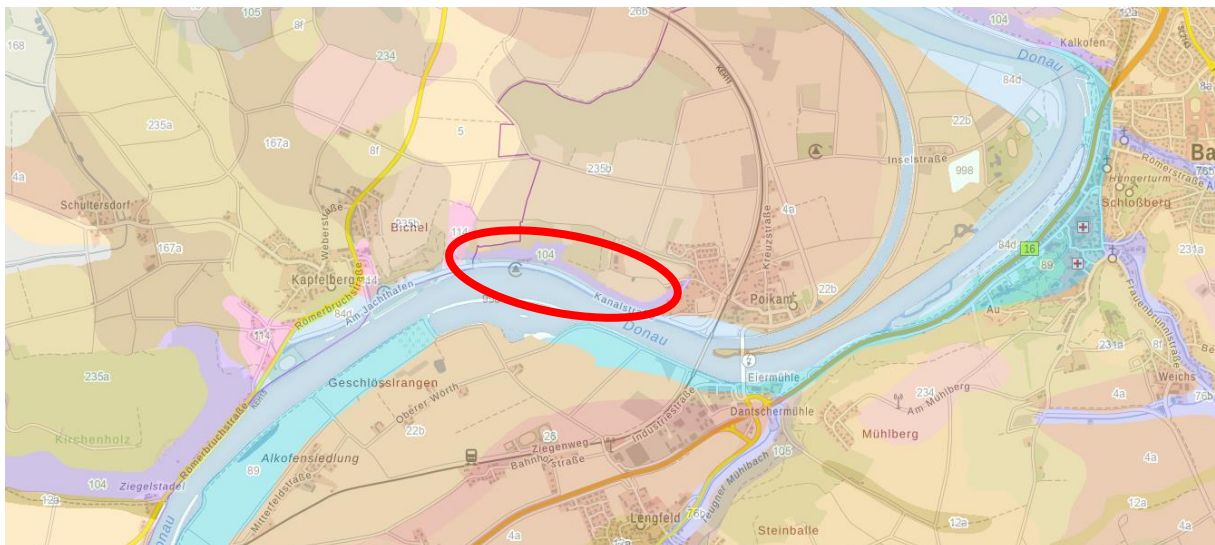


Abbildung 8: Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Umweltatlas Boden, 2024)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich überwiegend der Bodentyp 104. Dieser Kurzname bezeichnet den Bodenkomplex um fast ausschließlich Rendzina, Braunerde-Rendzina, sowie selten (flache) Braunerde über Terra fusca aus Schuttlehm über Schutton bis Tonschutt (Carbonatgestein).

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Die Empfindlichkeit der Böden gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als Mittel zu bewerten.

#### 5.2.1.4 Schutzgut Wasser

Schutzgut: Grund und Oberflächenwasser		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Oberflächenwasser Grundwasserneubildung	Flächennutzungsplan	

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in einem Überschwemmungsgebiet. Die Flächen sind jedoch auch bereits jetzt als Campingplatz genutzt. Die Bauleitplanung berücksichtigt dies und weist deshalb Baufenster nur außerhalb aus. Eine Ausnahme stellt dabei der Bereich des SO1 dar. Hier wird jedoch durch die besondere Form der festgesetzten baulichen Nutzung der Schutz vor Schäden bei Hochwasserereignissen gewährleistet und auch die Abflusssituation gegenüber dem Bestand verbessert.

#### 5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Schutzgut: Klima und Lufthygiene		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen Frischluftezufuhr Kaltluftentstehungsgebiete		

Der Geltungsbereich ist dem Klimabereich der fränkischen und schwäbischen Alb zuzuordnen.

Im langjährigen Mittel liegt die Temperatur bei etwa 8,1 Grad Celsius und der Niederschlag bei etwa 790 Millimeter. In den Flusstälern sind die Niederschläge am geringsten. An etwa 81 Tagen liegt die Nutzbare Feldkapazität der Böden unter 30 Prozent und verursacht den Pflanzen Trockenstress.

Der Talraum funktioniert als Leitbahn für die Berg-Talwind-Zirkulation. Durch diese Zirkulationsprozesse findet ein Austausch von Luftmassen statt. Planungsrelevant ist in erster Linie der Luftaustausch, der durch den nächtlichen Kaltluftfluss stattfindet.

Klimatische oder lufthygienische Problemstellen sind im und um den Geltungsbereich nicht bekannt.

### 5.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Schutzgut: Landschaft		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Beeinträchtigung des Landschaftsbilds	--	Grünordnungsplan

142 bis 200 Millionen Jahre alte Gesteine des Jura bilden in der Fränkischen und Schwäbischen Alb Hochflächen auf 300 bis 600 Meter über NN. Diese Bereiche sind Karstlandschaften, Höhlen und Dolinen sind darum weit verbreitet.

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt ist die Donau mit ihrem Taleinschnitt. Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die Erholungseignung einzustufen. Die bevorzugte Lage ist auch einer der Gründe, warum an dieser Stelle bereits ein Campingplatz errichtet wurde und die Erholungsnutzung nun weiter ausgebaut werden soll.

### 5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern wie Bodendenkmäler, Baudenkmäler etc.		

Im Geltungsbereich sind lt. Stand vom 26.09.2024 weder Boden- noch Baudenkmäler im Denkmalatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verzeichnet.



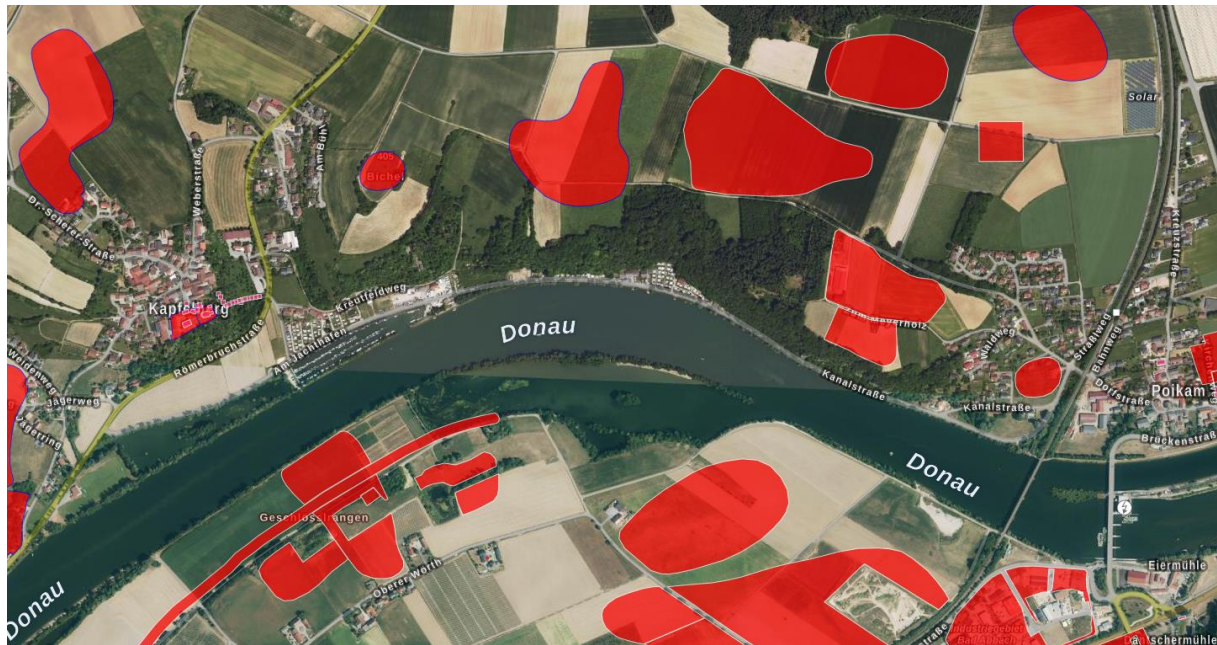


Abbildung 9: Denkmalschutzkartierung (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2024)

Jedoch befinden sich im Umgriff Objekte der Denkmalschutzkartierung, die jedoch durch den Eingriff nicht beeinträchtigt werden.

### **5.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) kann das Gebiet auch weiterhin als Campingplatz genutzt werden. Es würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzenarten erfolgen. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin wie bisher genutzt werden. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Das Defizit an Entwicklungsmöglichkeiten für den Campingplatz blieben bestehen.

### **5.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter**

#### **5.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

##### **Auswirkungen**

Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden hauptsächlich Flächen in Anspruch genommen, die auch bisher schon als Campingplatz genutzt werden.

Für diese Bereiche sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Baubedinge Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden.

### **Vermeidungsmaßnahmen** (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen zu reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen, die Festsetzung von Grünflächen, sowie der Erhalt der vorhandenen, schützenswerten Gehölze.

### **Ergebnis**

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf Grund der umfangreichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität):</b>
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

## **5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche**

### **Auswirkungen**

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den Flächen im Geltungsbereich sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§1 Abs. 5 BauGB sowie §1a Abs. 2) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden. Durch die Überplanung von Flächen, die hauptsächlich bereits als Campingplatz genutzt werden, ist der Eingriff entsprechend minimiert.

Versiegelung hat auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Siedlungsklima und es gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

#### **Vermeidungsmaßnahmen** (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen zu reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen.

#### **Ergebnis**

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche sowie die zusätzliche Versiegelung kann ausgeglichen werden.

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Boden und Fläche:</b>
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

### **5.2.2.3 Schutzgut Wasser**

#### **Auswirkungen:**

Die flächige Versickerungsmöglichkeit auf den theoretisch vorhandenen Grünlandflächen geht durch die Überbauung verloren. Dagegen werden durch die Festsetzung von großzügigen Grünflächen weite Bereiche vor einer Überbauung bewahrt.

#### **Vermeidungsmaßnahmen** (s.a. unten)

U.a. die Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wo möglich sowie die Festsetzungen zur Durchgrünung tragen zur Verminderung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei.

#### **Ergebnis**

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:</b>
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

### 5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima

#### Auswirkungen

Es besteht auf Grund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln, die Frischluftversorgung ist gesichert.

Die Luftbewegungen auf den Austauschbahnen wird durch die mögliche Bebauung nur unrelevant eingeschränkt.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht. Durch die Festsetzung des Gebietstyps sind nennenswerten betriebsbedingten Belastungen ausgeschlossen.

#### Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Durch die Anordnung der Baufenster, die Festsetzungen zur Dimensionierung der Gebäude sowie die Festsetzung von Grünflächen, werden die Auswirkungen minimiert.

#### Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind allenfalls keine erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:</b>
Auswirkungen geringe Erheblichkeit

### 5.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/ Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

### 5.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

#### Auswirkungen

Jeder Eingriff und jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend.

Aufgrund der geringen Dimensionen der faktischen Erweiterungsmöglichkeit sowie in Folge der Festsetzungen zu den maximalen Höhen für Gebäude sind die diesbezüglichen Eingriffe von geringer Bedeutung. Die vorhandenen relevanten Grünstrukturen sind als zu erhalten festgesetzt und dienen der Einbindung in das Landschaftsbild.

### **Vermeidungsmaßnahmen** (s.a. unten)

Als Vermeidungsmaßnahmen sind Festsetzungen zu den Gebäudekubaturen getroffen, die Baufenster nehmen die Formen des Landschaftsbildes auf und die Grünflächen dienen der Einbindung in das Landschaftsbild.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren.

### **Ergebnis**

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:</b>
Auswirkungen geringe Erheblichkeit

### **5.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

### **5.2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

#### **Auswirkungen**

Der Bebauungsplan weist einen Bereich als Sondergebiet für die Erholung aus. Damit einhergehend sind positive Auswirkungen auf die erholungssuchende Bevölkerung durch die Anlage zu erwarten.

Durch die Ausweisung eines derartigen Sondergebietes sind in der Regel geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass die Wohnbevölkerung ebenso von diesen Anlagen profitieren kann.

Durch den An- und Abreiseverkehr kann es zu zusätzlichem Verkehr kommen (Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan). Durch die bereits vorhandenen Anlagen eines Campingplatzes besteht auch bisher bereits entsprechender Ziel- und Quellverkehr. Durch den Ausbau des Nutzungsangebots und die geringfügige Vergrößerung der Anlage ist mit keiner relevanten Verschlechterung zu rechnen.

Gerade während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und den damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und sich nicht nachteilig auf Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage, Strukturierung und fehlenden Erschließung mit Wegen ist die Bedeutung des Gebiets selbst für Freizeit und Erholung der Bevölkerung als gering einzustufen.

#### **Vermeidungsmaßnahmen** (s.a. unten)

Durch die getroffenen Festsetzungen zu Maximalnutzungen in den einzelnen Bereichen werden die Auswirkungen auf die vorhandene Wohnnutzung minimiert.

#### **Ergebnis**

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind lediglich gering bis nicht erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:</b>
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

#### **5.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine Bodendenkmäler vermutet. Es sind auch keine anderen Sachgüter wie Baudenkmäler von der geplanten Bebauung betroffen.

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:</b>
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

#### **5.2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Emissionen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben so weit als möglich zu vermeiden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist ebenfalls durch entsprechende Gesetze geregelt, die innerhalb des Baugebiets einzuhalten sind.

#### **5.2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

#### **5.2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die beplante Fläche bereits als Campingplatz dargestellt.

#### **5.2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Durch die Nutzung des Geltungsbereichs entstehen Auswirkungen auf die Luftqualität im unmittelbaren Planungsbereich, da von den zu errichtenden Anlagen möglicherweise Luftemissionen ausgehen können. Der Bereich ist jedoch nicht als Gebiet mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.

#### **5.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen**

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2e BauGB). Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

### **5.2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen**

#### **5.2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Nach der Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des §14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Im Folgenden wird erläutert, mit welchen Maßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, sowohl während der Bauphase als auch die Betriebsphase.

Die Maßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert und tragen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen bei.

##### **5.2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**

Im Planungsgebiet liegen hochwertige und/oder gesetzlich geschützte Biotope. Diese werden jedoch durch die Festsetzung einer Grünfläche geschützt.

Durch die Ausweisung des Baugebietes werden keine Lebensräume oder Arten durch Isolation, Zerschneidung und Stoffeintrag beeinträchtigt. Schutzwürdige Gehölze und Einzelbäume, Baumgruppen oder Allees werden durch die getroffene Standortwahl nicht beeinträchtigt. Im Zuge der Erschließung sind Versorgungsleitungen und Wege zu bündeln, durch die Festsetzung einer GRZ ist die Versiegelung von Flächen begrenzt.

##### **5.2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche**

Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung von Grünflächen in Bereichen vorgesehen, in denen sich die Bodenfunktionen regenerieren können.

Durch die getroffene Standortwahl sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden wie naturnahe oder seltene Boden tangiert. Natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen werden ebenso durch eine geeignete Standortwahl geschützt.

Das Baugebiet folgt auf Grund der getroffenen Festsetzungen dem natürlichen Geländeverlauf. Die Oberflächenform wird dadurch möglichst wenig verändert und größere Erdmassenbewegungen vermieden.

Bodenkontaminationen sowie der Nährstoffeintrag in nährstoffarme Böden wird vermieden, ebenso nicht standortgerechte Bodenveränderungen.



Die schichtgerechte Lagerung und ggf. der Wiedereinbau im Baugebiet erfolgt entsprechend der geltenden Richtlinien. Der Boden ist vor Erosionen und Bodenverdichtung zu schützen.

### **5.2.3.1.3 Schutzgut Wasser**

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen/ Belägen reduzieren die Auswirkungen der Versiegelung. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht sowie die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten. Durch die vorgesehene breitflächige Versickerung im Baugebiet wird dies zusätzlich unterstützt.

### **5.2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die Standortwahl ist die Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Elementen bereits im Vorfeld ausgeschlossen. Der gewählte Standort befindet sich zwar an Gewässerufeln, jedoch ist an dieser Stelle bereits eine Vornutzung durch einen Campingplatz vorhanden. Markanten Einzelstrukturen des Reliefs, Waldrändern und einzelstehender Bäumen, Baumgruppen oder Baumreihen. Hecken und Gebüschgruppen werden nicht berührt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Größenentwicklung der Gebäude begrenzt und damit Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild.

### **5.2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima**

Durch die Standortwahl wurden kleinklimatisch bedeutsame Flächen bereits von vornherein ausgeschlossen. Durch die Festsetzung einer maximalen Versiegelung wird das Aufheizen von Flächen reduziert, ebenso durch die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung. Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudegrößen, die zu kleineren Einzelbaukörpern führen, werden die natürlichen Luftbewegungen nicht relevant eingeschränkt.

### **5.2.2.2.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)**

Nach §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen.

### **5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind verschiedenen Varianten im Rahmen der alternativen Erschließungsmodelle zu betrachten.

Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden. (s. Begründung zum Bebauungsplan)

### **5.4 Zusätzliche Angaben**

#### **5.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Da es sich bei der Planung um eine durchschnittliche Inanspruchnahme von Flächen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert wurde und eigenen Bestandserhebungen.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan, FIS-Natur Online sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich mit aufgenommen worden.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen wird unterschieden in „nicht erheblich“ oder „erheblich“. Erhebliche Eingriffsfolgen werden in drei Stufen kategorisiert: Die Eingriffserheblichkeit ist „gering“, „mittel“ oder „hoch“; sind die Auswirkungen nicht erheblich, das Schutzgut also nicht betroffen, so lautet die Bewertung „nicht betroffen“ oder „nicht erheblich“. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken sind derzeit nicht bekannt.

#### **5.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Nr.	Schutzgut	Beschreibung
1	<u>Mensch/ Gesundheit</u>	○ Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird geprüft
2	<u>Tiere und Pflanzen</u>	○ Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Durchgrünung, Überwachung der Entwicklung der geschützten Grünbestände
3	<u>Boden</u>	○ Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Durchgrünung und der Einhaltung der Festsetzung der Flächenbefestigung
4	<u>Wasser</u>	○ Kontrolle der Einhaltung der Festsetzung der Flächenbefestigung
5	<u>Luft/ Klima</u>	○ Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Durchgrünung,
6	<u>Landschaft/ Erholung</u>	○ Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Durchgrünung,
7	<u>Kultur- und Sachgüter</u>	○ Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich
8	<u>Fläche</u>	○ Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzung insbesondere zur Flächenversiegelung bzw. GRZ wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.

## 5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Rat des Markts Bad Abbach hat die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Camping Donaulände“ beschlossen.

Die Fläche wird als „Sondergebiet, das der Erholung dient – Campingplatz und Ferienhäuser“ gem. §10 BauNVO ausgewiesen.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Campingplatz dargestellt.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans zu erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplans auf diese erläutert und bewertet.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Tiere und Pflanzen Biologische Vielfalt	Weitere Nutzung von bereits überplanten Bereichen, keine Fläche mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	gering
Boden/Fläche	geringe Versiegelung, und keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen, Sicherung der dauerhaften Nutzung von bereits überplanten Bereichen	gering
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort	gering
Klima/Luft	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen, Luftbewegungen werden nicht relevant beeinträchtigt.	gering
Landschaft	Geringfügige Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper im ergänzenden Bereich	gering
Mensch	Schaffung von Erholungsmöglichkeiten, keine negativen Auswirkungen auf bestehende Wohnnutzung	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.	ohne
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten	nicht erheblich

Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	voraussichtlich nicht betroffen
--	--	---------------------------------

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen.

## 6. Quellenangaben

- Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. (2024). *Landesentwicklung Bayern*. Von <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/> abgerufen
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, B. u. (2021). *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*. München.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (24. 09 2024). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (01. Juli 2021). *UmweltAtlas Geologie*. Von [https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_geologie\\_ftz/index.html?lang=de&localId=mapcontents3395](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html?lang=de&localId=mapcontents3395) abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (24. 09 2024). *Fis-Natur*. Von [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (25. 09 2024). *Umweltatlas Boden*. Von [https://www.umweltatlas.bayern.de/standortauskunft/rest/reporting/sta\\_baugrund/](https://www.umweltatlas.bayern.de/standortauskunft/rest/reporting/sta_baugrund/) abgerufen
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (24. 09 2024). *BayernAtlas*. Von [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de) abgerufen
- Markt Bad Abbach. (1998). *Flächennutzungsplan*. Bad Abbach.
- Regionaler Planungsverband Regensburg. (24. 09 2024). *Regionalplanung*. Von [https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes\\_und\\_regionalplanung/regionalplanung/index.html](https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html) abgerufen

## 7. Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Dolesstraße 2  
92237 Sulzbach-Rosenberg  
09661/10470  
[www.neidl.de](http://www.neidl.de)

