



- ### B. Festsetzung durch Planzeichen
1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 SO Natururlaub am Duschhof Sondergebiet nach § 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRmax 150m² max. zul. Geschossfläche für die jeweiligen Baufelder nach Planeintrag, hier max. 150m²
- II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse nach Planeintrag, hier 2
- WHmax 5,0m max. zulässige Wandhöhe nach Planeintrag, hier 5,0m
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze
- Einzelhaus
4. Nutzungsschablone
- | Gebäudetyp / Art d. baul. Nutzung | GRZmax | Bauweise | Haustyp |
|-----------------------------------|--------|----------------|---------------|
| Einzelhaus | --- | Geschosse max. | zul. Dachform |
5. ---
6. Verkehrsflächen
- 6.1 private Erschließungsstraße, wassergebunden
- 6.2 privater Gehweg, wassergebunden
- 6.3 private Erschließung
- 6.4 Stellplätze für PKW
7. Grünflächen
- 7.1 private Grünfläche
9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung d. Wasserabflusses
- 9.1 Wasserfläche
- 9.2 offenes Gerinne, Gräben
10. entfällt
11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 11.1 zu erhaltende Einzelbäume, ggf. bei Bedarf zu ersetzen
- 11.2 zu erhaltender Baumbestand (kartiertes Biotop = wertere Waldflächen)
- 11.3 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, Standorte variabel im Umkreis von 5m Mindestpflanzqualität: groß-, klein- und mittelkronige Bäume, H 2v, STU 10-12, Obstbaum-Hochstämme H, STU mind. 7cm
- 11.3a Laubbäume zulässig, Standorte variabel im Umkreis von 5m Mindestpflanzqualität: groß-, klein- und mittelkronige Bäume, H 2v, STU 10-12, Obstbaum-Hochstämme H, STU mind. 7cm
- 11.4 Hecke zu pflanzen, Pflanzart siehe textl. Festsetzung 7.3
- 11.5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Ausgleichsfläche (A) für vorhabensbedingte Eingriffe
- 11.6 Obstbaum-Hochstamm
- 11.7 Hecken, zu pflanzen in der Ausgleichsfläche 11.7a Hecken zulässig Pflanzart siehe textl. Festsetzung 7.4
- 11.8 Waldmantel, Pflanzart siehe textl. Festsetzung 7.4
12. sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Deckblattänderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebietstypen / Art der baul. Nutzung
- besteh. Grundstücksgrenze im Geltungsbereich Hausnummer
- 504 Flurnummer
- 375 Höhenlinie, hier 375 ü. N.N.
- besteh. Gebäude
- mögl. Gebäude(-stellung) mit Hauptfriestrichtung
- Bahnlinie
13. nachrichtliche Übernahme
- 13.1 110-kV Freileitung mit Schutzzone 2x 30m
- 13.2 vorhandenes kartiertes Biotop, zu schützen, zu erhalten und zu pflegen
- 13.3 vorh. Pflanzanlagen
- ### D. Hinweise
- Eine ordnungsgemäße Nutzung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist zu dulden - ebenso evtl. davon ausgehende Immissionen (Geruch, Staub, Lärm).
 - Ein ordnungsgemäßer Betrieb des anschließenden Campingplatzes ist zu dulden.
 - Freiveranstaltungen mit Musikbeschallung sind ausschließlich während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) zulässig. Für gastronomische Einrichtungen sind alle organisatorisch möglichen Vorkehrungen zu treffen, dass die Nachbarschaft nicht durch Lärm gestört oder belästigt wird.
 - Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht im Umgriff vorhandener Fließgewässer abgelagert werden.
 - Archäologische Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zutage treten, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege / Archäologische Auswertungsstelle Landshut zu melden.
 - Sämtliche Versorgungslinien sind unterirdisch zu verlegen.
 - Bei allen (neuen) baulichen Anlagen sind entspr. Baumsturzungen zu beachten.
9. Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung
- Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO in Bayern bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Ausgabe Feb. 2007) einzuhalten. Alle Gebäude müssen über befestigte und ausreichend breite Straßen bzw. Wege für die Feuerwehr jederzeit erreichbar sein.
- Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist durch die vorhandenen Hydranten sichergestellt (hier 96l/h). Für die notwendige Gesamtlöschwassermenge können sämtliche geeigneten Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300m berücksichtigt werden. Eine Entnahmemöglichkeit für den ersten Löschangriff aus Hydranten ist in ausreichender Anzahl vorzusehen. Falls die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge nicht allein über die öffentliche Wasserversorgung (Hydranten) sichergestellt werden kann, können der vorhandene Weiher und der Bach im Planungsgebiet zusätzlich zur Löschwasserentnahme herangezogen werden.
- Legen Gebäude, insbesondere auch Ferienhäuser weiter als 50m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, sind entsprechende Zufahrten gemäß einschlägiger Richtlinien bis zu diesen Gebäuden sicher zu stellen.

- ### C. Festsetzung durch Text
1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Das Bebauungsplangebiet wird als Sondergebiet "Natururlaub am Duschhof" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient der landwirtschaftlichen Nutzung und einer temporären touristischen Nutzung. Folgende bauliche Nutzungen sind zulässig:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
 - dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude
 - landwirtschaftliche Abstell- und Betriebsgebäude
 - Ställe
 - Ferienhäuser
 - Ferienwohnungen
 - Wellness-, Sport- und Ruheräume
 - des Gebiet versorgende Spisewirtschaften und Gastronomiebetriebe
 - anlagenbezogene Betriebsleiter- und Personalarbeitsräume
 - Garagen-, Geräteabstell- und Technikräume
 - Freiflächen für Freizeitaktivitäten, Spiel und Sport sowie für Freiluftveranstaltungen
2. Maß der baulichen Nutzung
- Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:
- 2.1 Grundfläche Gebäude maximal (GRmax) bezogen auf die unterschiedlichen Nutzungsbereiche gemäß Planeintrag
- 2.2 Grundfläche Gebäude maximal (GRmax) bezogen auf den gesamten Planungsbereich, hier max. 4.000m²
- 2.2 zulässige (Volli) Geschosse 1 bzw. II nach Planeintrag
- 2.3 Wandhöhe maximal (WHmax); z.B. 4.5m nach Planeintrag, maßgeblich sind die Traufseiten der Gebäude gemessen wird vom Urgelände bis zum Schnittpunkt Wand-Dachhaut
3. Baugrenzen, überbaubare Flächen und Haustypen
- 3.1 Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen/Baufelder zu errichten mit seitlichem Grenzabstand (nach BayBO).
- 3.2 Untergeordnete Gebäudeteile dürfen bis zu einer Tiefe von 1,5m über die Baugrenze hervortreten. Brandschutztechnische Bestimmungen und abstandsrechtliche Bestimmungen bleiben hiervon unberührt.
- 3.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.4 Ausserhalb der Baugrenzen sind landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude bis 100m² Grundfläche zulässig.
4. Höhenlage der Gebäude und Geländegestaltung
- 4.1 Zur Vermeidung von Bauschäden durch Starkregenereignisse ist das Erdgeschoss / OK FFB auf mind. 30cm, bis max. 50cm über dem vorhandenem (Ur-)Gelände zu setzen.
- 4.2 Entspr. Zugangsrampen zur barrierefreien Erschließung der Ferienhäuser sind zulässig.
5. Verkehrsflächen und Stellplätze
- 5.1 Verkehrsflächen über die vorhandenen Verkehrs- und Wirtschaftsstellen hinaus sind grundsätzlich zu minimieren und auf das erforderliche Maß zu beschränken.
- 5.2 Zusätzliche Erschließungswege sind in der vorhandenen Wiese / Weide im östlichen Planungsbereich zulässig und in wassergebundener Bauweise zu errichten (Kies- bzw. Schotterbelag, Mineralbeton / Riesel).
- 5.3 Erschließungsstraßen (für Versorgungs- bzw. Rettungsfahrzeuge); Breite max. 3,5m
- 5.4 Erschließungswege (für die Ferienhäuser); Breite max. 2,0m
- 5.4 Stellplätze sind innerhalb der Baufelder/Baugrenzen zulässig und innerhalb der gekennzeichneten Bereiche, nicht jedoch in Baufeldern für Ferienhäuser, zu errichten. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen; z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengitter o.ä. Zur Anlage des Schotterrasens ist autochthones Saatgut zu verwenden. Die Herkunft aus dem Naturraum Isar-Inn-Hügelland ist nachzuweisen.
6. Einfriedigungen
- Einfriedigungen des Planungsbereiches sind an den Ausseengrenzen zum Landschaftsraum hin bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig.
- 6.1 Eine Sockelausbildung ist nicht zulässig, vielmehr ist ein Durchlass von mind. 15cm für Kleintiere vorzusehen. Einfriedigungen / Zäune sind möglichst filigran auszuführen (z.B. Maschendraht mit entspr. Hinterpflanzung). Einfriedigungen südlich der vorhandenen Wohnbereiche im Südwesten sind auch mit traditionellen Holzlatenzäunen bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig (Baugartenartenzäunung).
7. Grünordnung
- 7.1 Die vorhandenen Waldflächen sind vollumfänglich zu erhalten. Eingriffe und Veränderungen sind hier unzulässig.
- 7.2 Die vorhanden Wiesen- bzw. Weidflächen im Osten sind zu erhalten. Bauliche Anlagen (Gebäude und Erschließungswege) sind hier zulässig, jedoch auf das notwendige Maß zu beschränken.
- 7.3 Die durch Planzeichen festgesetzten Hecken und der Waldmantel sind als mindestens zwei-reihige freiwachsende Gehölzpflanzungen mit standortgerechten autochthonen Gehölzarten aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorl.) bzw. der Herkunftsregion 9 (Tertiärlügelland) sowie Obstbäume (in der Hecke) zu pflanzen und pflegen. Außerhalb der Ausgleichsflächen können auch Obst- und Wildobststräucher gepflanzt werden. Autochthone Gehölze können über den Landschaftspflegeverband Rottal-Inn e.V. (Sammelbestellung) bezogen werden: Landschaftspflegeverband Rottal-Inn e.V., Pfarrkirchner Straße 97, 84307 Eggenfelden, Tel.: 08721 / 508357 jpv@rottal-inn.de
- 7.4 Ausgleich von Eingriffen
- Der Ausgleich für alle zulässigen zusätzliche baulichen Eingriffe im Bebauungsplan erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches auf einer Fläche von mindestens 2.785 m². Entlang der Ostgrenze wird eine mindestens zweireihige mesophile Hecke (Breite inkl. Saum ca. 8m) angelegt. Im Süden des Planungsbereiches ergänzen Obstbaum-Hochstämme die beiden vorhandenen Birnbäume zu einer Strauchhecke.
- Entlang der Ostgrenze des Feldgehölzes erfolgt die Pflanzung eines Waldmantels mit autochthonen Gehölzen (z.B. Traubenkirsche, Faulbaum, Wasser-Schneeball, Salweide).
8. Gestalterische Vorgaben
- 8.1 Alle Dächer des Vierseithofes sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 27° - 42° auszubilden. Für Anbauten an Gebäuden des Vierseithofes sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 8° - 27° zulässig. Deckungsmaterial bei Satteldächern: Ziegel, naturrot, bei Pultdächern: Blechdeckung, nicht glänzend. Solarflächen sind in der Dachfläche liegend in Rechteckform ohne Vor- oder Rücksprünge zulässig.
- 8.2 Dächer Ferienhäuser: Satteldächer 22° - 35°, Ziegelddeckung naturrot oder Blechdeckung, nicht glänzend oder Faserrament-Wellplatten, anthrazit oder Solarflächen in der Dachfläche liegend.
- 8.3 Die Fassaden der Ferienhäuser sind als Holzfassaden auszubilden.
9. Geländegestaltung
- Geländeveränderung sind grundsätzlich zu vermeiden. Geländeveränderungen größer = 0,3m sind unzulässig.
10. Wasserrechtliche Festsetzungen und Gewässerschutz
- 10.1 Oberflächenwasser
- Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern. Abfließendes Niederschlagswasser ist soweit zurückzuhalten, daß bei einem Bemessungsniederschlag von 35mm/h der Abfluss maximal 5l/s und hierauf beträgt. Das abfließende Niederschlagswasser ist geländeabhängig nach Westen in den Dobbach bzw. im östlichen Bereich in den vorhandenen Bachgräben - wie bereits jetzt schon - abzuleiten.
- 10.2 Fäkalienbelastetes Schmutzwasser aus Bestandnutzungen wird auch künftig der Schickläranganlage im Westen zugeleitet. Geklärtes Schmutzwasser wird weiterhin in den Dobbach im Westen abgeführt. Fäkalienbelastetes Schmutzwasser aus neuen Nutzungen ist neu zu errichtenden Kleinkläranlagen im Planungsbereich zuzuleiten. Geklärtes Schmutzwasser ist nach Westen in den Dobbach zu leiten. Das Vorhaben liegt in einem von der Kreisverwaltungsbehörde Rottal-Inn im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt beschränktem Gebiet. Der westl. des Anrassens Huckentham gelegene Dobbach erfüllt die allgemeinen Anforderungen bei Einleitungen in Fließgewässer (Abflussklasse C). Bei der Planung und Dimensionierung der Kleinkläranlage(n) zur Abwasserreinigung und Einleitung der gereinigten Abwässer in den Dobbach sind die gebietsbezogenen Anforderungen an die Abwasserbeseitigung im Landkreis Rottal-Inn gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 2 BayWG, sowie die DWV-A 21 zu beachten. Bei der Wahl der Kleinkläranlage ist der schwankende Abwasseranfall (bei Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen) zu berücksichtigen. Anlagen mit entspr. Pufferung bzw. automatischer Unterlastkennung und/oder Rezirkulation sind zu bevorzugen.
- 10.3 Vorhandene Wassergräben sind zu erhalten und zu schützen.
- 10.4 Der vorhandene Weiher ist samt Zulauf und Abfluss unverändert zu erhalten.
- 10.5 Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Bayerbach. Regenwasser kann für die Nutzungen, die eine Wasserqualität nach der Trinkwasserverordnung erforderlich machen, aufgefangan und genutzt werden.



Übersichtsplan / Luftbild 1 - 5000

BEBAUUNGSPLAN und GRÜNORDNUNGSPLAN Sondergebiet " Natururlaub am Duschhof "

GEMEINDE: Bayerbach
LANKREIS: Rottal - Inn
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19. 05. 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.2021 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.05.2021 hat in der Zeit vom 02.07.2021 bis 02.08.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.05.2021 hat in der Zeit vom 02.07.2021 bis 02.08.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.09.2021 bis 08.10.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.09.2021 bis 08.10.2021 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Bayerbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.10.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.10.2021 als Sitzung beschlossen.

Gemeinde Bayerbach
1. Bürgermeister Günter Baumgartner

Gemeinde Bayerbach
1. Bürgermeister Günter Baumgartner

WENZL_BDA
ARCHITECTEN

KARLSRUHE 2
TELEFON 060319101-2
WWW.WENZL-ARCHITECTEN.DE

Vorentwurf 19.05.2021
Entwurf 04.08.2021
Endfassung 13.10.2021

MASSTAB
1/1000

Planformat: 1160 / 594

Bebauungsplan
„Natururlaub am Duschlhof“
Bayerbach

Erläuterung und Begründung

13.10. 2021

1. Planungsanlass

Auf der landwirtschaftlichen Hofstelle Huckenham, Haus Nr. 9 im unmittelbaren Anschlussbereich des Campingplatzes sollen ebenfalls touristische Nutzungen möglich werden.

Neben der Umnutzung vorhandener landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude sollen zusätzlich Ferienwohnungen entstehen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich, des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

937/11, 937/12, 943, 949/3, 949/6, 983/4

Der Planungsbereich hat eine Größe von ca. 3,1 ha.

3. Städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption

Ziel der Planung ist der Erhalt des vorhandenen regionaltypischen Vierseithofes mit zugehörigen Nebengebäuden und Freiflächen.

Zusätzlich sollen maximal 6 Ferienhäuser entstehen mit maßstäblicher Kubatur, gleichsam als untergeordnete Hausstruktur auf der vorhandenen, möglichst unveränderten Grünfläche östlich der vorhandenen Hofanlage.

Die vorhandenen Grünflächen, Baumstrukturen und Waldflächen sollen möglichst unverändert erhalten bleiben als attraktives (Ferien-) Wohnumfeld.

4. Erschließung

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Hofstelle bleibt unverändert – auch bei teilweiser Neunutzung der landwirtschaftlichen Nebengebäude.

Die Erschließung der zusätzlichen Ferienhausgebäude soll über ein minimiertes Straßen- und Wegenetz erfolgen, integriert in die vorhandenen Freiflächen.

Die Versorgung mit Strom und Heizenergie erfolgt von der bestehenden Hofanlage aus.

Die Versorgung mit (Trink-)Wasser erfolgt über einen Direktanschluss an das öffentliche Leitungsnetz oder indirekt über die vorhandene Wasserversorgung am Hof, die ebenfalls vom öffentlichen Leitungsnetz erfolgt.

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt wie bisher nach Westen in den Doblach bzw. nach Osten in einen vorhandenen Wassergraben.

Die Schmutzwasserentsorgung der Ferienhäuser erfolgt über neu zu errichtende Kleinkläranlagen im Planungsgebiet. Die Schmutzwasserentsorgung des Bestandes erfolgt über die vorhandene Schilfkläranlage westlich des Bauernhofes.

Erforderliche Erschließungsflächen insbes. für die Ferienhäuser werden in wassergebundener Bauweise mit möglichst reduzierter Flächenversiegelung ausgeführt, jedoch auch abgestellt auf die einschlägigen Richtlinien für die Feuerwehr (-Rettung).

5. Bauliche Nutzung

In den vorhandenen landwirtschaftlichen Nebengebäuden sollen über rein landwirtschaftliche Funktionen künftig auch Ferienwohnungen, dazugehörige Wellness-, Sport-, und Ruheräume sowie gastronomische Nutzungen untergebracht werden können – gleichsam „Urlaub auf dem Bauernhof“. Daneben bzw. zusätzlich sollen eigenständige und Freistehende kleine Ferienhäuser möglich sein mit maßstäblicher Kubatur und Größe, analog zu den vorhandenen Freistehenden Nebengebäuden bzw. Unterstellgebäuden.

6. Bauliche Gestaltung

Es werden Vorgaben zur baulichen Gestaltung, insbesondere zur Dachgestaltung getroffen für den bestehenden Vierseithof, um ihn grundsätzlich aber auch im Fall einer neuen baulichen Nutzung als regionaltypische und baukulturelle Baustruktur zu erhalten.

Die Vorgaben zur baulichen Gestaltung der neuen Ferienhäuser, hier Vorgaben zur Dachform (Satteldach) und zur Fassadengestaltung (Holzfassaden) sollen zu einer behutsamen Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Hofanlage beitragen.

Diese so gestalteten erdgeschossigen Ferienhäuser sollen sich der vorhandenen Hofanlage unterordnen und sind damit auch gut in den vorhandenen Grünraum zu integrieren.

Insgesamt soll also ein Gesamtensemble entstehen, bestehend aus einem charakteristisch gestalteten Bauernhof in Massivbauweise und neuen Ferienhäusern in Holzbauweise eingebettet in einen sehr naturbelassenen, landwirtschaftlichen Kulturraum.

7. Freiflächenplanung / Grünordnung

Die vorhandene Freiflächenstruktur in Form eines Wäldchens im Süden und „Hofwiesen“ im Süden, Westen und Norden sollen als charakteristische und regionaltypische Situation soweit als möglich erhalten bleiben.

Die maximal 6 Ferienhäuser können in diese Freiflächensituation integriert werden durch maßstäbliche Baukubatur und maßstäbliche Erschließung.

Der bauliche Eingriff im Planungsgebiet wird durch eine Ausgleichsfläche im Planungsgebiet kompensiert in Form einer zweireihigen mesophilen Hecke im Südosten des Planungsgebietes sowie durch einen zusätzlichen Waldmantel östlich des vorhandenen Biotops.

Zusätzlich werden im östlichen Planungsbereich Obstbäume, abgestimmt auf die Ferienhäuser, gepflanzt, sowie weitere Hecken im östlichen Planungsbereich als optisch wirksame Gebietsabgrenzung bzw. Eingrünung und auch als immissionsschutzwirksame Maßnahme hin zum vorhandenen Campingplatz. Insgesamt soll also die lockere und legere Freiflächengestaltung in dieser ländlichen Situation beibehalten werden als attraktive Erholungsfläche.

Anlage zum
Bebauungsplan und Grünordnungsplan

Sondergebiet „Natururlaub am Duschlhof“
Umweltbericht

Gemeinde Bayerbach
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Vorhabensträger:

Gemeinde Bayerbach
vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Günter Baumgartner
Verwaltungsgemeinschaft Bad Bimbach
Neuer Marktplatz 1
84364 Bad Bimbach

Bebauungsplan + Grünordnungsplan:

Wenzl BDA
Architekten
Kalvarienberg 2
94152 Vornbach a. Inn
Tel. 08503 / 910091-0
Mail info@wenzl-architekten.de

Umweltbericht:

Ursula Klose-Dichtl
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin
Hochholz 3
84371 Triftern
Tel. 08562 / 2333
Mail klose-dichtl@t-online.de

Bayerbach, den **13. OKT. 2021**




1. Bürgermeister Günter Baumgartner

1 Planungsanlass

Auf der landwirtschaftlichen Hofstelle Huckenham 9 soll im unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Campingplatz Vital Camping Bayerbach die Umnutzung vorhandener landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude zu Ferienwohnungen und dazugehörigen Wellness-, Sport- und Ruheräumen sowie der Neubau von Ferienhäusern ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flnr. 937/11, 942/4, 943, 949/3, 949/6 und 983/4 der Gemarkung Steinberg mit einer Gesamtfläche lt. Geltungsbereich von 30.982 m².

2 Planungsablauf

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.05.2021 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet.

Ziel der Bauleitplanung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

3 Rechtliche Voraussetzungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayerbach stellt den Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes im östlichen und südlichen Teilbereich als Sondergebiet Camping (SO Camping) und im nordwestlichen Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft mit Gebäuden dar. Allerdings wird das Sondergebiet Camping im Rahmen einer eigenen Änderung des Flächennutzungsplans geändert und um Teilbereiche des geplanten Bebauungsplans Sondergebiet „Natururlaub am Duschlhof“ verkleinert.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet „Natururlaub am Duschlhof“ wird der Flächennutzungsplan für die Fläche des Geltungsbereichs mit Deckblatt Nr. 10 geändert.

4 Planungsziele

Ziel der Planung ist der Erhalt des vorhandenen Vierseithofs mit den dazugehörigen Gebäuden und erhaltenswerten Freiflächen. Zusätzlich sollen zwischen der vorhandenen Hofanlage und dem Zeltplatz des Vital Camping Bayerbach maximal sechs Ferienhäuser als untergeordnete Gebäude entstehen. Das amtlich kartierte Biotop sowie Grünstrukturen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sollen erhalten bleiben oder aufgewertet werden.

5 Datengrundlagen

Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de: Biotopkartierung Bayern

Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.) (1993): Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rottal-Inn, Band II, Februar 1993.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.) (2008): Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rottal-Inn, CD-ROM, September 2008.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.) (2012): Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns 1:500.000.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.) (2019): Artenschutzkartierung (ASK)

BayernAtlas: **Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat** [online]: Schutzgebiete, Bodendenkmäler, Stand August 2021.

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).

Landratsamt Rottal-Inn (Hrsg.): Kartenviewer (Bebauungspläne), verfügbar unter: www.vianovis.net/lkr-rottal-inn; eingesehen am 21.08.2021

Regionaler Planungsverband Landshut (Stand 04.02.2017): Regionalplan für die Region Landshut (13).

Ortsbegehung am: 13.08.2021

6 Aussagen übergeordneter Planungen

6.1 Aussagen des Regionalplans

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und liegt südlich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 25 „Rottal mit Rottauensee und Retentionsraum“, bzw. des regionalen Grünzugs 13 „Rottal“. (REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT 2017)

Etwa 250 m südlich beginnt das Vorranggebiet für Wasserversorgung T18 „Dobl“.

6.2 Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms Rottal-Inn

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Rottal-Inn gibt unter anderem folgende Ziele für den Bereich um Bayerbach, zu dem das Planungsgebiet gehört, an:

- Naturräumliche Untereinheit: 060-L Wittibreut-Asenhamer Hügelland
- Etwa 400 m nordwestlich des Planungsgebiets beginnt das Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Rottal“
- Verbreitungsschwerpunkt des Rebhuhns im Landkreis Rottal-Inn: Erhalt und Verbesserung der Brut- und Nahrungshabitate insbesondere durch Belassen und Schaffen von Altgrasfluren, Rainen und Ranken, Hecken und Feldgehölzen; Verringerung der Anwendung von Agrochemikalien
- Erhalt, Verbesserung, Neuaufbau und Vernetzung magerer Wiesen, Ranken, Böschungen, Altgrasfluren und Säumen zur Sicherung von naturräumlichen Arealgrenzen bzw. des Arealbildungsprozesses thermophiler bzw. basiphiler Arten
- Erhöhung des Waldflächenanteils in waldarmen Gebieten durch Erhalt der Einzelbestände und Neubegrünung standortheimischer Gehölzbestände unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Vorgaben
- Förderung von Feuchtgebietsarten an potenziellen Feuchtstandorten in verarmten Gebieten
- Oberhalb des Feldgehölzes, außerhalb des Planungsgebiets: Hohes Erosionsrisiko: Erosionsmindernde Maßnahmen sind sehr dringend zu ergreifen
- Oberhalb des Feldgehölzes, außerhalb des Planungsgebiets: Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen in den strukturarmen landwirtschaftlich genutzten Gebieten des Landkreises, ausgehend von Restbeständen an Mager- und Trockenrasen
- Das gesamte Planungsgebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich. Als wassersensible Bereiche werden Gebiete bezeichnet, in denen Nutzungen ggf. durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden können. Bei diesen Flächen kann nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen oder andere Beeinträchtigungen sind.
- Potentielle natürliche Vegetation ist im nördlichen Teil des Planungsgebiets Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald und im überwiegenden Teil (südlich) Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald. (LfU 2012)

(LfU 1993, 2008)

6.3 Aussagen der Artenschutzkartierung (ASK)

Es befinden sich keine Nachweise der Artenschutzkartierung in der näheren Umgebung (500 m), jedoch beginnt nördlich der Bahntrasse ein Wiesenbrüterlebensraum (Stand: Januar 2019). (LfU 2019)

6.4 Denkmäler

Es sind keine Bau- und Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler im Planungsgebiet verzeichnet (BayernAtlas 2021).

7 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem nach §§ 31 ff BNatSchG oder §§ 23 ff BNatSchG festgesetzten Gebiet (BayernAtlas 2021).

7.1 Wasserschutzgebiete

Etwa 250 m südlich beginnt das 1989 festgesetzte, etwa 15,5 ha große Trinkwasserschutzgebiet 2210754400031 „Bayerbach“ (BayernAtlas 2021).

7.2 amtlich kartierte Biotope / ABSP-Flächen

Im Süden des Planungsgebiets befindet sich das nach Art. 16 BayNatSchG geschützte lokal bedeutsame amtlich kartierte Biotop Nr. 7544-0255-001 „Feldgehölz bei Huckenham“. Etwa 140 m westlich des Geltungsbereichs fließt der Doblbach, dessen bachbegleitende Gehölzsäume als amtlich kartiertes Biotop 75844-0254-002 „Bachbegleitende Gehölzsäume am Doblbach“ verzeichnet sind. (LfU, LfU 2008)

8 Beschreibung und Analyse der Umwelt

8.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand des Bayerbacher Ortsteils Huckenham und schließt an die vorhandene Bebauung des bestehenden Anwesens Huckenham 9 sowie an weitere bestehende Gebäude an. Direkt hinter der gesamten Ostgrenze beginnt das Areal des Vital Camping Bayerbach.

8.2 Gelände

Das Planungsgebiet befindet sich am Hangfuß sowie am Unterhang eines nach Norden geneigten Hangs. Der höchste Punkt des bestehenden Geländes liegt an der südöstlichen Grundstücksecke auf etwa 371 m über NHN, der tiefste Punkt im Norden auf ca. 349 m über NHN. Zwischen dem höchsten und dem tiefsten Punkt besteht damit ein Höhenunterschied von ungefähr 22 m. Die bebauten Teilflächen und die für neue Bebauung vorgesehenen Bereiche befinden sich am Hangfuß zwischen etwa 349 m über NHN und 351 m über NHN. Dort liegt der Höhenunterschied nur bei etwa 2 m.

Den westlichen Abschluss bildet Gemeindestraße nach Dobl mit dahinter liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, der zum bestehenden Anwesen gehörenden Pflanzenkläranlage und vorhandener Wohnbebauung. Im oberen Bereich verläuft entlang dieser Straße ein Straßengraben. Im Norden befindet sich vorhandene Wohnbebauung. Im Osten befindet sich sowohl am Hangfuß als auch am Hang der Campingplatz Vital Camping Bayerbach.

Jenseits der südlichen Grenze befinden sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Jedoch ist ein Deckblatt Nr. 5 für den Bebauungsplan „Vital-Kurcamping Bayerbach“ in Aufstellung, das auf Teilflächen von Grundstück Flnr. 986 eine Ausgleichsfläche und ein Betriebsleiter-Wohnhaus vorsieht.

Unterhalb des als Biotop ausgewiesenen Feldgehölzes befindet sich nach Aussage des Eigentümers seit mindestens 50 Jahren ein Weiher, der durch Quellaustritte gespeist und als Fischweiher genutzt wird. Die Schafweide zwischen Weiher bzw. Feldgehölz und Straße macht einen feuchten Eindruck. Im Südwesten befindet sich auf dem Nachbargrundstück Flnr. 989 im grenznahen Bereich ein Brunnen.

Im Bereich des auf etwa 349 m NHN befindlichen Geländes fließt ein Graben nach Osten Richtung Campingplatz und von dort aus in Richtung Bayerbach.

8.3 Derzeitige Nutzung

Grundstück Flnr. 937/11: Dem vorhandenen Wohnhaus zugeordnete private Grünfläche, Zufahrt und Hof- und Wirtschaftsfläche

Grundstück Flnr. 937/12: Hof- und Wirtschaftsfläche

Grundstück Flnr. 943: zwei Wohngebäude, drei Wirtschaftsgebäude, mehrere Schuppen, Hof- und Wirtschaftsfläche, Dauergrünland als Schafweide, Feldgehölz als amtlich kartiertes Biotop, Weiher, artenarmes Extensivgrünland (extensivere Nutzung erst sein wenigen Jahren, daher ist es aktuell lt. BayKompV noch als Intensivgrünland – G11 anzusprechen), Graben mit lückigem Gehölzsaum (zum Teil Eschen, die eventuell keine lange Lebenserwartung mehr haben)

Grundstück Flnr. 949/3: Hof- und Wirtschaftsfläche

Grundstück Flnr. 949/6: Hof- und Wirtschaftsfläche, Dauergrünland als Schafweide

Grundstück Flnr. 983/4: Hof- und Wirtschaftsfläche, Dauergrünland als Schafweide

Die artenschutzfachlichen Belange wurden geprüft. Es gibt keine Hinweise, dass naturschutzrechtliche Verbote durch das Vorhaben berührt werden.

8.4 Planung

8.4.1 Erschließung

Das Planungsgebiet wird von der Straße aus über zwei Zufahrten erschlossen: Eine geplante Zufahrt im Norden des Planungsgebiets für die Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie die bestehende Zufahrt im Süden der Hofanlage. Zudem ist noch eine Ausfahrt im Bereich zwischen Weiher und Unterstellhalle vorgesehen. Alle Verkehrsflächen bestehen aus wassergebundener Decke, bzw. sind als solche vorgesehen.

8.4.2 Grünordnung

Die vorhandenen Gehölze werden als zu erhalten festgesetzt, bzw. sind zu ersetzen, falls sie ggf. entfernt werden müssen.

Der Ausgleich findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans statt:

Anlage einer mindestens zweireihigen Hecke mit standortgerechten autochthonen Gehölzarten aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland), bzw. der Herkunftsregion 9 (Tertiärhügelland)

Anlage einer Streuobstwiese (Obstbaum-Hochstämme)

Pflanzung eines Waldmantels aus Sträuchern entlang der Ostgrenze des vorhandenen Feldgehölzes mit standortgerechten autochthonen Gehölzarten aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland), bzw. der Herkunftsregion 9 (Tertiärhügelland)

8.5 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft sowie der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung in Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Der Bebauungsplan enthält einen integrierten Grünordnungsplan, der die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Planungsgebiet berücksichtigt.

8.5.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand des Bayerbacher Ortsteils Huckenham und schließt an die vorhandene Bebauung des bestehenden Anwesens Huckenham 9 sowie an weitere bestehende Gebäude an. Direkt hinter der gesamten Ostgrenze beginnt das Areal des Vital Camping Bayerbach.

Den westlichen Abschluss bildet die Gemeindestraße nach Dobl mit dahinter liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und der zum bestehenden Anwesen gehörenden Pflanzenkläranlage. Jenseits der südlichen Grenze befinden sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Jedoch ist ein Deckblatt Nr. 5 für den Bebauungsplan „Vital-Kurcamping Bayerbach“ in Aufstellung, das auf Teilflächen von Grundstück Flnr. 986 eine Ausgleichsfläche und ein Betriebsleiter-Wohnhaus vorsieht.

Es sind keine bestehenden Wegebeziehungen beeinträchtigt. Die vom Eingriff betroffenen Bereiche haben momentan kaum Funktionen für die Erholung, da die Flächen derzeit überwiegend als Wiese und Schafweide genutzt werden.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Während der Baumaßnahmen ist von einer erhöhten Lärmentwicklung auszugehen.

Diese sind jedoch zeitlich begrenzt. Betroffen sind vor allem die Eigentümer des Grundstücks sowie die Gäste des angrenzenden Zeltplatzes.

Die Gäste der geplanten Ferienwohnungen werden dort ein relativ ruhiges Urlaubsdomizil vorfinden.

8.5.2 Schutzgut Arten und LebensräumeBeschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich des BP befindet sich im Naturraum „Wittibreut-Asenhamer Hügelland“ (060-L). Potentielle natürliche Vegetation ist im nördlichen Teil des Planungsgebiets Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald und im überwiegenden Teil (südlich) Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald (LfU 2012).

Im Planungsgebiet befindet sich ein Weiher, der aus Quellaustritten gespeist wird. Im Bereich des auf etwa 349 m NHN befindlichen Geländes fließt ein Graben nach Osten in Richtung Campingplatz und von dort aus in Richtung Bayerbach.

Das Gelände liegt in keinem Überschwemmungsgebiet, jedoch in einem wassersensiblen Bereich. Als wassersensible Bereiche werden Gebiete bezeichnet, in denen Nutzungen ggf. durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden können. Bei diesen Flächen kann nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen oder andere Beeinträchtigungen sind.

Der Geltungsbereich des BP befindet sich in keinem nach §§ 31 ff BNatSchG oder §§ 23 ff BNatSchG festgesetzten Gebiet.

Im Planungsgebiet befinden sich nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop (Quellbereiche), bzw. das nach Art. 16 BayNatSchG geschützte lokal bedeutsame amtlich kartierte Biotop Nr. 7544-0255-001 „Feldgehölz bei Huckenham“ (LfU, LfU 2008). Diese Strukturen werden jedoch durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt. Flora und Fauna des zukünftigen Baugebietes entsprechen der üblichen Vegetation auf Schafweiden, artenarmem Extensivgrünland, das bis vor kurzem intensiv bewirtschaftet wurde, sowie in Gärten.

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und liegt südlich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 25 „Rottal mit Rottausee und Retentionsraum“, bzw. des regionalen Grünzugs 13 „Rottal“. (REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT 2017)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Rottal-Inn gibt unter anderem folgende Ziele für den Bereich um Bayerbach, zu dem das Planungsgebiet gehört, an:

- Etwa 400 m nordwestlich des Planungsgebiets beginnt das Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Rottal“
- Verbreitungsschwerpunkt des Rebhuhns im Landkreis Rottal-Inn: Erhalt und Verbesserung der Brut- und Nahrungshabitate insbesondere durch Belassen und Schaffen von Altgrasfluren, Rainen und Ranken, Hecken und Feldgehölzen; Verringerung der Anwendung von Agrochemikalien
- Erhalt, Verbesserung, Neuaufbau und Vernetzung magerer Wiesen, Ranken, Böschungen, Altgrasfluren und Säumen zur Sicherung von naturräumlichen Arealgrenzen bzw. des Arealbildungsprozesses thermophiler bzw. basiphiler Arten
- Erhöhung des Waldflächenanteils in waldarmen Gebieten durch Erhalt der Einzelbestände und Neubegrünung standortheimischer Gehölzbestände unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Vorgaben
- Förderung von Feuchtgebietsarten an potenziellen Feuchtstandorten in verarmten Gebieten
- Oberhalb des Feldgehölzes, außerhalb des Planungsgebiets: Hohes Erosionsrisiko: Erosionsmindernde Maßnahmen sind sehr dringend zu ergreifen

- Oberhalb des Feldgehölzes, außerhalb des Planungsgebiets: Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Hecken säumen in den strukturarmen landwirtschaftlich genutzten Gebieten des Landkreises, ausgehend von Restbeständen an Mager- und Trockenrasen

Die artenschutzfachlichen Belange wurden geprüft. Es gibt keine Hinweise, dass naturschutzrechtliche Verbote durch das Vorhaben berührt werden.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Das Planungsgebiet hat einen hohen Anteil an Grünflächen. Das amtlich kartierte Biotop sowie Grünstrukturen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bleiben erhalten und werden teilweise aufgewertet.

Die Umsetzung des Kompensationsbedarfs erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

8.5.3 Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich des BP befindet sich im Naturraum „Wittibreit-Asenhamer Hügelland“ (060-L) am Hangfuß sowie am Unterhang eines nach Norden geneigten Hangs. Der höchste Punkt des bestehenden Geländes liegt an der südöstlichen Grundstücksecke auf etwa 371 m über NHN, der tiefste Punkt im Norden auf ca. 349 m über NHN. Zwischen dem höchsten und dem tiefsten Punkt besteht damit ein Höhenunterschied von ungefähr 22 m. Die bebauten Teilflächen und die für neue Bebauung vorgesehenen Bereiche befinden sich am Hangfuß zwischen etwa 349 m über NHN und 351 m über NHN.

Der Versiegelungs-, bzw. Nutzungsgrad ist niedrig bis mittel einzustufen.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Alle Verkehrsflächen bestehen aus wassergebundener Decke, bzw. sind als solche vorgesehen.

8.5.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung und Bewertung

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich. Als wassersensible Bereiche werden Gebiete bezeichnet, in denen Nutzungen ggf. durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden können. Bei diesen Flächen kann nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen oder andere Beeinträchtigungen sind.

Unterhalb des als Biotop ausgewiesenen Feldgehölzes befindet sich nach Aussage des Eigentümers seit mindestens 50 Jahren ein Weiher, der durch Quellaustritte gespeist und als Fischweiher genutzt wird. Die Schafweide zwischen Weiher bzw. Feldgehölz und Straße macht einen feuchten Eindruck. Im Südwesten befindet sich auf dem Nachbargrundstück Flnr. 989 im grenznahen Bereich ein Brunnen.

Im Bereich des auf etwa 349 m NHN befindlichen Geländes fließt ein Graben nach Osten Richtung Campingplatz und von dort aus in Richtung Bayerbach.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Versorgung der Ferienhäuser mit Wasser wird von der bestehenden Hofanlage aus erfolgen.

Die Schmutzwasserentsorgung des bestehenden Anwesens Huckenham 9 erfolgt über die vorhandene Pflanzenkläranlage westlich der Straße nach Dobl, die Schmutzwasserentsorgung der Ferienhäuser über neu zu errichtende Kleinkläranlagen im Planungsgebiet.

Der Abfluss des Niederschlagswassers erfolgt wie bisher nach Westen in den Doblbach und nach Osten in den vorhandenen Graben.

Am Graben, am Weiher und den Quellbereichen im Feldgehölz werden keine Veränderungen vorgenommen.

8.5.5 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt in keiner Frischluftschneise.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Durch die neue Bebauung wird der Luftaustausch nicht beeinträchtigt.

8.5.6 Schutzgut LandschaftBeschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand des Bayerbacher Ortsteils Huckenham und schließt an die vorhandene Bebauung des bestehenden Anwesens Huckenham 9 sowie an weitere bestehende Gebäude an. Das Gelände im Planungsgebiet steigt nach Süden noch um ca. 22 m an.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Ferienhäuser sind durch die bestehende Bebauung sowie die vorhandene Topographie und die derzeitigen Grünstrukturen in das Ortsbild und die Landschaft eingebunden. Die Durchgrünung mit Gehölzen wird sogar noch verstärkt.

8.5.7 Schutzgut KulturgüterBeschreibung und Bewertung

Kulturgüter wie z. B. Bodenfunde sind im Planungsgebiet nicht bekannt, jedoch grundsätzlich möglich.

Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Ein Verlust von Kulturgütern ist unwahrscheinlich.

9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**9.1 Einstufung des Planungsgebiets vor der Bebauung**

Beim Durchgehen der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise ergibt sich, dass nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können. Es ergibt sich also ein Ausgleichsbedarf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Sondergebiet „Natururlaub am Duschlhof“ umfasst etwa 30.982 m². Eine GRZ wird nicht festgesetzt. Deshalb muss der Ausgleichsbedarf verbal-argumentativ in Anlehnung an den Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ und ggf. der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) ermittelt werden.

Ermittlung der Eingriffsflächen:**Teilbereich 1 (Baugrenze mit 4 Ferienhäusern):**

Gesamtfläche innerhalb der Baugrenze mit 4 Ferienhäusern:	ca.	2.964 m ²
<i>davon 4 x 150 m² Gebäude:</i>	ca.	600 m ²
<i>davon lt. CAD Fußwege (79 m² + 27 m² + 101 m²):</i>	ca.	207 m ²
<i>Summe befestigte Flächen (Teilbereich 1)</i>	ca.	808 m ²

Teilbereich 2 (Baugrenze mit 2 Ferienhäusern):

Gesamtfläche innerhalb der Baugrenze mit 2 Ferienhäusern:	ca.	1.305 m ²
<i>davon 2 x 150 m² Gebäude:</i>	ca.	300 m ²
<i>davon lt. CAD Fußwege:</i>	ca.	90 m ²
<i>Summe befestigte Flächen (Teilbereich 2):</i>	ca.	390 m ²

Gesamtfläche Baugrenzen (2.964 m² + 1.305 m²) ca. 4.269 m²

Davon befestigte Flächen (808 m² + 390 m²) ca. 1.198 m²

Teilbereich 3 (interne Erschließung außerhalb der Baugrenzen):

Privatstraße lt. CAD:	ca.	1.262 m ²
Stellplätze lt. CAD (3 x 50 m ² + 40 m ² + 95 m ²):	ca.	285 m ²
<u>./ Privatstraße / Stellplätze auf vorhandener befestigter Fläche:</u>	<u>./ ca.</u>	<u>335 m²</u>

<i>Summe neu befestigte Flächen</i>	ca.	1.212 m ²
<i>Summe neu befestigte Flächen gesamt</i>	ca.	2.410 m²

Die Dichte der Bebauung (1.198 m²) innerhalb der Baugrenzen (4.269 m²) würde einer GRZ von unter 0,35 entsprechen.

Zu bilanzieren sind:

Flächen innerhalb der Baugrenzen (2.964 m ² + 1.305 m ²)	4.269 m ²
<u>Neu befestigte Flächen außerhalb der Baugrenzen:</u>	<u>1.212 m²</u>
Zu bilanzierende Fläche (gesamt)	5.481 m ²

Kategorie II „Gebiete mittlerer Bedeutung“

Artenarmes Extensivgrünland in bisherigem Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen ca. 5.481 m²

9.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Kompensationsflächen

Das Gebiet ist also bezüglich der Eingriffsschwere dem Typ B „Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen.

Artenarmes Extensivgrünland in bisherigem Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen ist der Kategorie II zuzuordnen.

Die Zuordnung zu Kategorie II sowie zu Typ B ergibt eine Einstufung in Feld BII mit einem Kompensationsfaktor von 0,5 bis 0,8.

Die interne Erschließung erfolgt mit wassergebundener Decke. Die Planung berücksichtigt vorhandene Strukturen und wertet diese auf. Es ergibt sich daher ein Kompensationsfaktor von 0,5.

ca. 5.481 m² x Faktor 0,5 entspricht ca. 2.741 m²

Es wird also eine geeignete Kompensationsfläche mit – je nach dem anrechenbaren Faktor der Kompensationsfläche – von etwa 2.741 m² notwendig.

9.3 Kompensationsfläche

Die Umsetzung des Kompensationsbedarfs erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Entlang der Ostgrenze wird eine mindestens zweireihige mesophile Hecke (Breite ca. 8 m inkl. Saum) angelegt.

Im Süden des Planungsgebiets ergänzen Obstbaum-Hochstämme die beiden vorhandenen Birnbäume zu einer Streuobstwiese.

Entlang der Ostgrenze des Feldgehölzes erfolgt die Pflanzung eines Waldmantels mit autochthonen Gehölzen (z.B. Traubenkirsche, Faulbaum, Wasser-Schneeball, Salweide).

Bei einem Kompensationsfaktor von 1 entspricht die Höhe des Kompensationsbedarfs der Größe der Ausgleichsfläche.

Die Kompensationsfläche hat eine Größe von ca. 2.786 m². Bei einem Kompensationsbedarf von ca. 2.741 m² wird der Kompensationsbedarf somit erfüllt.

Fotos



Blick von der Straße nach Norden auf die Hofzufahrt und die beiden Wohnhäuser



Blick von der Straße nach Süden auf die Unterstellhalle, die Schafweide und das Feldgehölz



Blick von der Straße nach Norden über den Straßengraben auf die Hofstelle (links) und die Unterstellhalle (rechts)



Blick von der Straße nach Osten: links die Unterstellhalle, in der Mitte ein Unterstand im Bereich mit der geplanten Zufahrt; rechts im Hintergrund der Weiher und das Feldgehölz



Blick nach Südwesten über die Schafweide: links das Feldgehölz, rechts hinter dem Zaun befindet sich die Straße



Blick von der Südwestgrenze des Planungsgebiets nach Norden über die Schafweide auf das Anwesen; rechts das Feldgehölz



Blick nach Osten auf den Weiher mit dem Unterstand: Links hinter den Gehölzen befindet sich die Unterstellhalle, im Hintergrund sind die Eschen entlang des Grabens zu sehen, rechts das Feldgehölz



Blick auf den Unterstand am Weiher, zu dem auch die Schafe Zugang haben



Blick nach Norden über den Weiher: links die Unterstellhalle, dann eines der beiden Wohnhäuser, sowie zwei Wirtschaftsgebäude; rechts eine der Eschen entlang des Grabens



Blick über den Weiher nach Westen zur Straße: links ein Unterstand, rechts die Unterstellhalle



Blick von der Schafweide in Richtung Nordosten auf das artenarme Extensivgrünland und den Graben mit dem lückigen Gehölzsaum



Blick in Richtung Osten auf den Zeltplatz und die Ferienhäuser des Vital Camping Bayerbach, links grenzt der Graben an, rechts im Hintergrund befinden sich zwei Obstbäume, rechts das Feldgehölz



Blick nach Norden: Im Mittelgrund der Bereich mit den geplanten Ferienhäusern. Der Graben mit den Gehölzen bleibt erhalten. Rechts hinter dem Zaun noch nicht angelegte Teilbereiche des Vital Camping Bayerbach



Blick nach Südosten über artenarme Extensivgrünland: im Hintergrund Ferienhäuser des Vital Camping Bayerbach, rechts das Feldgehölz und der Zaun zur Schafweide



Blick nach Westen entlang des Grabens in Richtung Anwesen



Blick nach Osten entlang des Grabens



Blick über das artenarme Extensivgrünland nach Westen zum Feldgehölz und dem Unterstand in der Nähe des Weihers



Blick nach Süden über das artenarme Extensivgrünland: links Vital Camping Bayerbach, im Hintergrund die beiden Obstbäume mit einem

Gehölzsaum entlang der südlichen Grenze, rechts das Feldgehölz



Blick nach Osten: Die beiden Obstbäume im Süden des Planungsgebiets



Blick auf den östlichen Teil des Grabens im Bereich der Schafweide



Blick nach Westen: Links der Graben, rechts ein Teil des zur Bebauung vorgesehenen Bereichs



Blick nach Nordwesten auf eine Teilfläche des zur Bebauung vorgesehenen Bereichs



Blick nach Nordwesten auf eine Teilfläche des zur Bebauung vorgesehenen Bereichs



Garten östlich der Unterstellhalle