

## **Anlage zum Bebauungsplan Fischbachau Nr. 36 „Campingplatzareal Glockenalm Aurach“ (Umweltbericht)**

### **1. Umweltprüfung / Umweltbericht (gem. Anl.1 BauGB)**

Gemäß Baugesetzbuch des Bundes sind die Belange des Umweltschutzes in Bebauungsplänen im sogenannten Umweltbericht in einem gesonderten Teil der Begründung darzustellen.

Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die schutzgutbezogen die Auswirkungen der Planung bewertet und alle umweltrelevanten Belange zusammenführt.

Der Umweltbericht ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bebauungsplans.

#### **1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

In Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen der Gemeinde Fischbachau soll der Aufwertung der Fremdenverkehrssituation und der touristischen Nachfrage durch die Modernisierung und Erweiterung der Campingfläche Rechnung getragen werden. Den vorhandenen Campingplatz am Wolfsee beabsichtigt die Gemeinde durch die Ausweisung eines benötigten Wohngebietes aufzulösen, so dass die vorliegende Planung sowohl die Nachfrage an Campingtourismus als auch den vermehrten Bedarf an Individualtourismus miteinander in Einklang bringen soll.

Das 18.079,06 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet befindet sich zwischen im südlichsten Gemeindeteil von Fischbachau westlich des Ortsteils Hammer – Aurach. Dieses befindet sich innerhalb keines gültigen Bebauungsplans, weswegen die Gemeinde Fischbachau mit Beschluss vom 30.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Fischbachau Nr.36 „Campingplatzareal Glockenalm Aurach“ beschlossen hat.

Südlich des für den Bebauungsplan beschlossenen Geltungsbereiches befindet sich Wirtschaftsgrünland und Forstflächen. Im Westen grenzt das Planungsgebiet an eine Hochmoorfläche (kartiertes Biotop Nr. A8237-0074-00) und an das Vogelschutzgebiet der SPA Teilfläche 8336-471 an.

Im Nordosten und im Osten des Plangebiets wieder Grün- und Wirtschaftsgrünflächen. Ein überwiegend geschotterter und im ersten Teilstück geteilter Erschließungsweg führt abzweigend von der Bundesstraße B307 (Alpenstraße) zur Fläche des Campinggeländes. Nachfolgend aufgeführte Verbesserungen für Tourismus und Fremdenverkehr sowie für die Stärkung des Ortes Fischbachau und seiner Gastronomie werden zusätzlich gefördert:

- Langfristige Attraktivierung der Gemeinde Fischbachau
- Einkehr- und Nächtigungsmöglichkeit am direkt vorbeiführenden Wanderweg/Fernradwanderweg (=Erschließungsweg Richtung Aurach- Hammer) gute verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit über die Bundesstraße B307 (Alpenstraße)
- Die Nutzungsart Camping i.V.m. mobilen Vermietungsunterkünften für Touristen und Dauercamper sichert die ganzjährige Auslastung des Campingplatzes.
- Um den aktuellen und zukünftigen Anforderungen der gesamten Campinganlage Rechnung zu tragen, ist in Verbindung mit der Rezeption ein Bistro sowie ein Saunabereich mit vorgesehen.

## 1.2. **Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan**

### Gesetzliche Grundlagen

Wesentliche gesetzlich festgelegt Ziele des Umweltschutzes sind in §§ 1 und 1a BauGB erhalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020.

BauGB § 1a: Der Gesetzgeber fordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und fordert die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

- BauGB § 1a Abs. 3: Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich sind darzustellen / festzusetzen. Es wird auf die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz verwiesen.
- BauGB § 2 Abs. 4: Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind daher die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Umwelt zu prüfen und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.
- BauGB § 2a: Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im sog. Umweltbericht darzulegen.

### Bundesnaturschutzgesetz /Bayerisches Naturschutzgesetz

- BNatSchG § 15 Abs. 1: Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.
- BNatSchG § 44: Es ist zu prüfen ob bei zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft wildlebende Tierarten derart beeinträchtigt sind, dass ein Verbotstatbestand für den Eingriff erfüllt wäre.

Die Ziele der Bauleitpläne sind auch den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

### Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Glockenalm-Aurach ist seitens der Landesentwicklungsplanung im Regionalplan der Region 17 Oberland im ländlichen Raum Fischbachau verortet und gehört zudem zum Alpenraum.

Gemäß der allgemeinen Ziele und Grundsätze ist zu berücksichtigen:

Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden. Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung und Belastung zu bewahren.

Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, dass - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften sowie die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzung erhalten bleiben, - seine Funktionen als länderübergreifender Lebens-, Erholungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturräum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können und - alpine Gefahrenpotenziale minimiert werden.

Im Alpenraum sollen die Wälder und ihre Schutzfunktionen sowie die Pflege der Kulturlandschaft insbesondere durch die Land- und Forstwirtschaft gesichert werden.

Weitere bezugsrelevante Aussagen des Regionalplans speziell zum Planungsgebiet sind



nicht ablesbar.

#### Wasserschutzgebiet / Schutzgebiete:

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Grenzt jedoch an die festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete Nr. 2210823700076

„Fischbachau“ (Festsetzungsdatum: 15.05.2003) und Nr. 2210823700119 „Schliersee, M“ (Festsetzungsdatum: 08.08.2014) an.

Der Aurachgraben verläuft außerhalb des Geltungsbereiches entlang der westlichen Grenze mit einem Polderbecken sowie im Norden zwischen Campinggelände und Hochmoorbiotop und mündet im Norden an der Bundesstraße B 307 in die Aurach.

#### Arten- und Biotopschutzprogramm:

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes befindet sich angrenzend an das im Nordwesten befindliche kartierte Biotop der Biotopkartierung Alpen Hochmoor außerhalb des Aurachgrabens (Nr. A8237-0074-01).

Es befindet sich östlich angrenzend an eine NATURA 2000-Vogelschutzgebietsfläche, der SPA Teilfläche 8336-471.

Von der Planungsmaßnahme sind keine Naturschutzgebiete, Naturparke, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete und Ramsar-Gebiete betroffen.

#### Aussagen der Bauleitplanung:

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 02.08.2004 3. Änderung ist das Plangebiet als Sondergebiet Campingplatz ausgewiesen. Die Erweiterungsfläche ist mit der Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.



## 2. Bestandserhebung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen



Luftbild unmaßstäblich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes besteht aus zwei Bereichen. Der südwestliche Bereich „Camping I“ wurde in der Vergangenheit bereits als Campingplatz genutzt und soll wieder aufgenommen werden. Zusätzlich soll der Campingplatz um 9.785,15 m<sup>2</sup> im Osten erweitert werden. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan mit „Camping II“ bezeichnet. Hier soll ein als Natur-Campingplatz genutzter Bereich entstehen.

Im Bestand umfasst das Gebiet überwachsene Nutzungsstrukturen, Einzelgehölze (überwiegend Fichten), teilweise verbuschte Bereiche, geschotterten, teilweise mit Rasen bewachsene Wege sowie zwei Funktionsgebäude Blockhäuser. Des Weiteren sind noch infrastrukturelle Einrichtungen wie die parzellierte Erschließung mit Strom, die Versorgung mit Wasser sowie die Entsorgung von Schmutzwasser mittels Druckpumpensystem vorhanden. Im östlichen Erweiterungsbereich befindet sich ein Erlen-Edellaubholz Mischwald im natürlichen Aufwuchs. Zusätzlich sind dort auch im südlichen Randbereich Neophytenbestände anzutreffen sowie randliche Eingrünung mit Fichtenhecke im Süden und im Osten. Der Bereich des in der Vergangenheit bestehenden Campingplatzes ist unterteilt in Camping I und Rezeption. Die Rezeption soll eine Grundfläche von höchstens 300,00 m<sup>2</sup>

einnehmen. Camping I mit einer Gesamtfläche von 7.610,11 m<sup>2</sup> wird zu 25% mit mobilen Vermietungsunterkünften bzw. klassischem Camping beplant. Dies entspricht einer Fläche von ca. 1.902,00 m<sup>2</sup>. Im größeren, östlichen Erweiterungsbereich werden die mobilen Vermietungsunterkünfte eindeutig durch die Baugrenzen geplant. Zusätzlich zu den Stellplätzen und Wegestrukturen, welche wieder versickerungsfähig gestaltet werden, kommt noch ein Rezeptionsgebäude mit höchstens 300,00 m<sup>2</sup>.

Der westliche Teilbereich des Planungsgebietes ist durch seine bestehende Parzellierung hinsichtlich Erschließung bereits angelegt. Die vorhandenen Strukturen werden in der Neugliederung der Parzellen mitaufgenommen. Das heißt im Vergleich zu seiner bisherigen Nutzung und Ausweisung als Sondergebiet Camping entsteht keine wesentliche Veränderung. Der östliche Teilbereich des ausgewiesenen Campinggeländes weist durch seinen bestehenden Gehölzaufwuchs den Charakter eines Gebietes mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf.

Beim vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die Bewertung für den gesamten Geltungsbereich. Zum Eingriff zählen die gesamten Flächen mit Ausnahme der für den Ausgleich vorgesehenen externen Flächen und als explizit unberührt ausgewiesene Standorte. Die Ermittlung der Ausgleichsfaktoren wird ausführlich im Textteil des Bebauungsplans unter 6. behandelt. Auf Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

#### Baubedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

Baubedingte Beeinträchtigungen sind vorübergehende Störungen, die während der Bauphase auftreten und daher nicht als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung gewertet werden.

#### Anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

Unter anlagebedingten Beeinträchtigungen versteht man die negativen Auswirkungen, die durch die Anlage selbst verursacht werden, hier also hauptsächlich durch die Nutzung des Campingplatzes.

Sie wirken langfristig, solange die Gebäude und deren Nutzung, sowie die Erschließungswege bestehen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich durch seitens der Campingplatznutzung entstehenden Verkehrs- und Nutzungsanforderungen.



## 2.1. Schutzgut Boden

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Boden werden Bodenaufbau und -eigenschaften, Baugrundeignung, Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Versiegelungsgrad und Altlasten und deren Beeinträchtigung ermittelt.

In der geologischen Karte von Bayern wird der Untergrund als teils mit Kies bis Blöcke, sandig - schluffig bis Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blöckig und mit Holzresten ausgewiesen. Es handelt sich hauptsächlich um grundwasserbeeinflusste, kalkhaltige Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment). In Richtung Westen entwickelt sich der Bodentyp zu fast ausschließlich (Para-)Rendzina und in seltenen Fällen Braunerde-(Para-)Rendzina aus Sand-bis Schluffgrus bis -kies (Schwemmfächersediment).

Die Gleyböden entstehen mitunter durch einen hohen Grundwasserstand. Hier muss auf geringen Nähr- und Schadstoffeintrag geachtet werden, um diese sauber zu halten.

Selbes gilt für die Rendzinen. Auch diese sind keine guten Schadstoffspeicher. Sie zeichnen sich durch eine dünne Bodendecke aus. Außerdem sind Rendzinen Skelettböden, was bedeutet, dass viel Gestein im Bodenprofil aufzufinden ist. Diese in Verbindung mit gebildeter Braunerden müssen auch vor zu hohen Schadstoffeintrag geschützt werden.

Die dortige Nutzung der Böden ist nach Amtliches Topographisch-Kartographisches Informationssystem (ATKIS) vor allem Nicht-Forst (z.B. Grünland, Acker). Dies trifft auf die Umgebung und den Teil Camping I des Planungsgebiets zu. Das Schutzgut Boden der geplanten Campingplatzenerweiterungsfläche befindet sich auf einer vorwiegend forstlich genutzten Fläche (Camping II).

Im Westen an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich ein Hochmoorkomplex.

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten oder früheren Ablagerungen liegen nicht vor.

Es ist mit der Verlegung von Versorgungsanlagen im Bereich Camping II mit einer Veränderung der Struktur zu rechnen.

### Baubedingte Auswirkungen

- Potentielle Bodenverdichtung (insbesondere der Gleyböden)
  - Potentielle erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe
  - Bodenauf- bzw. abtrag wird zur Veränderung des Profilaufbaus
- ➔ Geringe baubedingte Auswirkungen bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen



Anlagebedingte Auswirkungen

Die GRZ des Campingplatzareals variiert zwischen 0,25 und 0,35. Für die Rezeption ist eine feste Begrenzung auf 300 m<sup>2</sup> vorgesehen. Insgesamt können dadurch von gesamt 18.078,60 m<sup>2</sup> Fläche des Geltungsbereiches 5.627,32 m<sup>2</sup> überbaut werden, was einen Anteil von etwa 31 % ergibt.

Mobile Homes werden um Versiegelung entgegenzuwirken auf Schotterflächen errichtet.

Erschließungswege und Stellplätze werden, so weit es möglich ist, versickerungsfähig ausgebildet.

- Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Potentielle erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe
- ➔ Geringe baubedingte Auswirkungen bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Mögliche Stoffeinträge in den Randbereichen der Wegeflächen durch Salz, Abrieb von Reifen u.a.
- ➔ geringe baubedingte Auswirkungen bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	gering	gering	gering

➔ **Auf das Schutzgut Boden sind bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.**

## 2.2. Klima und Luft

Die Inhalte des Schutzgutes Klima und Lufthygiene beinhalten die Punkte Emissionen, Frischluftzufuhr und Kaltluftentstehungsgebiete.

Die Frequentierung des Tourismusverkehrs wird durch das Hauptaugenmerk auf langfristige Campingnutzung begrenzt.

Es wird eine sinnvolle und flächendeckende Baumanpflanzung angestrebt. Des Weiteren sollen schützenswerte Bäume erhalten bleiben und Teile des Erlen-Edellaubholz-Mischwald bestehen bleiben.

### Baubedingte Auswirkungen

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Baumaschinen
- ➔ geringe baubedingte Auswirkungen bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

### Anlagebedingte Auswirkungen

- Bodenverdichtung durch die Erschließung kann mikroklimatische Veränderungen bewirken
- Verkehrsaufkommen kann Lufthygiene beeinträchtigen
- ➔ geringe anlagebedingte Auswirkungen bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Es ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen
- ➔ geringe Betriebsbedingte Auswirkungen bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

### Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Klima und Luft	gering	gering	gering

- ➔ **Auf das Schutzgut Klima und Luft sind bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.**

### 2.3. Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser beinhaltet die Punkte Grundwasser und Oberflächenwasser. Hier werden die Abstände zum Grundwasser, die Betroffenheit von Oberflächenwasser durch das Bauvorhaben und Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung betrachtet.

Nach der Betrachtung des Bodens in 1.1.3.1. *Schutzgut Böden* ist klar, dass in den Teilbereichen der Gleye ganzjährig ein gewisser Grundwasserstand ansteht. Zusätzlich befindet sich gleich im Westen angrenzend ein Hochmoorkomplex. Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ein Flutgraben läuft von Norden nach Süd-Westen am Planungsgebiet vorbei. Es ist in jedem Fall mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

#### Baubedingte Auswirkungen

- erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge
- Beeinträchtigungen des Grundwassers, z. B. durch den Aushub der Baugrube
- Rezeption, sind nicht auszuschließen
- Es sind direkte Eingriffe in das Grundwasser während der Bauphase der Rezeption möglich.
- ➔ geringe baubedingte Auswirkungen bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

#### Anlagebedingte und Betriebsbedingte Auswirkungen

- Möglichkeit der Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch KFZs der Besucher des Campingplatzes
- Die flächige Grundwasserneubildung mit Filterung durch den Boden wird reduziert.
- Stoffeinträge von versickerungsfähigen Flächen sind möglich
- ➔ geringe baubedingte Auswirkungen bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen



Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering

→ Auf das Schutzgut Wasser sind bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

## 2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen

In diesem Punkt werden Tier- und Pflanzenarten, welche im Raum des Bauvorhabens vorkommen, ermittelt und die Auswirkungen bewertet. Selbes gilt für die Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen.

Es wird hierbei auch auf den Artenschutzfachbeitrag und den Gutachten zur Natura 2000-Vorprüfung des Ingenieurbüros „Steil Landschaftsplanung“ verwiesen.

Im Geltungsbereich wurde ein Artennachweis (siehe Artenschutzfachbeitrag) ohne revierzeigendes Verhalten von Amseln, Bachstelzen, Eichelhähern, Kohlmeisen und Waldbaumläufern nachgewiesen. Außerhalb auch von Gebirgsstelzen und Gimpel (Steil Landschaftsplanung).

Ein Artennachweis mit Brutverdacht wurde für Buchfinken, Blaumeisen, Mönchsgrasmücken, Singdrosseln, Sommergoldhähnchen, Rotkehlchen, Tannenmeise und den Zilpzalp erstellt. Außerhalb besteht Brutverdacht außerhalb des Geltungsbereichs für Fitis, Mönchsgrasmücke, Singdrossel, Weidenmeise und Zilpzalp (Steil Landschaftsplanung).

Des Weiteren wird auf den Punkt 6.2 des Artenschutzfachbeitrags vom Büro Steil Landschaftsplanung verwiesen. Nachfolgend Ausschnitte (Steil Landschaftsplanung):

*Laut Artenschutzkartierung liegen keine aktuellen Fledermaus-Nachweise im 1 km Umkreis des Plangebietes vor. Hier gibt es kaum Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Die Bäume sind größtenteils noch jung und vital und weisen keine Höhlen auf, lediglich ein abgestorbener Erlenstamm mit etwas abstehender Rinde wurde im Plangebiet gefunden. Aufgrund des relativ jungen Baumbestands schließen wir Winterquartiere aus und gehen auch nicht von größeren Sommerquartieren aus. Einzeltiere können dort im Sommer jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.*

*Fledermäuse jagen je nach Art in Gehölzen, Wäldern, Offenland und an Gewässern. Es ist davon auszugehen, dass einige der prüfungsrelevanten Fledermausarten das Plangebiet als Jagdgebiet nutzen. Das Plangebiet steht jedoch auch während der Bauzeit und nach Umsetzung des Bebauungsplanes weiterhin als Nahrungshabitat zur Verfügung. Zudem sind in der direkten Umgebung weitere Flächen vorhanden, die sich für Fledermäuse als Nahrungshabitat eignen.*

*Durch den dichten Aufwuchs im Plangebiet fehlen die für prüfungsrelevante Reptilienarten (insbesondere Zauneidechse – *Lacerta agilis*) erforderlichen Eiablage- und Sonnenplätze sowie magere Flächen zur Nahrungssuche. Das Plangebiet ist insgesamt stark beschattet*

*und relativ feucht. Allenfalls könnten prüfungsrelevante Arten im Bereich des bestehenden Campingplatzes südlich des Plangebietes vorkommen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die geeigneten Habitatstrukturen (magere blütenreiche Vegetationsflächen mit hoher Insektendichte im Wechsel mit dichteren Säumen und kiesigen, sandigen oder steinigen Stellen) dort erst durch die damalige Nutzung als Naturcampingplatz entstanden sind.*

*Das Plangebiet selbst besteht größtenteils aus jüngeren Gehölzen (mit Stammdurchmessern < 20 cm) und nur vereinzelt größeren Bäumen, v. a. Fichten (*Picea abies*), Erlen (*Alnus spec.*), Birken (*Betula pendula*) und Weiden (*Salix spec.*). Entlang der West- und teilweise der Südgrenze des Plangebietes stehen einige Fichten und Erlen sowie eine einzelne Lärche (*Larix decidua*). Der Unterwuchs besteht überwiegend aus Sträuchern wie Liguster (*Ligustrum vulgare*), Wolligem Schneeball (*Viburnum lantana*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) sowie Jungwuchs der vorhandenen Gehölzarten. Die Krautschicht wird von nitrophytischen Hochstauden wie Giersch (*Aegopodium podagraria*), Brennessel (*Urtica dioica*), Kohldistel (*Cirsium olearaceum*), Ruprechtskraut (*Geranium robertianum*), Echter Nelkenwurz (*Geum urbanum*) und Gewöhnlicher Kratzdistel (*Cirsium vulgare*) dominiert. Beigemischt und stellenweise dominant sind Neophyten wie Indisches Springkraut (*Impatiens glandulifera*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) und Japanischer Staudenknöterich (*Fallopia japonica*).*

#### Schutzgebiete und Biotopkartierung

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes befindet sich außerhalb angrenzend an das im Nordwesten befindliche kartierte Biotop der Biotopkartierung Alpen: Hochmoor außerhalb des Aurachgrabens (Nr. A8237-0074-01).

Es befindet sich östlich angrenzend an eine NATURA 2000-Vogelschutzgebietsfläche, der SPA Teilfläche 8336-471.

Von der Planungsmaßnahme sind keine Naturschutzgebiete, Naturparke und Landschaftsschutzgebiete.

Das Vorhaben wurde durch eine FFH-Vorprüfung geprüft. Eine mögliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben wurde bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und bei Einhaltung der Festsetzungen nicht festgestellt.

Der Bereich Camping I des Planungsgebiets ist bereits als Sondergebiet Camping im



Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ausgewiesen. Der angrenzende Hochmoorkomplex soll dabei durch einen festgesetzten Grünstreifen zwischen Camping und Natur abgegrenzt werden.

Das Gebiet um den geplanten Bereich Camping II ist ausgewiesen mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

### Baubedingte Auswirkungen

- Vorübergehende baubedingte Flächennutzung und -veränderung  
Während der Bauarbeiten können zusätzliche Flächen zur Ausführung der Arbeiten benötigt werden, die zum Befahren, als Baustraßen, Standort für Maschinen oder als Lagerplätze dienen sollen. Dies kann wiederum zur Zerstörung oder Beeinträchtigung von Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten, Verlust von Nahrungsgebieten oder die Störung und Vernichtung von Individuen führen.
  - Baubedingte Emissionen (Lärm, Abgase, Staub, Erschütterungen, Schad- und Betriebsstoffe) sowie optische Reize (Licht, Anwesenheit von Menschen)  
Während der Bauphase sind regelmäßige und häufige Störungen in Form von Lärm, durch die Anwesenheit von Menschen und auch durch Bodenerschütterungen zu erwarten. In ungünstigen Fällen können durch Unfälle oder Unachtsamkeit Betriebs- oder Schadstoffe in den Boden oder in das Gewässer gelangen.
  - Zahlreiche Tierarten in der Nähe der Baustelle können diese Störungen tolerieren, empfindsamere Arten verlassen dann den Baubereich. Diese Störungen sind in der Bauphase meistens intensiver als während des eigentlichen Betriebs und können die Arten vertreiben, die die Belastungen durch die eigentliche Nutzung tolerieren. In der Regel kann man aber erwarten, dass nach Beendigung des Baus die weniger empfindlichen Arten wieder zurückkehren.
  - Baubedingte Emissionen erfolgen in einem relativ geringen Umfang und sind räumlich sowie zeitlich begrenzt und versetzt. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich daraus nicht.
  - Baumaßnahmen führen temporär zum Verlust, bzw. zur Störung des belebten Bodens.
- ➔ mittlere baubedingte Auswirkungen bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenverluste und -veränderungen
  - Veränderung der Standortbedingungen und des Lokalklimas (u.a. Wasserregime, Luftströmungen, Exposition, Wasserqualität)  
 Insbesondere Veränderungen der Besonnung, der Bodenfeuchtigkeit und von Luftströmungen können Tier- und Pflanzenarten in ihrer Entwicklung oder Lebensfähigkeit bzw. die Standortbedingungen von Pflanzen beeinträchtigen. Dies kann zur Zerstörung oder Beeinträchtigung von Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten, Verlust von Nahrungsgebieten oder die Vernichtung von Individuen führen.
  - Barrierewirkungen und Flächenzerschneidung  
 Im vorliegenden Fall ergibt sich durch die geringe Flächenausdehnung kein bedeutender Zerschneidungs- oder Barriereeffekt. Für Tiere ist das Areal leicht zu umgehen.
- ➔ geringe anlagebedingte Auswirkungen bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Belastungen durch Lärm, Lichtstreuungen oder häufiges Auftreten von Menschen wirken ganz unterschiedlich auf Tierarten.

Das wesentliche Störungspotenzial besteht in den menschlichen Aktivitäten im Baugebiet (optische, akustische Störungen), Glasfronten als Verunglückungsfaktoren für Vögel, Beeinflussung durch nächtliche Beleuchtung, ...

- ➔ geringe anlagebedingte Auswirkungen bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Tiere und Pflanzen	mittel	gering	gering

- ➔ **Auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der Festsetzungen des Bebauungsplans eine mittlere Beeinträchtigung zu erwarten.**

## 2.5. Schutzgut Mensch

Hier wird unterschieden zwischen Lärmauswirkungen auf umliegende Anwohner und ob das Bauvorhaben die Erholungseignung beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 250 m entfernt von der nächsten Wohnbebauung (Aurach).

Der Wander- bzw. Bodensee-Königsee-Radweg läuft direkt am Plangebiet entlang und wird der Erschließung dieses dienen. Dadurch kommt es zu einer Aufwertung und einer potentiellen Aufwertung dieses Weges nach Beendigung der Baumaßnahme.

### Baubedingte Auswirkungen

- Sind bei Lärmauswirkung auf den Menschen nicht zu erwarten
- Während der Bauphase ist mit einem zeitlich beschränkten, erhöhten Verkehrsaufkommen im Gebiet zu rechnen. Betroffen davon sind B307 nach Neuhaus und Hausham sowie die Erschließung über den Radweg. Aufgrund fehlender alternativer Verkehrsanbindungen ist dies nicht zu vermeiden, hat jedoch keine dauerhaften Auswirkungen.
- geringe baubedingte Auswirkungen bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

### Anlagebedingte Auswirkungen

- sind nicht zu erwarten

### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Von der geplanten Anlage selbst ist für die Umgebung von keiner Beeinträchtigung auszugehen.
- sind nicht zu erwarten



Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Emissionsauswirkung Mensch	entfällt	entfällt	entfällt
Erholung	gering	entfällt	entfällt

- ➔ **Auf das Schutzgut Mensch / Lärm sind bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen zu erwarten.**
- ➔ **Auf das Schutzgut Erholung sind bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen zu erwarten.**

## 2.6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild behandelt die Beeinträchtigung des Bauvorhabens auf die Erscheinung der Landschaft.

Der Geltungsbereich liegt im Alpenraum und liegt zwischen einem Forstgebiet und einer Hochmoorfläche.

Der Landschaftseindruck des eingewachsenen Erweiterungsgelände wird durch die geplante Nutzung überlagert.

### Baubedingte Auswirkungen

- ➔ Es sind keine langfristigen Folgen zu erwarten

### Anlagebedingte Auswirkungen

- Vorhandene Nutzungen wie Camping können als Beeinträchtigung der Erlebbarkeit von Landschaft dargestellt werden
- ➔ Es sind geringe anlagebedingte Auswirkungen bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu erwarten

### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Das Landschaftsbild kann durch erhöhte touristische Aktivitäten beeinflusst werden.
- ➔ Es sind geringe betriebsbedingte Auswirkungen bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu erwarten

### Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Landschaftsbild	entfällt	gering	gering

- ➔ **Auf das Schutzgut Landschaftsbild sind bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.**

## 2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter behandelt die Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern durch das Bauvorhaben.

Im Planungsgebiet sind keine Denkmäler bekannt.

### Baubedingte Auswirkungen

→ sind nicht zu erwarten

### Anlagebedingte Auswirkungen

→ sind nicht zu erwarten

### Betriebsbedingte Auswirkungen

→ sind nicht zu erwarten

### Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt

→ **Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.**



### **3. Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der derzeitige Status quo beibehalten werden.

### **4. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Durch folgende Maßnahmen werden negative Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft verringert:

- Sicherung erhaltenswerter Bäume
- Anlage eines 10 m breiten Pufferstreifens (Pflanzung von Gehölzen zur Abschirmung) zwischen dem geplanten Campingplatz (Bereich Camping II) und dem angrenzenden Schutzgebiet
- Schutzzaun für Schützenswerte angrenzende Biotope zusätzlich zum Pufferstreifen (undurchdringlich)
- Baumfällungen außerhalb der Brutzeiten im Winterhalbjahr durchzuführen
- Baumpflanzungen
- Wiederbegrünung mit autochthonen Gehölzen im Bereich der Rodung
- Sensibilisierung der Besucher für die Umgebung
- Nutzung und Nutzungsaufnahme von Bestandswegen und Campingplatzanlagen
- Stellplätze und Zufahrten sind in jedem Fall mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, soweit dies aus bodentechnischen Gründen möglich ist.
- Ansaat mit Regio-Mischung und autochthonen Gehölzen
- Baustelleneinrichtungen erfolgen innerhalb des Geltungsbereiches

Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen:

Von der auszugleichenden Fläche werden geplante Ausgleichsmaßnahmen auf dem Campinggelände am Ende abgezogen. Die Eingriffsfläche wurde aus der festgesetzten GRZ für Camping I errechnet. Die Eingriffsfläche für Camping II ergibt sich mit dem Abzug von unberührt bleibenden Flächen, welche im Plan gekennzeichnet sind. Für die Rezeption wurde das gesamte Areal als Eingriffsfläche herangezogen, da ihr Umfang vergleichsweise größer ausfällt als zu den Mobile Homes.

Daraus ergibt sich folgende Eingriffsfläche:

Berechnungen Eingriffsfläche:

Camping I:	=	1.902,53 m <sup>2</sup>
Camping II:	=	7.439,18 m <sup>2</sup>
Rezeption:	=	673,50 m <sup>2</sup>
<hr/>		
Summe:	=	10.015,21 m <sup>2</sup>

Für den Bereich Camping I wird als Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad festgelegt. Da es sich um ein ehemals bereits genutztes Campingplatzgelände handelt und auch im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Camping ausgewiesen ist, wird ist Kategorie I unterer Wert anzusetzen (0,2). Für das Rezeptionsgelände wird der Wert 0,3 angesetzt.

Der Bereich Camping II wird als junge, naturnahe Aufforstung beschrieben. Der Flächenanteil der Neophyten und diejenigen Flächen, welche unberührt von der Planung bleiben, werden von der auszugleichenden Fläche abgezogen. Die restliche Fläche ist auch mit Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad, aber hier Kategorie II (Gebiet mittlerer Bedeutung) unterer Wert.

Berechnungen:

Camping I:	1.902,53 m <sup>2</sup>	x	0,2	=	380,51 m <sup>2</sup>
Camping II:	9.785,15 m <sup>2</sup>	x	0,5	=	3.719,59 m <sup>2</sup>
Rezeption:	673,50 m <sup>2</sup>	x	0,3	=	202,05 m <sup>2</sup>
<hr/>					
Summe:				=	4.302,15 m <sup>2</sup>

Der vorläufige Ausgleichsflächenbedarf liegt damit bei 4.302,15 m<sup>2</sup>. Von diesem wird die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich selbst abgezogen (Pufferzone). Außerdem wird der nicht erhaltenswerte Neophytenbestand zusätzlich abgezogen.

Vorläufige Ausgleichsfläche:	4.302,15 m <sup>2</sup>
- Aufwertung Pufferzone	713,81 m <sup>2</sup>
- Neophytenbestand	369,55 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>= 3.218,79 m<sup>2</sup></b>

Die Auszugleichende Fläche beträgt 3.218,79 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich erfolgt im angrenzenden Vogelschutzgebiet (Teilfläche 8336-471). Die bisherige Wirtschaftsgrünfläche auf dem benachbarten Flurstück 2002 mit der Gemarkung Fischbachau wird extensiviert und ausgemagert. Es werden offene Bodenstrukturen geschaffen, um Sukzession mit autochthonen Gräsern und Stauden zu gewährleisten.

Das Aufräumen des Oberbodens wird zur Initialansaat von regionalen Gräsern und Stauden genutzt werden und hat mit einer Regio-Mischung aus dem Produktionsraum Alpen und Alpenvorland aus dem Ursprungsgebiet 17 Südliches Alpenvorland zu erfolgen.

Aus dem Plan in den Anlagen ist die Vorgehensweise in einer schematischen Zeichnung eingetragen. Am Weg entlang sollen mehrere kleine Flächen stark vertikuliert werden, um Grasnarben aufzureißen. Anschließend soll die Regio-Saat-Mischung UG 17 Feuchtwiese (70 % Gräser und 30 % Kräuter) in entsprechender Verfahrensweise ausgesät werden (Offene Bodenstruktur II).

Für die größeren Flächen ist dieselbe Verfahrensweise angedacht. Die Grasnarben werden mittels Vertikulierens aufgerissen. Die Saatmischung Regio-Saat-Mischung UG 17 Feuchtwiese ist durch ausgewählte Wildblumenmischungen (UG 17) zu ergänzen.

Düngung und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Die Gräser sind weiterhin kurz zu halten, bis die neu ausgesäten Kräuter Rosetten gebildet haben. Anfang Mai des Folgejahres nochmals einen Pflegeschnitt durchführen. Erst jetzt wachsen und blühen lassen.

Die Mahd hat zweimal jährlich außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

## **5. Prüfung von Planungsalternativen**

Die Prüfung möglicher alternativer Planungsvarianten im Zuge des qualifizierten Bauleitplanverfahrens stellt eine weitere Möglichkeit dar, detaillierte Untersuchungen während des gesamten Aufstellungsverfahrens vorzunehmen.

Das vorliegende Planungskonzept stärkt die Campingnutzung an einem bestehenden Standort. Durch die Errichtung von mobilen Vermietungsunterkünften für Touristen und Dauercamper und der daraus resultierenden Ganzjahresnutzung des Campingplatzes wird der Verbesserung und Attraktivierung der Fremdenverkehrssituation Rechnung getragen.

Die alternative Planungsvariante wäre die Beibehaltung des Campinggeländes und damit keine Verbesserung des Fremdenverkehrs, da in der bestehenden Form mit ca. 8.033,00 m<sup>2</sup> ein Campingplatz nicht wirtschaftlich zu betreiben ist.



## 6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus der Geologischen Karte, der Übersichtsbodenkarte 1:50.000, dem Fachinformationssystem Naturschutz sowie die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung in Zusammenarbeit mit dem Büro Steil Landschaftsplanung verwendet. Die Untersuchungen des Büros sind im Bebauungsplan bzw. Umweltbericht mit angeheftet. Die Bewertung der für die Eingriffsregelung relevanten Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Für das Schutzgut Boden wurden Standortauskünfte Boden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt herangezogen. Eine eigene Bestandserhebung Boden wurde nicht getätigt und auch nicht für nötig erachtet.

Das Schutzgut Wasser wurde anhand von Daten der angenommenen Böden, Niederschlagswerten und einer Begehung des Geländes bewertet.

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaftsbild wurden unter anderem anhand einer Begehung des Geländes, Prüfung und Bewertung durch das Büro Steil Landschaftsplanung, Luftbildaufnahmen, ABSP und dem Flächennutzungsplan bewertet.

Für die Bewertung Schutzgut Mensch wurden Luftbildaufnahmen verwendet.

Die Kultur- und Sachgüter wurden mit dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ausgeschlossen.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Um sicherzustellen, dass die Ausgleichsfläche durch die vorgegebenen Maßnahmen aufgewertet wird, sind in entsprechenden Abständen Begehungen erforderlich.

Um ordnungsgemäße Nutzung des Campinggeländes zu gewährleisten, sind bis auf die Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der Festsetzungen des Bebauungsplans keine weiteren Maßnahmen zur Überwachung nötig.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zusammenfassend eine tabellarische Übersicht der Bewertung der Schutzgüter mit den drei Stufen der Erheblichkeit, die eine überwiegend **geringe** Gesamteinstufung ergibt.

SCHUTZGUT	Baubedingte Erheblichkeit	Anlagenbedingte Erheblichkeit	Betriebsbedingte Erheblichkeit	Gesamt
Boden	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Luft / Klima	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Grundwasser	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Oberflächenwasser	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Pflanzen / Tiere / Biotopvielfalt	mittel	gering	gering	<b>gering</b>
Mensch	entfällt	entfällt	gering	<b>entfällt</b>
Erholungseignung	gering	entfällt	entfällt	<b>entfällt</b>
Landschaftsbild	entfällt	gering	gering	<b>gering</b>
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt	<b>entfällt</b>

### SCHUTZGUT BODEN:

Die Eingriffsfläche des Geländes beläuft sich auf ca. 31%. Durch versickerungsfähige Untergründe führt dies zu einer geringen Beeinträchtigung. Baubedingt ist auf die sachgerechte Lagerung von Aushub bzw. Abtrag und Oberboden zu achten. Die Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus hält sich in Grenzen. Es muss darauf geachtet werden, keine wassergefährdenden Stoffe in den Boden einzuleiten.

**SCHUTZGUT LUFT/KLIMA:**

Die Eingriffsflächen sind hauptsächlich versickerungsfähig auszubilden, weswegen von keinen signifikanten Auswirkungen auf das Klima und die Luft ausgegangen wird.

**SCHUTZGUT WASSER:**

Nachteilige Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser sind durch die Festsetzungen vermeidbar.

**SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE:**

Es kommt zu Flächenverlusten und -veränderungen. Veränderung der Standortbedingungen und des Lokalklimas (u.a. Wasserregime, Luftströmungen, Exposition, Wasserqualität) sind zwar gering, können jedoch auftreten. Insbesondere kleine Veränderungen der Besonnung und der Bodenfeuchtigkeit können Tier- und Pflanzenarten in ihrer Entwicklung oder Lebensfähigkeit bzw. die Standortbedingungen von Pflanzen beeinträchtigen. Für Tiere ist das Areal leicht zu umgehen. Das wesentliche Störungspotenzial besteht in den menschlichen Aktivitäten innerhalb des Geltungsbereichs (optische, akustische Störungen), Glasfronten als Verunglückungsfaktoren für Vögel, Beeinflussung durch nächtliche Beleuchtung. Diese Störungen werden durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (warmweiße LED-Kofferleuchten, nicht-reflektierendes Glas, Baumpflanzungen, Erhaltung von Pflanzen soweit möglich, etc.) bzw. auch mit Stellung der ermittelten Ausgleichsfläche kompensiert.

**SCHUTZGUT MENSCH UND ERHOLUNG:**

Nachteilige Auswirkungen auf den Menschen und die Erholungsfunktionen sind entweder als sehr gering und nicht von Dauer oder als nicht existent zu betrachten.

**SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD:**

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind 1. nicht großflächig und werden 2. mit den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geringgehalten und mit den Ausgleichsflächen ausbalanciert.

**SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER:**

Sind nicht vorhanden.

- **Beim Bauvorhaben sind auf die im Umweltbericht behandelten Schutzgüter bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.**

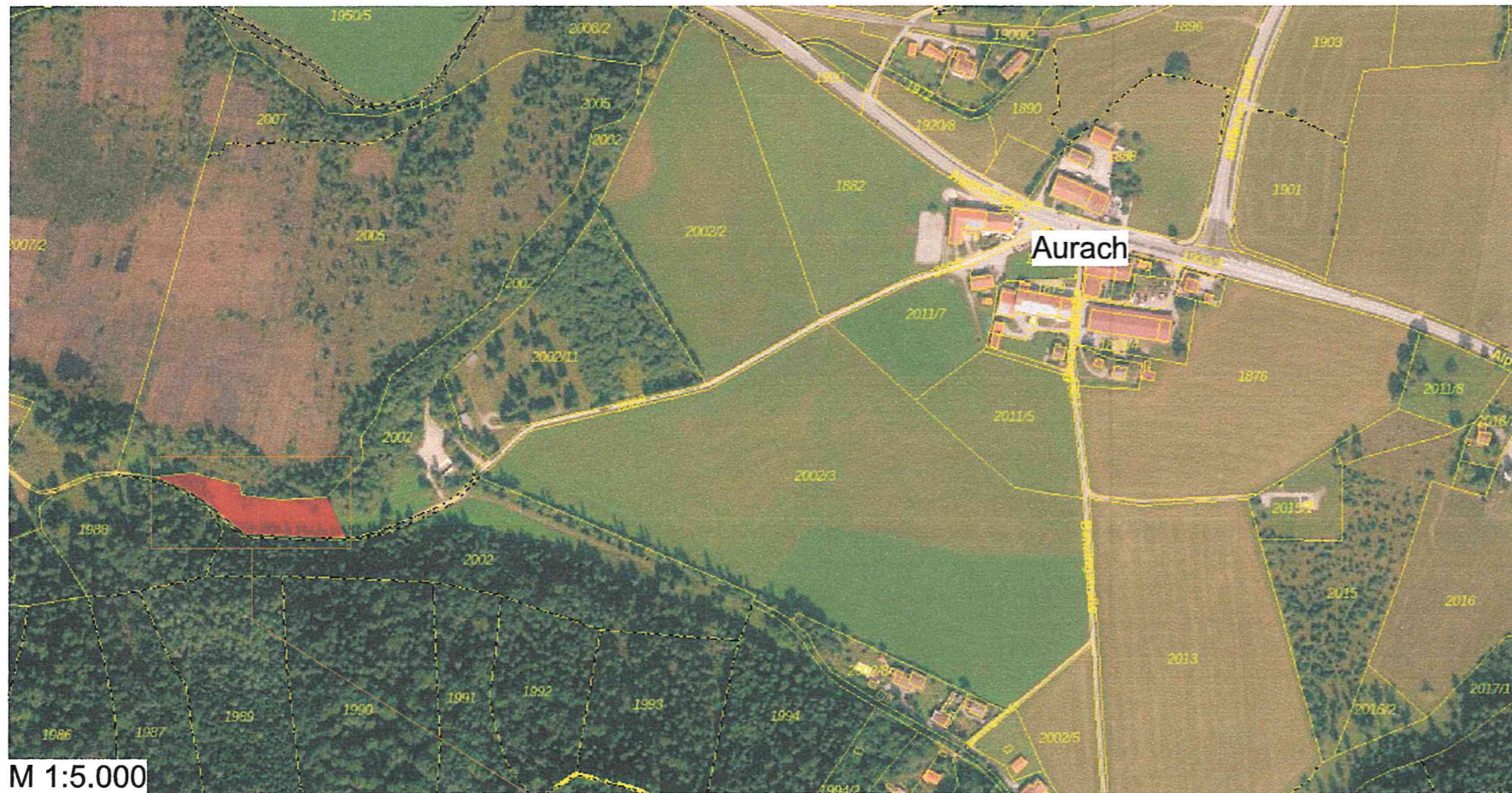
Aufgestellt: Bernhardswald, den 01.10.2020

Zissler Architekturbüro GmbH

Ebenpaint 9

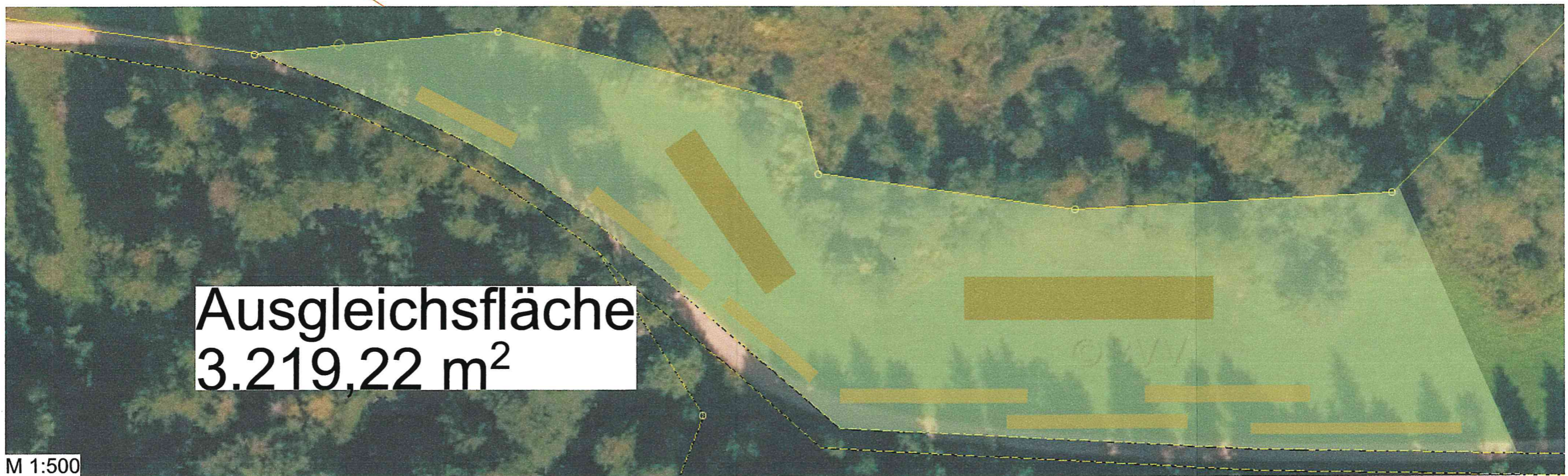
93170 Bernhardswald





**Legende**

- Bereich Ausgleichsfläche
- Offene Bodenstruktur I  
(Abziehen der Grasnarben)  
zur Initialsaat von regionalen  
Gräsern und Stauden  
(Regio-Mischung UG 17  
Feuchtwiese)
- Offene Bodenstruktur II  
(Aufrauen der vorhandenen  
Gräserstruktur)  
zur Initialsaat von regionalen  
Gräsern, Stauden und  
Wildblumen  
(Regio-Mischung UG 17  
Feuchtwiese mit  
Wildblumenmischung)



**AUFTRAGGEBER:**

**MICHAEL MÜLLER**  
Ostpreußenstraße 9  
92339 Beilngries

**ARCHITEKT:**

**ZISSLER ARCHITEKTUR GMBH**  
BÜRO FÜR STADTPLANUNG, HOCHBAU- UND  
FREIRAUMPLANUNG  
EBENPAINT 9, 93170 BERNHARDSWALD  
Tel. 09407/90700 -FAX: 09407-3529  
EMAIL : info@zissler-architekturgmbh.com  
HOMEPAGE: www.zissler-architektur.com

**Schematischer  
Ausgleichsflächenplan**

**Umweltbericht zum Bebauungsplan 36  
"Campingplatzareal Glockenalm Aurach"**

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:5.000 / 1:500	420 mm * 297 mm ( DIN A3)	01.10.2020	Zi / Ce