

GEMEINDE FISCHBACHAU

Regierungsbezirk: Oberbayern
Landkreis: Miesbach

BEBAUUNGSPLAN FISCHBACHAU NR. 36 „Campingplatzareal Glockenalm Aurach“

Im Bereich der Flurnummer 2002/2 Teilfläche,
Gemarkung Fischbachau



Verfahrensträger:

Gemeinde Fischbachau
Kirchplatz 10
83730 Fischbachau
Tel.: (08028) 9066-0
Fax: (08028) 9066-41
mail: rathaus@fischbachau.de

Planung:

Architekturbüro Karl Zissler
Ebenpaint 9
93170 Bernhardswald
Tel: 09407/90700
Fax: 09407/3529
Mail: info@zissler-architektur.com

Bernhardswald, den 01.10.2020

1. **Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Fischbachau Nr. 36 „Campingplatzareal Glockenalm Aurach“**

1.1. **Aufstellungsbeschluss**

Mit Beschluss vom 30.07.2018 hat die Gemeinde Fischbachau die Aufstellung des Bebauungsplanes Fischbachau Nr. 36 „Campingplatzareal Glockenalm Aurach“ beschlossen.

Der Bauausschuss der Gemeinde Fischbachau billigte in seiner Sitzung am 06.06.2019 den Bebauungsplanentwurf und beschloss dessen Auslegung, sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

1.2. **Anlass, Ziel- und Zweck der Planung**

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.

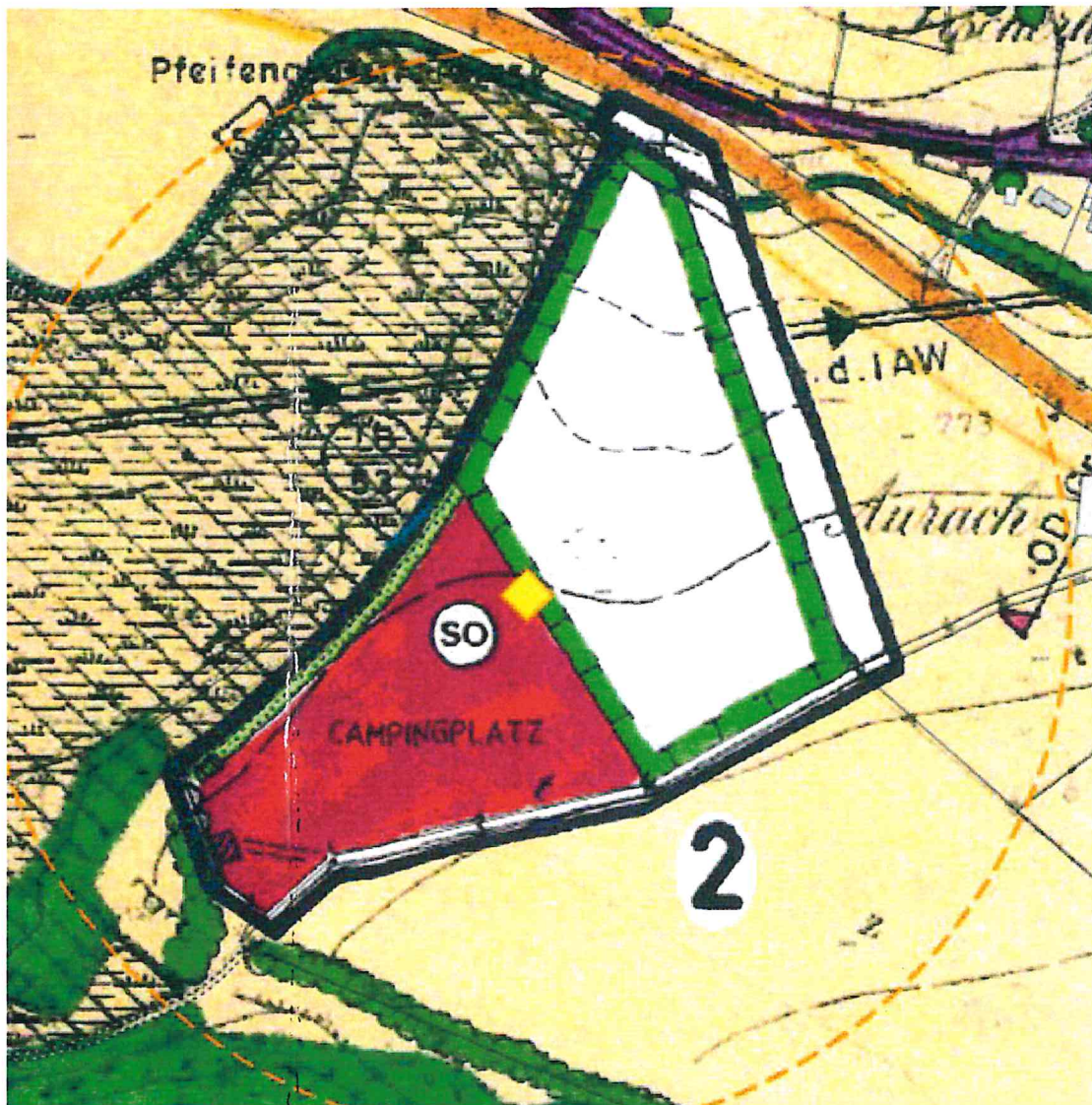
Nachfolgend aufgeführte Verbesserungen für Tourismus und Fremdenverkehr sowie für die Stärkung des Ortes Fischbachau und seiner Gastronomie werden zusätzlich gefördert:

- 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.

1.3. **Städtebauliche Entwicklung–Flächennutzungsplan-Ziele der Raumordnung**

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird als Sondergebiet Camping gem. § 9 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 02.08.2004 3. Änderung ist das Plangebiet bereits als Sondergebiet Campingplatz ausgewiesen. Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist durch die geplante Campingnutzung nicht notwendig.



Flächennutzungsplanausschnitt (unmaßstäblich)

Im Regionalplan der Region 17 Oberland liegt die Gemeinde Fischbachau an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Sie ist im regionalen Fremdenverkehrsgebiet Nr. 7 (Schliersee-Leitzachgebiet) und dem Tourismusgebiet Nr. 6 (Tegernsee, Schliersee und Umgebung) zuzuordnen.

Hinsichtlich Regionalplanforderung bei der Anlage von Erholungseinrichtungen, bei denen Hochbaumaßnahmen erforderlich sind, wird eine Anbindung an bestehende Orte oder zumindest Ortsteile gefordert (Teil B VII Erholung Z.3.2). Dem wird durch die Nähe zum Ortsteil Aurach-Hammer Rechnung getragen.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb jeglicher Flächen mit Georisiken.

1.4. Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich auf einem dem bestehenden Campinggelände im Anschluss an die Gemeinde Fischbachau im Landkreis Miesbach.

Gelegen im südlichsten Gemeindeteil von Fischbachau westlich des Ortsteils Hammer – Aurach ist die Fläche eingebunden in landwirtschaftliche Flächen und grenzt südlich an einen großflächigen Hochmoorkomplex (kartiertes Biotop Nr. A8237-0074-00) an. Ein überwiegend geschotterter und im ersten Teilstück geteilter Erschließungsweg führt abweigend von der Bundesstraße B307 (Alpenstraße) zur Fläche des Campinggeländes.

Campingnutzung ist durch überwachsene Nutzungsstrukturen, Einzelgehölze (überwiegend Fichten), teilweise verbuschte Bereiche, geschotterten, teilweise mit Rasen bewachsenen Wege sowie zwei Funktionsgebäude Blockhäuser ausgebildet. 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.



Luftbild unmaßstäblich

1.5. Grundzüge der Planung

Die Planung sieht vor, auf dem bestehenden Campingplatzbereich über die Festlegung einer GRZ unter Einbindung der noch vorhandenen Parzellen die Flächen auch anhand der mobilen Vermietungsunterkünfte auszuweisen.

Die Anordnung des geplanten Campingbereiches nimmt vorhandene Strukturen (geschotterte Wege, Erschließungseinrichtung mit Strom) auf. Ebenso wird ein geplanter Rundweg unter Einbindung vorhandener randlicher Wegestrukturen errichtet.

Ein modernes und zeitgemäßes Rezeptionsgebäude, das die Nutzung der mobilen Vermietungsunterkünfte versorgen kann, entsteht in zentraler Lage. Zudem dient das zentrale Gebäude neben einem Bistro im EG auch einer Betriebsinhaber- und einer Betriebsleiterwohnung im OG.

Weitere Gemeinschaftsversorgungseinrichtungen sind an der nordöstlichen Plangebietsgrenze in Form von Sanitärmodulen (Dusche/WC/WT) vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche für Nebenanlagen ist auch die Unterbringung der zentralen Müllsammelstelle in Verbindung mit einer Einhausung vorgesehen. WC/Duscheeinrichtungen mit WT selektiert für jeweils 4 Campingparzellen verteilt auf die Fläche werden zur Verbesserung der Hygienestandards geschaffen. Der Bereich für die mobile Vermietungsunterkünfte wird über die bereits oben erwähnte GRZ bestimmt.

Belagsflächen, sofern benötigt werden, sind versickerungsfähig geplant.

1.6. Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 2002/2 der Gemarkung Fischbachau.

Er hat eine Gesamtfläche von ca. 18.079,06 m²

Die Fläche des Campingbereiches I beträgt ca. 7.610,11 m²

Die Fläche des Campingbereiches II beträgt ca. 9.785,15 m²

Die Fläche des Rezeptionsgelände beträgt ca. 673,50 m²

Folgende Abgrenzungen sind vorzufinden:

Norden: Hochmoorfläche (kartiertes Biotop Nr. A8237-0074-01)
getrennt durch Talgraben/Aurachgraben
Osten: landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland/Ackerland)
Süden: Erschließungsweg (Flurnr. 2003, Gmkg. Fischbachau)
Westen: Polderbecken des Aurachgrabens

1.7. Verkehrserschließung/Stellplätze

1.7.1 Externe Anbindung

Das Planungsgebiet wird über die Bundesstraße B307 in Verbindung mit einem teils geteerten (Alpenstraße) und überwiegend geschotterten Verbindungsweg erschlossen. Es befindet sich an der B307 ein Linienbushaldebereich direkt an der Einmündung der Alpenstraße (Aurach Gasthof Mayrhofer).

Die Bahnstrecke Schliersee-Bayrischzell hat im westlich befindlichen Ortsteil Hammer ihren Haltepunkt.

Die interne Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über befestigte versickerungsfähige Rundwege.

1.7.2 Interne Erschließung/Stellplätze

Ebenso sind 6 Stellplätze vor dem Rezeptionsgebäude geplant.

1.8. Ver- und Entsorgung

1.8.1 Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet kann an die bestehende technische Infrastruktur der Gemeinde Fischbachau angeschlossen werden.

1.8.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung über die Trinkwasserleitung der Gemeinde Fischbachau ist gegeben.

1.8.3 Schmutzwasser

Schmutzwasser wird dem Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde Fischbachau zugeführt. Regenwasser wird durch Versickerung oder Einleiten in belebte Bodenschichten dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt. Die Druckwasserleitung sowie die Anbindung an den Schmutzwasserkanal der gemeindlichen Kanalisation sind durch den Bestand gegeben.

1.8.4 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerke AG, Niederlassung Kolbermoor.

1.8.5 Wärmeversorgung

Als Energieträger ist Hackschnitzel oder Gas vorgesehen.

1.8.6 Telekommunikation

Die Versorgung erfolgt durch das Netz der Deutschen Telekom.

1.8.7 Müllbeseitigung

Müll wird jeweils vom Personal des Betreibers in die Großraummüllcontainer in die Sammelstelle gebracht. Diese sind für den beauftragten Müllentsorger entsprechend anfahrbar gestaltet.

1.9. Immissionsschutz

Lärm- und Luftemissionen sind im Planungsgebiet in sehr geringem Umfang durch Straßenimmissionen der im Norden befindlichen Bundesstraße B307 und durch die umliegende landwirtschaftliche Nutzung zu erwarten.

1.10. Topographie

Das Gelände des Plangebietes fällt von Südosten nach Nordwesten mit einer Höhendifferenz im Osten von ca. 779 m ü.NN auf 772 m ü.NN um ca. 7 m, im westlichen Bereich von 778 m ü.NN auf 773 m ü NN um ca. 5 m jeweils hin zur Biotopfläche ab.

1.11. Arten- und Biotopausstattung

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, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete und Ramsar-Gebiete betroffen.

1.12. Wasserwirtschaft / Boden

Das Planungsgebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch in einem Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet.

Der Aurachgraben verläuft außerhalb 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.

1.13. Denkmalschutz

Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder Ensembles sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

1.14. Brandschutz

Hinsichtlich der Neustrukturierung des Campingplatzes ist vor Beginn der Baumaßnahmen mit der Feuerwehr eine Begehung durchzuführen.

1.15. **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Nur dann, wenn ein Verdachtsfall hinsichtlich der Vorkommnisse, wie z.B. der Zauneidechse vorliegt, wird bedingt durch die vorhandene Struktur des Areals eine saP durchgeführt.

Es wurde bereits eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung saP mit Brutvogelkartierung und Habitatanalyse für Reptilien durchgeführt. Bezugnehmend zu dieser Prüfung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Flächenbelegung von ca. 40% für die Erweiterung des Campingplatzes vereinbart, sowie Festlegungen von GFZ für den geplanten und bestehenden Campingplatz getroffen.

2. **Festsetzung durch Text für Bebauung**

2.1. **Art der baulichen Nutzung**

(§9 Abs. 9 BauGB i.V.m.§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Südwesten als Sondergebiet SO_{CI} und im Nordosten als Sondergebiet SO_{CII} für mobile Vermietungsunterkünfte festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiet SO_{CI} wird ein weiteres Sondergebiet Rezeption SO_{Rez} festgesetzt.

2.2. **Maß der baulichen Nutzung**

Nutzungsart „SO_{CI} Sondergebiet Camping I“, „SO_{CII} Sondergebiet Camping II“ und „SO_{Rez} Sondergebiet Rezeption“.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Planteil festgesetzt.

2.3. **Bauweise**

Die Firstrichtung des Rezeptionsgebäudes bzw. von Nebengebäuden hat in jedem Fall parallel zur Längsausrichtung des Gebäudes zu erfolgen.

Außenwände dürfen im gesamten Planungsgebiet keine farbliche Behandlung erhalten. Ausnahmen sind Farben in naturholztönen oder in weiß.

Sanitärmodule können in grau oder anthrazit ausgeführt werden.

Zierputze und Glasbausteine sind nicht zulässig.

Fenster müssen quadratisch oder hochrechteckig ausgeführt werden.

Ab einer Fenster- und Türbreite von 1 m müssen diese unterteilt werden.

Aufgesetzte Rollladenkästen sind nicht zulässig.

2.4. **Stellplätze**

Der Nachweis der Stellplätze ist mit je 1 Stellplatz je mobile Vermietungsunterkunft festgesetzt.

2.5. Einfriedungen

Einzäunungen, falls notwendig, sind für das geplante Sondergebiet als Stangen-, Bretter-, oder Lattenzäune mit einer Maximalhöhe von 1,40 m ohne durchgehendes Fundament auszubilden. Entlang dem Flutgraben im Norden des Geltungsbereiches ist als Abgrenzung hin zum Hochmoor in jedem Fall eine Abzäunung zu errichten.

Zum Schutz des angrenzenden Vogelschutzgebietes ist im Bereich der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung im Bereich Camping II zusätzlich zu der Errichtung eines stabilen Holzzaunes (Betretungsschutz) auch ein 10 m breiter Gehölzstreifen (siehe auch Festsetzung randliche Eingrünung sowie Liste zu verwendende Pflanzenarten s. Artenschutzgutachten S. 14) anzulegen.

2.6. Wege – Beläge – Erschließung

Die Verkehrsflächen sind ausschließlich in wassergebundener Oberfläche herzustellen.

2.7. Entwässerung Oberflächenwasser

Eine Reduzierung des Abflusses ist durch eine Minimierung der Bodenversiegelung herbeizuführen. Ein Versickerungsnachweis ist zu erbringen.

2.8. Festlegung mobile Vermietungsunterkünfte

Mobile Vermietungsunterkünfte werden über Obergrenzen Traufhöhen max. 4,00 m über natürlichem Gelände festgelegt. Die maximale Grundfläche der Mietunterkünfte beträgt 14 x 5 m inklusive einer Terrassenlänge von mind. 2 m. Ohne Terrasse beträgt die maximale Länge 12 m.

Die Ausführung der mobilen Vermietungsunterkünfte ist ausschließlich in Holzbauweise erlaubt. Diese ist im ländlichen oberbayerischen Baustil auszuführen.

2.9. Werbeanlagen

Für die Errichtung einer eventuell geplanten Werbeanlage im unmittelbaren Bereich des Campingplatzes sowie auch eine Hinweistafel im Bereich der Abbiegespur der Bundesstraße B307 ist ein eigener Werbeantrag einzureichen.

2.10. Geländemodellierung / Bodenauf- und -abtrag

Für geplante Baumaßnahmen (Rezeptionsgebäude, Nebengebäude) sind max. Bodenauf- bzw. abtrag von 0,5 m zulässig. Geländeänderungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

2.11. Beleuchtung

Im Zuge der Eingabeplanung ist ein Beleuchtungskonzept anzufertigen, dass die

Maßnahmen in Punkt 6.4 Absatz 6 zur Vermeidung und zum Ausgleich berücksichtigt (warmweiße LED-Kofferleuchten, usw.). Außerdem ist eine Nachtabschaltung im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr einzuhalten.

2.12. Erschließung

Die Erschließung durch die vorhandene Straße ist gesichert. Durch die Erweiterung des Campingplatzes ist nur ein geringes höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten.

3. Festsetzung durch Text für Begrünung

Der Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Fischbachau Nr.36 „Campingplatzareal Glockenalm Aurach“, Gemeinde Fischbachau, Landkreis Miesbach von M. Sc. Ingenieurökologie und Umweltplanung Julia Steil (Steil Landschaftsplanung) ist Bestandteil der Grünordnung.

3.1. Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder fachlich begründete Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Auswirkungen (Lagerung, Befahrung) auf das Umfeld außerhalb des Geltungsbereiches sowie jegliche Veränderungen hinsichtlich vorhandener Geländestruktur sind durch geeignete Sicherungsmaßnahmen (Schutz der Biotopfläche) zu gewährleisten.

3.2. Pflanzgebote auf privaten Grünflächen

Für zu pflanzende Bäume und Sträucher sind ausschließlich autochthone Laubgehölze mit Herkunftsnachweis aus der im Plan beigelegten Pflanzliste zu verwenden.

3.3. Begrünung der nicht versiegelten Flächen

Nicht versiegelte Flächen sind mit Saatgut mit Herkunftsnachweis aus dem Alpen- und Alpenvorland mit dem Produktionsraum Nr. 17 (Ursprungsgebiet) zu begrünen.

Die Art des Saatgutes ist dem jeweiligen Bodenstandort entsprechend (Mager-/Sandrasen, Feuchtwiese) bzw. Blumenwiese allgemein auszuwählen.

3.4 Einbindung in Natur - und Landschaft - Außenwirkung

Die Einbindung des ausgewiesenen Sondergebietes Camping hat durch die festgesetzte randliche Eingrünung mit Gehölzen 1. und 2. Ordnung i.V.m. Strauchgruppen mit ausschließlich autochthonen Gehölzen aus der beiliegenden Artenliste im Plan zu erfolgen. Ebenso ist eine strukturierte Durchgrünung der gesamten Fläche mit übergeordneten autochthonen Gehölzen vorzunehmen (Planteil Grünordnungsplan).

3.5 Schutzzone allgemein längs von Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,00 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

3.6 Fläche für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist entsprechend der Ausgleichsflächenregelung durchzuführen.

Die Fläche an sich sowie entsprechende Maßnahmen sind detailliert im Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans.

(siehe auch Punkt 6.6 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen).

4. Hinweise durch Text für Bebauung

4.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz des Zweckverbandes der Wasserversorgungsgruppe Fischbachau.

4.2. Telekom

Das Telekommunikationsnetz für den Geltungsbereich ist durch die Telekom Deutschland gesichert.

4.3. Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Strom ist durch den Netzbetreiber EON gesichert

4.4. Bodendenkmäler

Angaben über Bodendenkmäler liegen im Bereich des Baugrundes nicht vor. Generell ist bei Auffinden von Bodendenkmälern gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG des bayerischen Landesamts für Denkmalpflege bzw. das Landratsamt Miesbach zu beteiligen.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und des Besitzers des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind nach Art. 8 Abs. 2 DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. DSchG hingewiesen.

5. Hinweise durch Text für Begrünung

5.1. Pflege der Grünflächen

Die festgesetzten zu pflanzenden autochthonen Gehölzen auf den Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben, und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

5.2. Gehölzbestand

Vorhandener Gehölzbestand ist soweit möglich in die Planung einzubinden und zu erhalten.

6. Eingriffsregelung und Ausgleichsbilanzierung

6.1. Bewertungsverfahren für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Für Baugebiete sind in Bebauungs- und Grünordnungsplänen die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz darzustellen.

Grundlagen hierfür sind:

- BauGB § 1a: Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung
- Bundesnaturschutzgesetz § 15: 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.

Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen. Für Baugebiete hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung herausgegeben. Verwendet wird die ergänzte Fassung 2003.

6.2. Bewertung des Ausgangsgebiets und des Eingriffs

Nach Prüfung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise gem. Leitfaden kann diese Möglichkeit keine Anwendung finden, da es sich vom Vorhabentyp um ein Sondergebiet SO_c Camping handelt, so dass das Regelverfahren nach Punkt 3.2 des Leitfadens anzuwenden ist.

Die festgesetzte GRZ lt. Baunutzungsverordnung mit einem Wert zwischen 0,25 (GRZ Gebäude) und 0,35 (GRZ inkl. Nebenanlagen – , Sanitärgebäude, Parkplätze, Verkehrsflächen unterschreitet im Mittel den Grenzwert ($\leq 0,35$) Es handelt sich gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren um Gebiet des Typs B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)

Hierbei sieht der Leitfaden zur Eingriffsregelung vor, die Flächen im Geltungsbereich durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete der Kategorien geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Der Ausgangszustand des Geltungsbereiches wird gemäß nachfolgender Matrix nach Bewertung der Bedeutung der Schutzgüter in folgende Kategorien und Wertigkeiten eingeordnet:

A) Westlicher Teilbereich mit Campingparzellen SO_{Cl} und Sondergebiet Rezeption
 SO_{REZ}

Der westliche Teilbereich des Planungsgebietes ist durch seine Campingparzellen 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.

<i>Schutzgut</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Einstufung nach Bedeutung der Schutzgüter (gem. Leitfaden Liste 1a-1c)</i>
Arten- und Lebensräume	teilversiegelte Flächen wie Schotterflächen und wassergeb. Wege Wie bisher	Gebiet mit geringer Bedeutung
Boden	antropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung mit befestigten versickerungsfähigen Flächen	Gebiet mit geringer Bedeutung
Wasser	Wie bisher	Gebiet mit geringer Bedeutung
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen wie bisheriger Zustand	Gebiet mit geringer Bedeutung
Landschaftsbild	Bisherige Ortsrandbereich mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen	Gebiet mit mittlerer Bedeutung
Zusammenfassende Einstufung nach gemeinsamer Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter		Gebiet mit geringer Bedeutung kein Wertansatz

Das betroffene Gebiet wird in Anlehnung an den Leitfaden bilanziert als **Gebiet mit geringer Bedeutung kein Wertansatz**

B) Östlicher Teilbereich mit Gehölzbewuchs der ehem. Campingfläche SOcII

Der östliche Teilbereich des ausgewiesenen Campinggeländes weist durch seinen bestehenden Gehölzaufwuchs den Charakter eines Gebietes mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf.

<i>Schutzgut</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Einstufung nach Bedeutung der Schutzgüter (gem. Leitfaden Liste 1a-1c)</i>
Arten- und Lebensräume	Ruderalflächen, Brachflächen (>5 Jahre) anthropogen z.T. überprägt	Gebiet mit mittlerer Bedeutung unterer Wert
Boden	anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung mit befestigten und versiegelten Flächen	Gebiet mit mittlerer Bedeutung unterer Wert
Wasser	Wie bisher	Gebiet mit geringer Bedeutung
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen wie bisheriger Zustand	Gebiet mit geringer Bedeutung
Landschaftsbild	Bereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen-	Gebiet mit mittlerer Bedeutung unterer Wert
Zusammenfassende Einstufung nach gemeinsamer Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter		Gebiet mit mittlerer Bedeutung unterer Wert

Das betroffene Gebiet wird bilanziert als **Gebiet mit mittlerer Bedeutung unterer Wert für Naturhaushalt und Landschaftsbild**

6.3. Erfassen der Eingriffsintensität mit Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs

Da die GRZ im Sondergebiet Camping unter 0,35 liegt, ergibt sich für die Errechnung des Ausgleichsbedarfs eine Spanne von 0,2 bis 0,5 bei Kategorie I (Gebiet mit geringer Bedeutung) und von 0,5 – 0,8 in Kategorie II (Gebiet mit mittlerer Bedeutung), sowie in besonderen Fällen bei Kategorie II mittlerer Bedeutung 0,2.

Folgender Ansatz unter Berücksichtigung der Wertung gemäß Punkt 6.2 wird daher vorgenommen:

Fläche	Flächengröße m ²	Bewertung
A) Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung)		
westliche Teilfläche mit ehem. teilversiegelten Campinggelände Bereich als Campingplatz genehmigt. ca. 7.610,11 m ²	ca. 1.902,53 m ²	unterer Wert (0,2)*
westliche Teilfläche mit ehem. teilversiegelten Campinggelände. Bereich als Campingplatz genehmigt - Rezeption. ca. 673,50 m ²		Wertansatz (0,3)*
* siehe Begründung (Kap. 6.5) und Flächegegenüberstellung (Kap. 9)		
B) Kategorie II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung)		
östliche Teilfläche mit Naturverjüngung (nur 75% auszugleichen) ca. 9.785,15 m ²	ca. 7.439,18 m ²	unterer Wert (0,5)**
**siehe Begründung (Kap. 6.5) und Flächegegenüberstellung (Kap. 9)		
Summe der Eingriffsfläche gesamt	ca. 10.015,21 m ² .	

6.4. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

Mit den nachfolgend genannten Maßnahmen im Planungsgebiet wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beigetragen und der Eingriff minimiert.

- Verringerung des Eingriffs in die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild durch Baumpflanzungen, Pflanzgebote auf privaten Grünflächen.
- Beibehaltung der vorhandenen Fichtenhecke und Ergänzung einer naturnahen Eingrünung mit autochthonen Laubgehölzen (Schutzgüter Arten und Lebensraum, Landschaftsbild) in den lt. Plan vorgesehen partiell geschaffenen Lücken.
- Begrenzung der Flächenversiegelung, Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schutzgüter Wasser, Boden)
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens (Schutzgut Boden)
- Minimierung von Bodenauf- und abtrag (Bodenmodellierung)
- Zur Ausleuchtung sind wegebegleitend niedrige Pollerleuchten (max. h= 1,50 m) mit

nach unten gerichtetem Licht in Verbindung mit Leuchtkörpern mit einem geringen niederwelligen Strahlungsanteil mit UV-absorbierenden Abdeckungen, sowie vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern (insektenschonende Leuchtmittel) geplant. Es sollen warmweiße LED-Kofferleuchten verwendet werden. Auf kaltweißes Licht und Kugelleuchten wird aus Gründen des Insektenschutzes verzichtet werden.

Die Leuchtkörper sind im Plan und im Planzeichen gekennzeichnet. Die Lage jeweilige ist verschiebbar.

- Minimierung Bereich Camping durch Aufnahme vorhandener Strukturen bei der Planung (Vorher – Nachher- Nutzung)
Die vorliegenden Vermeidungsmaßnahmen wirken sich als Verminderungsmaßnahme auf den Kompensationsfaktor aus, so dass je Kategorie jeweils der Mindestkompensationsfaktor bzw. der Faktor 0,2 (in besonderen Fällen) angesetzt wird. Für den Bereich Rezeption wird der Wert 0,3 angesetzt.

Kompensationsfaktor Kategorie I (westliche Teilfläche (SO _{CI}))	0,2
Kompensationsfaktor Kategorie I (westliche Teilfläche (SO _{REZ.}))	0,3
Kompensationsfaktor Kategorie II (östliche Teilfläche (SO _{CII}))	0,5

6.5. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

*Zu A) Für dem Bereich Sondergebiet Camping I (SO_{CI}) wird der Ausgleichsflächenansatz 0,2 gewählt, da es sich um einen bereits bestehenden und genehmigten Campingplatz handelt. Auf dieser Fläche werden nur in sehr geringem Umfang Veränderung vorgenommen. Vorhandene Wegestrukturen werden mit eingebunden. Es findet keinerlei Versiegelung statt, weswegen der Wertansatz 0,2 (Kategorie I Feld B I unterer Wert) angesetzt wird. Zusätzlich wird ausschließlich die Eingriffsfläche errechnet aus der GRZ betrachtet aus eingangs erwähnten Gründen (Bestand).

Für den Bereich Sondergebiet Rezeption (SO_{REZ}) wird der Ausgleichsflächenansatz 0,3 (Kategorie I Feld B I) gewählt, da im Sondergebiet Camping I (SO_{CI}) das bestehende Rezeptionsgebäude und die dazugehörigen Nebengebäude abgebrochen und beseitigt werden.

**Zu B) Für den Bereich Sondergebiet Camping II (SO_{CII}) werden die Flächen, die den natürlichen Aufwuchs erhalten und von der Umsetzung möglich sind von der Eingriffsfläche abgezogen in Verbindung mit dem Faktor 0,5 (Kategorie II Feld B II unterer Wert) angesetzt (keine Versiegelung, keine Geländeänderung). Zur Eingriffsfläche wird lediglich die Abholzungsfläche gezählt, da der Rest unberührt bleibt oder aufgewertet wird.

Somit entsteht folgender Ausgleichsbedarf:

Bestandskategorie Größe	Wertung Faktor	Ausgleichsflächen- bedarf
Westliche Teilfläche Campingparzellen (Campingplatz I (SO _{CI})) 1.902,53 m ²	x 0,2	380,51 m ²
Westliche Teilfläche (Bereich Rezeption (SO _{REZ})) 673,50 m ²	x 0,3	202,05 m ²
Östliche Teilfläche* Campinggelände mit Eingrünungsstrukturen und extensiven Bereichen 7.439,18 m ²	x 0,5	3.719,59 m ²
Ausgleichsflächenbedarf vor Aufwertung		4.302,15 m ²

Vom aktuellen Ausgleichsflächenbedarf wird die Maßnahme der 10 m Pufferzone nochmals abgezogen. Durch die Anpflanzung von autochthonen Gehölzen wird diese Fläche aufgewertet und kann daher als interne Ausgleichsmaßnahme angesehen werden.

Daraus ergibt sich:

Ausgleichsflächenbedarf	4.234,80 m ²
- Aufwertung	713,81 m ²
- Neophytenbestand	369,55 m ²
Ausgleichsflächenbedarf nach Aufwertung	3.218,79 m ²

6.6. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen

Für den angesetzten Kompensationsbedarf wird einen Teil auf der Fläche selbst, sowie auf der externen Fläche mit der Flurnummer 2002 mit der Gemarkung Fischbachau ausgeglichen.

7. Alternative Planungsmöglichkeiten

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 m² ein Campingplatz nicht wirtschaftlich zu betreiben ist.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan ermöglicht die Attraktivität des ausgewiesenen Campinggeländes zu erhöhen. Das Eingrünungskonzept bezieht soweit möglich bestehende Grünstrukturen mit ein. Eine randliche Eingrünung sorgt für die Einbindung in die Landschaft.

Bereits bestehende und nutzbare infrastrukturelle Gegebenheiten (Erschließungsstraße, Versorgung mit Strom, Wasser, etc..) stehen bereits zur Verfügung.