



Vorhabenbezogener Bebauungs- & Grünordnungsplan Nr. 80

„Campingplatz Talblick“

mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Begründung mit Umweltbericht

i.d.F. vom 31.03.2022

BPB Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Schloßstraße 9
90562 Kalchreuth
Tel: 0911 / 3682572
Fax: 0911 / 3682570





Teil A – Begründung

1	Planungsanlass und Planungserfordernis	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	4
3.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	4
3.2	Topographie / Nutzung	4
3.3	Baugrund und Bodenverhältnisse	4
3.4	Bodendenkmäler	4
4	Bodenordnende Massnahmen	5
5	Projektbeschreibung / Konzept	5
6	Art der baulichen Nutzung	6
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
7	Mass der baulichen Nutzung	7
7.1	Grundfläche	7
7.2	Begrenzung der Wandhöhen	7
8	Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen	7
8.1	Bauweise	7
9	Einfriedungen	8
10	Werbeanlagen und Beleuchtung	8
11	Stellplätze	8
12	Erschliessung	8
12.1	Verkehrerschliessung	8
12.2	Wasser- und Energieversorgung	8
12.2.1	Abwasserbeseitigung	9
12.2.2	Abfallbeseitigung	9
12.2.3	Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)	9
12.2.4	Leitungsverlegung	10
13	Grünordnung	10
13.1	Rechtsgrundlagen	10
13.2	Landschaftliche Situation	10
13.3	Planungsgrundlagen	11
13.4	Gestaltungsmaßnahmen	11
13.4.1	Begrünungsbindung innerhalb der Grundstücksflächen	11
13.4.2	Artenliste standortheimischer Gehölze	12
13.5	Prüfung der Eingriffsvermeidung	12
13.6	Eingriffsminimierung	12
13.7	Massnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB	12
13.8	Artenschutz	13
14	Immissionsschutz	13
15	Starkregen und wild abfließendes Oberflächenwasser	14



Teil B – Umweltbericht

16	Einleitung	15
16.1	Anlass und Aufgabe	15
16.2	Inhalt und Ziele des Plans	15
16.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	15
17	Vorgehen bei der Umweltprüfung	15
17.1	Untersuchungsraum	15
17.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	15
17.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	17
18	Planungsvorgaben und Fachgesetze	17
19	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	18
19.1	Mensch	18
19.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	19
19.3	Boden	21
19.4	Wasser	22
19.5	Klima/Luft	23
19.6	Landschaft	23
19.7	Fläche	24
19.8	Kultur- und Sachgüter	24
19.9	Wechselwirkungen	24
19.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	25
20	Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB	25
21	Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen	25
22	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	26
23	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	26
24	Monitoring	27
25	Zusammenfassung	27
25.1	Allgemeines	27
25.2	Auswirkungen des Vorhabens	27



Teil A- Begründung

1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Um das touristische Angebot im Altmühltal zu erweitern, soll der bestehende Campingplatz an der Austraße ertüchtigt werden. Über das bestehende Angebot an Zeltplätzen und Stellplätzen für Caravans soll das Angebot um weitere Camping-Mietobjekte erweitert werden.

In diesem Zuge soll das bestehende Empfangsgebäude ersetzt werden. Neben der Rezeption und den Sanitärräumen im Untergeschoss, sollen in den oberen Geschossen Mietwohnungen entstehen, um die Nachfrage nach kleineren und mittleren Mietwohnungen in Riedenburg befriedigen zu können.

Da der betroffene Bereich planungsrechtlich im Außenbereich liegt, ist für die Schaffung des Baurechts die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die weiteren Einzelheiten über die Zulässigkeit der Vorhaben sowie die Fristen für deren Realisierung im Durchführungsvertrag geregelt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 27. März 2020 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2) wird Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Riedenburg ist der betroffene Bereich bereits als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ dargestellt.

Aufgrund der Eigenart des Vorhabens hat sich die Stadt entschlossen, den Bebauungsplane als als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGBaufzustellen. Die Stadt kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Stadt bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur die festgesetzten Nutzungen und Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.



3 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGBIETES

3.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGBIETES

Das Plangebiet liegt am Westufer der Altmühl / des Main-Donau-Kanals. Nördlich liegen die Flächen des Sportplatzes, östlich der Austraße liegt die Brauerei Riemhofer, südlich grenzen Freiflächen bzw. die gemischte Bebauung an der Austraße an.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke oder deren Teilflächen mit den Flurnummern 344; 345; 346; 347; 347/2; 347/3; 347/4; 350; und 397/57 der Gemarkung Riedenburg und hat eine Größe von ca. 2,66 ha.

Das Areal liegt im Naturpark Altmühltal. Westlich der Austraße beginnt das Flora-Fauna-Habitat Gebiet „Trockenhänge im unteren Altmühltal mit Laaberleiten und Galgental“ bzw. das Landschaftsschutzgebiet Altmühltal.

3.2 TOPOGRAPHIE / NUTZUNG

Das Geländeliegt ca. 4,0 m unterhalb der Austraße auf ca. 352 m ü.N.N. und ist weitestgehend eben. Das Areal ist bisher bereits als Campingplatz bzw. durch das Empfangsgebäude genutzt.

3.3 BAUGRUND UND BODENVERHÄLTNISSE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlast bzw. Altlastenverdachtsfläche bekannt. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Fläche frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es punktuell oder kleinflächig zu einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Ablagerungen gekommen sein. Sofern derartige Bodenverunreinigungen zutage treten, sind diese dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Ein Großteil des Areals kommt auf dem verfüllten ehemaligen Verlauf der Altmühl zum Liegen. Die damals vorhandenen Flusssedimente wurden vermutlich vor der Verfüllung nicht ausgehoben. Dies schließt das Vorhandensein von Faulgasen (Methan, Kohlendioxid) im Bereich der verfüllten ehemaligen Altmühl nicht aus. In diesem Bereich sollte die Gasentwicklung durch Untersuchungen betrachtet werden.

Dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht, liegen für diesen Bereich zwar keine Kenntnisse zu Kampfhandlungen vor, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

3.4 BODENDENKMÄLER

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer 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. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.

4 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Grenzänderungen oder Grundstücksverschmelzungen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beabsichtigt.

5 PROJEKTBESCHREIBUNG / KONZEPT

Das Konzept der „Tiny-House“ Nutzung sieht die Errichtung ortsveränderlicher Anlagen vor. Hierzu zählen einerseits die eigentlichen „Tiny-Houses“, die als mobile Einsteilobjekte i.d.R. einen Rauminhalt von 75 m³ nicht überschreiten und somit verfahrensfrei errichtet werden können, zum anderen soll es jedoch auch möglich werden, Einheiten zu errichten, die, einschließlich der zugehörigen Freisitze / Terrassen, eine Grundfläche von bis zu 75 m² haben können. Eine dauerhafte Wohnnutzung wird für den Teilbereich „A“ Campingplatz, durch Festsetzung ausgeschlossen und im Durchführungsvertrag verankert.

Neben den zentralen Sanitäreinrichtungen im Empfangsgebäude soll das Angebot an umdezentrale Sanitäreinrichtungen ergänzt werden. Zur Ver- und Entsorgung der „Tiny-Houses“ und der Sanitäreinheiten ist die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Untergrund erforderlich. Bauliche Anlagen im klassischen Sinn entstehen, abgesehen vom Empfangsgebäude, nicht, da die „Tiny-Houses“ ortsveränderlich zu errichten sind und keine dauerhafte Fundamentierung benötigen.

Alle Einheiten sind transportabel auszuführen, so dass ein Abtransport, egal ob per Auto, Kran oder Tieflader jederzeit umsetzbar ist. Erlaubt sind daher unter anderem:

- „Tiny-House“ auf Rädern (Anhänger-Lösung)
- Tiny House ohne Räder / Modulhäuser (Container-Lösung)
- Mobilheime
- Bauwagen
- Zirkuswagen sowie sonstige Camping-Mietobjekte (Schäferwagen, Fasshäuser, etc.)

Keines der Kleinhäuser benötigt eine dauerhafte Fundamentierung. Eine Stützung erfolgt bei „Tiny-House“ auf Rädern / Bauwagen / Zirkuswagen (Anhänger-Lösung), durch eine Entlastung der Räder und Leveln des Hauses durch Kurbelstützen/Unterstellböcke oder beim „Tiny-House“ ohne Räder / Modulhaus (Container-Lösung), durch Schraubfundamente aus verzinktem Stahl. Der Vorteil dieser Konstruktion ist, dass der Erdboden nicht mit Beton belastet wird. Bei Wegzug können die Schraubfundamente einfach aus der Erde wieder herausgedreht werden und hinterlassen somit keine nachhaltigen Spuren.



Das Wohn- und Empfangsgebäude besteht aus Erdgeschoss, erstem Obergeschoss und Dachgeschoss sowie einem Kellergeschoss, welches Talseits vollständig über Gelände liegt. Straßenseitig erscheint das Gebäude als dreigeschossiger Bau, Talseits wird durch das nach Osten geneigte Dach die Wirkung der vier Vollgeschosse optisch in der Höhe reduziert.

Nördlich der Zufahrt ist ein Baufenster für ein eingeschossiges Rezeptionsgebäude mit einer Grundfläche von max. 75 m² vorgesehen.

6 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundsätzlich wird bestimmt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Ortsveränderliche Objekte und Anlagen, die nicht dem dauerhaften Wohnen dienen und den Festsetzungen sowie den vertraglichen Bestimmungen entsprechen, können verfahrensfrei errichtet werden.

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dieser ist nicht an den Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung gebunden und regelt abschließend die zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich.

Im Gebiet "A" sind ausschließlich zulässig:

- Empfangsgebäude
- Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen
- Zeltplätze
- Stellplätze für Dauercamper einschließlich deren Nebenanlagen
- Ortsveränderliche Kleinhäuser sog. "Tiny Houses" mit einer max. Grundfläche, einschließlich Terrasse / Freisitz, von 75 m² je Einheit, die nicht dem dauerhaften Wohnen dienen sowie sonstige Camping-Mietobjekte (Schäferwagen, Fasshäuser, etc.) auf bis zu max. 60 % der Parzellen
- ortsveränderliche Sanitäreanlagen
- sowie erforderliche oberirdische Stellplätze, Carports oder Garagen, einschließlich Verkehrsflächen und untergeordnete Nebenanlagen, soweit sie dem Nutzungszweck selbst dienen und die in der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen.
- Eine dauerhaft Wohnnutzung ist im Gebiet "A" unzulässig.
- Im Sinne der Eingriffsvermeidung sind für ortsveränderliche Anlagen dauerhafte Fundamentierungen unzulässig.

Mit der Begrenzung der Tiny-House-Objekte auf max. 60 % der Objekte soll sichergestellt werden, dass auch für die anderen Formen des Campings ausreichende Angebote bereitgestellt werden. Der Ausschluss der dauerhaften Wohnnutzung wird neben der Festsetzung im Bebauungsplan auch im Durchführungsvertrag geregelt.



Im Gebiet "B" sind ausschließlich zulässig:

- Anlagen der Verwaltung, Büronutzungen, Nebenräumen und Wohnungen
- sowie erforderliche oberirdische Stellplätze, Carports oder Garagen, einschließlich Verkehrsflächen und untergeordnete Nebenanlagen, soweit sie dem Nutzungszweck selbst dienen und die in der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen.

Mit der Schaffung von Wohnungen soll die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in Riedenburg bedient werden.

7 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die im Plan festgesetzte Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse.

Mit der viergeschossigen Bebauung wird auf die Höhe des benachbarten Brauereigebäudes reagiert. Damit wird in diesem Bereich ein „EingangsportaI“ zum bebauten städtischen Bereich geschaffen. Die Schaffung eines negativen Bezugsfalles ist daher nicht zu erwarten.

7.1 GRUNDFLÄCHE

Da die Grundstücke für die spätere Bewirtschaftung, auf Grundlage eines Erbpachtvertrages, voraussichtlich geteilt werden, die genaue Teilung jedoch noch nicht feststeht, wird zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung eine Grundfläche von 800 m² als absolute Zahl festgesetzt. Stellplätze und deren Zufahren bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt.

Da festgesetzt ist, dass ortsveränderliche Anlagen nur ohne dauerhafte Fundamentierung zulässig sind, bleiben diesen ebenfalls unberücksichtigt

7.2 BEGRENZUNG DER WANDHÖHEN

Für ortsveränderliche Anlagen wird die Wandhöhe auf max. 4 m begrenzt. Gemessen wird von der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoß bis zur gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

8 BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

8.1 BAUWEISE

Gebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und -linien zulässig. Es gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



Ungeachtet der zeichnerischen Darstellung sind die Abstandsflächen nach der BayBO einzuhalten.

9 EINFRIEDUNGEN

Um innerhalb des Areals den offenen Charakter zu erhalten, sind Einfriedungen grundsätzlich nur entlang der Außengrenzen des Geltungsbereichs zulässig. Sie sind als transparente Stabgitterzäune mit einer Höhe von bis zu 2,0 m über Gelände auszuführen. Die Zäune sind ohne Sockel und mit einem Mindestabstand zum Boden von 10 cm zu errichten, um die Wanderung von Kleintieren nicht zu behindern. Wenn Sockel angelegt werden müssen, dann mit Schlupflöchern im Abstand von 2 m.

10 WERBEANLAGEN UND BELEUCHTUNG

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Schriftzüge und Hinweisschilder sind in die Fassadengestaltung zu integrieren. Anlagen oberhalb der des Firstes sind unzulässig. Im Zufahrtsbereich ist max. eine Fahnengruppe mit bis zu 3 Masten zulässig. Die Höhe der Masten darf 8,0 m nicht überschreiten. Ausleger sind bis zu 1,0 m zulässig.

Werbe- und Beleuchtungsanlagen, auch während der Bauzeit, sind so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen und Wasserwegen nicht beeinträchtigt werden.

Zum Schutz von Insekten ist die Außenbeleuchtung mit vollständig geschlossenen, UV-armen und energiesparenden Kaltlichtlampen mit nach unten gerichtetem Leuchtkegel auszuführen.

11 STELLPLÄTZE

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Riedenburg. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Je Camping-Mietobjekt ist ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Stellplätze sind, soweit keine rechtlichen oder fachlichen Gründe dagegensprechen, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

12 ERSCHLIESSUNG

12.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Areals erfolgt von der Austraße aus.

12.2 WASSER- UND ENERGIEVERSORGUNG

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz grundsätzlich gewährleistet. Die Belange des



ausreichenden Brandschutzes sind bei der Konzeption Leitungsnetzes zu beachten, ggf. sind geeignete Löschwasserzisternen auf dem Grundstück nachzuweisen.

12.2.1 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz. Hierzu werden die Abwässer am Tiefpunkt des Geländes gesammelt und über eine Druckleitung geleitet.

Das Abwasser der Sanitärcontainer und Tiny Häuser wird an zwei zentralen Stellen gesammelt und mittels Druckleitung zum Übergabeschacht in der Austraße in den öffentlichen Kanal abgeführt.

Die Tagesgäste mit Chemietoilette (Wohnwagen, usw.) werden auf dem öffentlichen Wohnmobilstellplatz der Stadt Riedenburg entleert. Alle Stellplätze verfügen über einen "abgeschlossenen" Abwasseranschluss. Der Besucher kann hier nicht darauf zugreifen. Dies ist nur für feste Anschlüsse nach Bedarf und Anordnung der Sanitärcontainer möglich.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen muss im Geltungsbereich des Bebauungsplans ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen (Muldenversickerung).

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

12.2.2 ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallentsorgung wird durch das kommunale Entsorgungsunternehmen sichergestellt. Es sind ausreichend geeignete Flächen für Müllbehälter auf dem Bebauungsgebiet zu berücksichtigen und vorzuhalten. Sämtliche Müllgefäße sind an der Austraße zur Leerung bereitzustellen. Die Fläche des/der dafür notwendigen Sammelplatzes/Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsysteme und Abfallbehälter abzustimmen. Privatstraßen ohne öffentliche Widmung werden von im Landkreis Kelheim eingesetzten Müllfahrzeugen nicht befahren.

12.2.3 FERNMELDEANLAGEN (TELEFON- UND DATENLEITUNGEN)

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz erforderlich. Die Leitungen der Fernmeldeanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu sollen im Zuge der Erschließungsplanung ausreichende Trassen vorgesehen werden.



12.2.4 LEITUNGSVERLEGUNG

Zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sind ggf. Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

In den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art müssen rechtzeitig mit den Leistungsträgern abgestimmt werden. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist eine zeitlich und räumlich koordinierte Ausführung der einzelnen Sparten der Ver- und Entsorgung anzustreben. Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf frühzeitig durch den Erschließungsträger (Vorhabensträger) abzustecken. Den Versorgungsträgern ist ein angemessenes Zeitfenster für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

13 GRÜNORDNUNG

13.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Art. 4 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und §9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

13.2 LANDSCHAFTLICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt am Westufer der Altmühl / des Main-Donau-Kanals. Nördlich liegen die Flächen des Sportplatzes, östlich der Austraße liegt die Brauerei Riemhofer, südlich grenzen Freiflächen bzw. die gemischte Bebauung an der Austraße an.



Das Areal liegt im Naturpark Altmühltal. Westlich der Austrasse beginnt das Flora-Fauna-Habitat Gebiet „Trockenhänge im unteren Altmühltal mit Laaberleiten und Galgental“ bzw. das Landschaftsschutzgebiet Altmühltal.

13.3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Riedenburg stellt für den Planungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Campingplatz dar. Die Fläche liegt im Naturpark Altmühltal jedoch außerhalb der Schutzzone (Landschaftsschutzgebiet Schutzzone im Naturpark "Altmühltal").

Im Geltungsbereich selbst liegen weder Biotopkartierung noch Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder des Natura 2000-Netzes (FFH- oder SPA-Gebiete). Biotopflächen oder das angrenzende Fauna-Habitat Gebiet „Trockenhänge im unteren Altmühltal mit Laaberleiten und Galgental“ bzw. das Landschaftsschutzgebiet Altmühltal sind vom Vorhaben nicht betroffen.

13.4 GESTALTUNGSMAßNAHMEN

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung sind grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

13.4.1 BEGRÜNUNGSBINDUNG INNERHALB DER GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Grünflächen sowie Strauch- und Baumpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationshindernden Schüttungen sind unzulässig.

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Nadelgehölz sind bei Abgang durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen. Die Standorte können innerhalb des Geltungsbereichs verschoben werden.

Für Ersatzpflanzungen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, siehe Artauswahl). Die Pflanzflächen sind dabei nach Möglichkeit mit mind. 12 m³ durchwurzelbarem Substrat herzustellen.

Bei Gehölzpflanzungen sind standortheimische Gehölze zu verwenden (siehe Artenliste in der Begründung). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünungen sind zulässig.

Die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.



13.4.2 ARTENLISTE STANDORTHEIMISCHER GEHÖLZE

Großbäume

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Berg-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
Hundsrose (*Rosa canina*)

Mittelgroße und kleine Bäume

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Birke (*Betula pendula*)
Salweide (*Salix caprea*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Feldahorn (*Acer campestre*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Holunder (*Sambucus nigra*)

13.5 PRÜFUNG DER EINGRIFFSVERMEIDUNG

Das Konzept sieht keine flächenhafte Versiegelung vor, die über das bisherige Maß der Versiegelung hinausgeht. Dauerhafte Fundamente sind nicht vorgesehen

13.6 EINGRIFFSMINIMIERUNG

Neben der Eingriffsminimierung durch entsprechende Standortwahl erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung u.a. durch folgende Maßnahmen:

- Ausschluss dauerhafter Fundamentierungen für ortsveränderliche Anlagen
- Festsetzung zur Minimierung von Versiegelung
- mehrere Erhaltungs- und Pflanzgebote zur Eingrünung des Vorhabens

13.7 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1A ABS. 3 BAUGB

Aufgrund der Eigenart des Vorhabens (Campingplatz mit leicht befestigten Wegeflächen und überwiegend Grünflächen) und durch den bestandsnahen Neubau des Empfangsgebäudes sowie die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt und zur Begrünung sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird daher nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Landratsamt Kelheim verzichtet.



13.8 ARTENSCHUTZ

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durch das Büro Büro Genista, Herrn Knipfer, mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Bezüglich des Artenschutzes konnten keine relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen werden. Die beiden Begehungen fanden am 06.05.21 und am 01.06.21 statt. Beim zweiten Durchgang waren die Grünbereiche gemäht. Vorkommen der Zauneidechse konnten nicht festgestellt werden. Unter den Brutvogelarten fanden sich folgende Arten: Rauchschwalbe (Nahrungsgast), Hausperling (Nahrungsgast, Brutvogel angrenzend), Hausrotschwanz (Brutvogel angrenzend), Zilpzalp (1 sing. Männchen), Mönchsgrasmücke (1 sing. Männchen), Ringeltaube (1 Brutpaar), Turmfalke (Nahrungsgast, Amsel (1 Brutpaar), Kohlmeise (Nahrungsgast).

Somit finden sich keine bedrohten Brutvogelarten und keine Arten deren lokale Populationen gefährdet sind. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Unter den ca. 20 Bäumen (BHD zwischen 20 und 30cm), bestehend aus Bergahorn und Linde befinden sich keine Biotopbäume mit Höhlen oder Spalten. Sollten doch Rodungen nötig werden, ist auf die Vogelbrutzeit (keine Rodungen zwischen 01.04. und 30.09.) zu achten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass derartige Kontrollen der Sonderstrukturen nur eine zeitliche begrenzte Aussagekraft haben, da bereits innerhalb eines Jahres neue Strukturen entstehen können. Sofern daher künftig (> 1 Jahr) Baumfällungen stattfinden sollten, sind diese vor der Rodung erneut auf artenschutzrechtliche relevante Sonderstrukturen zu prüfen.

14 IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der Lag am Main-Donau-Kanal und der Nachbarschaft zur Brauerei Riemhofer wirken auf das Plangebiet Emissionen aus der Schifffahrt und dem Braubetrieb ein ((Schall und Geruch). Diese sind entschädigungsfrei hinzunehmen. Unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Für dauerhaft zur Wohnnutzung vorgesehene Gebäude ist der ausreichende Schallschutz im bis zum Satzungsbeschluss durch ein Gutachten von qualifizierter Stelle nachzuweisen.



15 STARKREGEN UND WILD ABFLIEßENDES OBERFLÄCHENWASSER

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Bebauungsplans infolge von Starkregenereignissen Überflutungen auftreten können. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen

Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

aufgestellt: Kalchreuth, den 14.10.2021
ergänzt zum 31.03.2022
Gez. Eckhard Bökenbrink
Stadtplaner SRL/ByAK



Teil B – Umweltbericht

16 EINLEITUNG

16.1 ANLASS UND AUFGABE

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 – Umweltprüfung) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 m.W.v. 23.07.2021.

16.2 INHALT UND ZIELE DES PLANS

Im Rahmen des Bebauungsplanes soll die Nutzung innerhalb des bestehenden Campingplatzes eindeutig geregelt werden. Zudem soll die Möglichkeit geschaffen werden, über das bestehende Angebot an Zeltplätzen und Stellplätzen für Caravans hinaus, weitere Übernachtungsmöglichkeiten in Form von „Tiny-House-Apartments“ realisieren zu können. Die Darstellungen im Bebauungsplan richten sich dabei überwiegend nach der aktuellen Bestandssituation.

Weitere Details siehe Begründung zum Bebauungsplan.

16.3 PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Da der Bebauungsplan die aktuelle Bestandssituation darstellen bzw. baurechtlich regeln soll und nur geringfügige Nutzungserweiterungen enthalten sind, ist eine Prüfung von Standortalternativen aus Sicht der Stadt Riedenburg nicht erforderlich. Erhebliche Eingriffe für Natur und Landschaft sind somit durch das Vorhaben auszuschließen.

17 VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

17.1 UNTERSUCHUNGSRAUM

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Emissionen, Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

17.2 PRÜFUNGSUMFANG UND PRÜFUNGMETHODEN

Geprüft werden gem. BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete



- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a) bis d)
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung).

Die Umweltprüfung wurde mit der Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.



Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

17.3 SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

18 PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.



19 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

19.1 MENSCH

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Das Plangebiet liegt am westl. Ortsrand der Stadt Riedenburg. Es wird im Osten abgegrenzt durch das Westufer des Main-Donau-Kanals (MDK), das nördlich liegende Sportgelände des TV Riedenburg und durch die westl. verlaufende Austraße. Südwestlich und südlich schließt das Gelände der Brauerei Riemhofer sowie vereinzelte Freiflächen bzw. gemischte Bebauung mit vereinzelter Wohnbebauung an den Untersuchungsraum an. Reine Wohnbebauung liegt erst weiter südlich entlang der Austraße vor.

Das Untersuchungsgebiet wird aktuell bereits als Campingplatz genutzt und ist im Westen mit einem Empfangsgebäude bebaut.

Geringe Vorbelastungen sind durch die Mischnutzung im Umfeld des Vorhabens und durch den An- und Abreiseverkehr des Campingplatzes zu erwarten.

Funktionen für die Naherholung

Das Planungsgebiet hat durch seine Nutzung als Campingplatz für die umliegende Bevölkerung eine geringe, für regionale/überregionale Erholungssuchende jedoch eine mittlere bis hohe Bedeutung. Für die Naherholung spielt das Planungsgebiet keine Bedeutung, da es über keine öffentlichen Erholungseinrichtungen verfügt und nicht frei zugänglich ist.



Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Für das im Außenbereich liegende Areal soll durch den Bebauungsplan Baurecht für das neu geplante Empfangsgebäude und planungsrechtliche Klarheit für den Campingplatz geschaffen werden. Da der Bebauungsplan überwiegend die aktuelle Bestandssituation darstellt, ist keine Nutzungsänderung und somit keine Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten.

Eine erhöhte Belastung durch vermehrtes Verkehrsaufkommen in Zuge des Vorhabens ist nicht zu erwarten, da durch die geplante Erweiterung des Camping-Angebotes um „Tiny-Houses“ sich der Anteil an-/abreisender Wohnmobile ggf. sogar verringert.

Auswirkungen auf die Naherholung

Da die Nutzung des Gebietes als Campingplatz beibehalten wird, sind keine Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

19.2 TIERE UND PFLANZEN, BIODIVERSITÄT

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Die Fläche liegt im Naturpark Altmühltal jedoch außerhalb der Schutzzone (Landschaftsschutzgebiet Schutzzone im Naturpark "Altmühltal").

Im Geltungsbereich selbst liegen weder Biotop der Bay. Biotopkartierung noch Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder des Natura 2000-Netzes (FFH- oder SPA-Gebiete). Biotopflächen oder das angrenzende



Fauna-Habitat Gebiet „Trockenhänge im unteren Altmühltal mit Laaberleiten und Galgental“ bzw. das Landschaftsschutzgebiet Altmühltal sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich vorwiegend intensiv genutzte Grünflächen, die regelmäßig gemäht werden und durch geschotterte Wege unterteilt sind. Die einzigen ökologisch wertvolleren Bestände bilden die vereinzelt Gehölzstrukturen (Einzelbäume und Strauchgruppen), die jedoch regelmäßig aufgrund der Verkehrssicherungspflicht gepflegt werden. Westlich im Bereich der Austraße ist der Untersuchungsraum durch das Empfangsgebäude des Campingplatzes mit Zufahrtsbereich bebaut. Auswirkungen auf den östl. verlaufenden MDK sind durch die gleichbleibende Nutzung als Campingplatz nicht zu erwarten.

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durch das Büro Büro Genista, Herrn Knipfer, mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Im Rahmen der Untersuchung konnten, aufgrund fehlender Habitat-Strukturen, keine relevanten Arten des Anhangs IV der FFH Richtlinie nachgewiesen werden. Zudem finden sich im Baumbestand keine Biotopbäume mit Höhlen oder Spalten. Sollten jedoch Rodungen nötig werden, ist auf die Rodungszeitbeschränkung gem. Bay. Naturschutzgesetz (außerhalb der Vogelbrutzeit) zu achten.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch den geplanten Bebauungsplan ist keine Nutzungsänderung im Untersuchungsraum zu erwarten. Zudem sind nach Relevanzabschätzung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das geplante Projekt zu erwarten.

***Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***



19.3 BODEN

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Die Böden im Geltungsbereich bestehen laut Übersichtsbodenkarte Bayern (Quelle Landesamt für Umwelt) überwiegend aus kalkhaltige Vega, selten kalkhaltige Gley-Vega aus (skelettführendem) Carbonatschluff bis -lehm, selten aus Carbonatsand (Auen-sediment). Diese Böden haben im Auenbereich des RMDK geringe Seltenheit, besitzen jedoch aufgrund der Gewässernähe eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit.

Im Rahmen der Campingplatzanlage wurde der Untergrund, besonders im Bereich des Empfangsgebäudes, jedoch deutlich anthropogen geprägt. Die Böden besitzen dadurch eine geringe Naturnähe und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Durch die weiter bestehende Nutzung als überwiegend unversiegelter Campingplatz (auch im Hinblick auf fundamentlose Tiny-Houses) werden die Böden nicht weiter belastet.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen sind die Festsetzung von Begrünungsbindungen und zur Minimierung von Versiegelungen.

Durch die weitere Nutzung als nicht versiegelten Campingplatz und durch die bestandsnahe Abgrenzung durch Baulinien wird der Boden nicht weiter beeinträchtigt.

Weiterhin sind bei der Bauausführung zahlreiche Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens zu beachten (DIN 19731 sowie § 12 Bundesbodenschutzverordnung).

***Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit***



19.4 WASSER

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind neben den Grundwasserverhältnissen auch die dauerhaft bzw. temporär wasserführenden Oberflächengewässer planungsrelevant.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Bewertungskriterien Teilschutzgut Gewässer/Oberflächenwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Retentionsfunktion
	Einfluss auf das Abflussgeschehe

Beschreibung und Bewertung

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Anschluss an das Westufer des Main-Donau-Kanals ist ein geringer Grundwasserflurabstand zu erwarten.

Eingriffe in Gewässer sind durch das geplante Vorhaben nicht vorgesehen. Im Untersuchungsbereich sind keine Trinkwasserschutzgebiete noch Überschwemmungsgebiete vorhanden, jedoch befindet sich das Gebiet im wassersensiblen Bereich des Main-Donau-Kanals.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch den bestandsnahen Neubau des Empfangsgebäudes und die Aufstellung fundamentloser „Tiny-Houses“ ist nur mit einer unerheblichen Mehrversiegelung/Überbauung zu rechnen, wodurch der Verlust an versickerungsfähiger Fläche gering gehalten und die Reduzierung der Grundwasserneubildung gemindert wird.

Als Vermeidungsmaßnahmen werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zur Begrünung nicht überbaubarer oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen getroffen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
 Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**



19.5 KLIMA/LUFT

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum und in der Talauer des Main-Donau-Kanals nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Der Bereich ist kaum bebaut oder durch Wegeflächen versiegelt. Die vorhandenen Grünflächen haben geringe lokale Bedeutung für Kaltluftentstehung, aber keine speziellen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn. Der vereinzelte Gehölzbestand hat ebenfalls nur lokale Bedeutung für die Frischluftgewinnung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Da das Maß der Bebauung der Fläche sich durch das Vorhaben nicht maßgeblich ändern wird und der Gehölzbestand erhalten bleibt gehen keine örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen sowie Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn der Aue verloren.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

19.6 LANDSCHAFT

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung



Der Geltungsbereich besitzt, aufgrund der bestehenden Nutzung als Campingplatz, wenige Landschaftsbild prägende Elemente. Das wichtigste Landschaftselement stellt der Gehölzbestand dar, der durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Aufgrund der Lage und der umliegenden Strukturen (Baum-/Strauchhecken) ist der Geltungsbereich nicht weiträumig einsehbar.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das Vorhaben führt aufgrund der Beibehaltung der Nutzung als Campingplatzes und des Erhalts des Gehölzbestandes zu keiner wesentlichen Veränderung des Landschaftsbildes.

Die geplanten „Tiny-Houses“ entsprechen i.d.R. nicht der regionalen Bautradition. Um grobe gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung getroffen.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringe Erheblichkeit**

19.7 FLÄCHE

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,66 ha² Fläche, wovon ca. 600m² bebaut sind. Durch den Geplanten Neubau wird nur geringfügig mehr Fläche versiegelt. Teile des Gebietes sind durch wassergebundene Wegedecken erschlossen. Der Großteil der Fläche besteht aus extensiven Grünflächen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch den Neubau des Bestandsgebäudes kommt es zu einer geringen zusätzlichen Versiegelung der Fläche. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine Grundfläche von 800 m², im Vergleich zu den bestehenden ca. 600m², festgelegt. Die Errichtung von „Tiny-Houses“ im Außenbereich erfolgt fundamentlos, wodurch es zu keiner Versiegelung der Fläche kommt.

Durch die baurechtliche Klarstellung des bestehenden Campingplatzes erfolgt kein Erweiterung dieses und somit keine weitere Flächeninanspruchnahme.

19.8 KULTUR- UND SACHGÜTER

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Untersuchungsbereich sowie im direkten Umfeld nicht bekannt.

Sichtbeziehungen werden durch die geringe Bebauung im Rahmen des Neubaus des Empfangsgebäudes nicht beeinträchtigt.

19.9 WECHSELWIRKUNGEN

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.



19.10 ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK DER FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE

Auswirkungen auf das westl. gelegene Fauna-Flora-Habitat Gebiet „Trockenhänge im unteren Altmühltal mit Laaberleiten und Galgental“) sowie weitere Natura 2000-Gebiete sind durch das bestandsnahe Vorhaben nicht zu erwarten. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

20 SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Stadt Riedenburg und die Campingplatzleitung gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie:

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist allg. möglich.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Aufgrund der bestandsnahen Planung ist keine alternative Flächeninanspruchnahme vorgesehen. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen wurden daher nicht geprüft.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Riedenburg stellt für den Planungsbereich bereits Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ dar.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Es erfolgt keine maßgebliche Mehrversiegelung durch den Bebauungsplan. Zudem ist der Erhalt des Gehölzbestandes vorgesehen, was dem lokalen Kleinklima dient.

21 ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt



Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Auswirkungen werden durch Einschränkung und Festsetzungen der jeweiligen Nutzungen im Bebauungsplan "Sondergebiet Camping" insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Stadt und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Katastrophenfällen zu rechnen ist. Die Karte der Georisiken des Bay. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich aktuell keine spezifischen Georisiken nach, jedoch wird im westl. angrenzenden Hangbereich des Mantelbergs auf Steinschlag/Blockschlag verwiesen.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nach derzeitigem Stand sind im weiteren Umfeld des Vorhabens keine weiteren Plangebiete vorgesehen, daher ist eine Kumulierung von Auswirkungen nicht zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Besondere Risiken diesbezüglich sind aufgrund der geplanten Nutzung (Sondergebiet Erholung), auch bzgl. Kleinklima nicht vorhanden.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

22 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Da durch das Vorhaben keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

23 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG



Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Erhaltung der derzeitigen Nutzung zu rechnen.

24 MONITORING

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Anlage bzgl. Versiegelungen und dem Erhalt des Gehölzbestandes durch Begehung vorgesehen.

Das Monitoring hat ein Jahr nach Umsetzung der Maßnahme zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

25 ZUSAMMENFASSUNG

25.1 ALLGEMEINES

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

25.2 AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Bestandsnahe Umbau bzw. Maßnahmen die zu keiner erheblichen Mehrbelastung des Wohnumfeldes führen; Keine Erholungseinrichtungen betroffen.	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Gem. Relevanzabschätzung keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten, da keine Nutzungsänderung der Fläche erfolgt. Nach Prüfung sind keine Verbotstatbestände noch Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange zu erwarten.	geringe Erheblichkeit
Boden	Keine erhebliche Mehrversiegelung anthropogen geprägter Böden durch bestandsnahe Baumaßnahmen zu erwarten; keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen; mehrere Festsetzungen zur	mittlere Erheblichkeit



	Begrünung und zur Minimierung der Versiegelung	
Wasser	Keine erhebliche Mehrversiegelung anthropogen geprägter Böden durch bestandnahe Baumaßnahmen zu erwarten; keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete betroffen; Lage im wassersensiblen Bereich ist im Rahmen der Bauausführungen zu beachten	mittlere Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne direkten Bezug zu Belastungsgebieten betroffen; Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzbeständen zum Schutz des Kleinklimas	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Neubau im Bereich bestehender Bebauung; Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden Eingrünung und äußerlichen Gestaltung der Tiny-Houses“	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine wesentlichen Auswirkungen; nach aktuellem Stand keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich vorhanden; bedrängende oder verunstaltende Auswirkungen auf umliegende Baudenkmäler sind nicht zu erwarten; Sichtbeziehungen werden nicht erheblich beeinträchtigt;	geringe Erheblichkeit

Nach Umsetzung des Bebauungsplans „Campingplatz Austraße“ verbleiben in Verbindung mit den festgesetzten Begrünungsbindungen sowie Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen überwiegend Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Aufgestellt: Nürnberg, 14.10.2021

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB

W. Strobel

Wolfgang Strobel, B.Eng. Landschaftsarchitektur (FH), Landschaftsplaner