

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

SO Pullman Ferienpark

des Marktes Eging a. See



- Bereich Personalwohnungen und Lagerfläche auf Fl.Nr. 1702 u.a. -

Teil 1 von 3: Bebauungsplan

Entwurf: 25.05.2022
 geändert: 13.10.2022, 06.04.2023/06.07.2023, 12.10.2023, 07.12.2023
 Endfassung: 07.03.2024

Planung: Dipl.-Ing. Univ. Christian Worlitschek Grünordnung, Umweltbericht: Ursula Jocham
 Landschaftsarchitektin

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat Eging a. See hat in seiner Sitzung am 04.11.2021 die Änderung des Bebauungsplans "SO Pullman Ferienpark" mit Deckblatt Nr. 14 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "SO Pullman Ferienpark" mit Deckblatt Nr. 14 i.d.F.v. 25.05.2022 hat in der Zeit vom 07.06.2022 bis 08.07.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "SO Pullman Ferienpark" mit Deckblatt Nr. 14 i.d.F.v. 25.05.2022 hat in der Zeit vom 07.06.2022 bis 08.07.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "SO Pullman Ferienpark" mit Deckblatt Nr. 14 i.d.F.v. 13.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2022 bis 30.01.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "SO Pullman Ferienpark" mit Deckblatt Nr. 14 i.d.F.v. 13.10.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2023 bis 13.02.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 19.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Zu dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "SO Pullman Ferienpark" mit Deckblatt Nr. 14 i.d.F.v. 06.04./06.07.2023 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13.07.2023 bis 25.08.2023 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "SO Pullman Ferienpark" mit Deckblatt Nr. 14 i.d.F.v. 06.04./06.07.2023 wurde mit der Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 31.07.2023 bis 04.09.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Zu dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "SO Pullman Ferienpark" mit Deckblatt Nr. 14 i.d.F.v. 07.12.2023 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.12.2023 bis 02.02.2024 erneut beteiligt.
9. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "SO Pullman Ferienpark" mit Deckblatt Nr. 14 i.d.F.v. 07.12.2023 wurde mit den im Schallgutachten genannten DIN-Normen gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.12.2023 bis 02.02.2024 erneut öffentlich ausgelegt.
10. Der Markt Eging a. See hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 07.03.2024 die Änderung des Bebauungsplans "SO Pullman Ferienpark" i.d. F. v. 07.03.2024 als Satzung beschlossen.

11. Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Bebauungsplans mit Bescheid vom 15. JULI 2024 AZ 61-0.01/3P gem. § 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Passau, den 15. JULI 2024

(Siegel)



EMMER
 Landratsamt Passau
 Reg. Rat

12. Ausgefertigt: Markt Eging a. See, den 18.07.2024

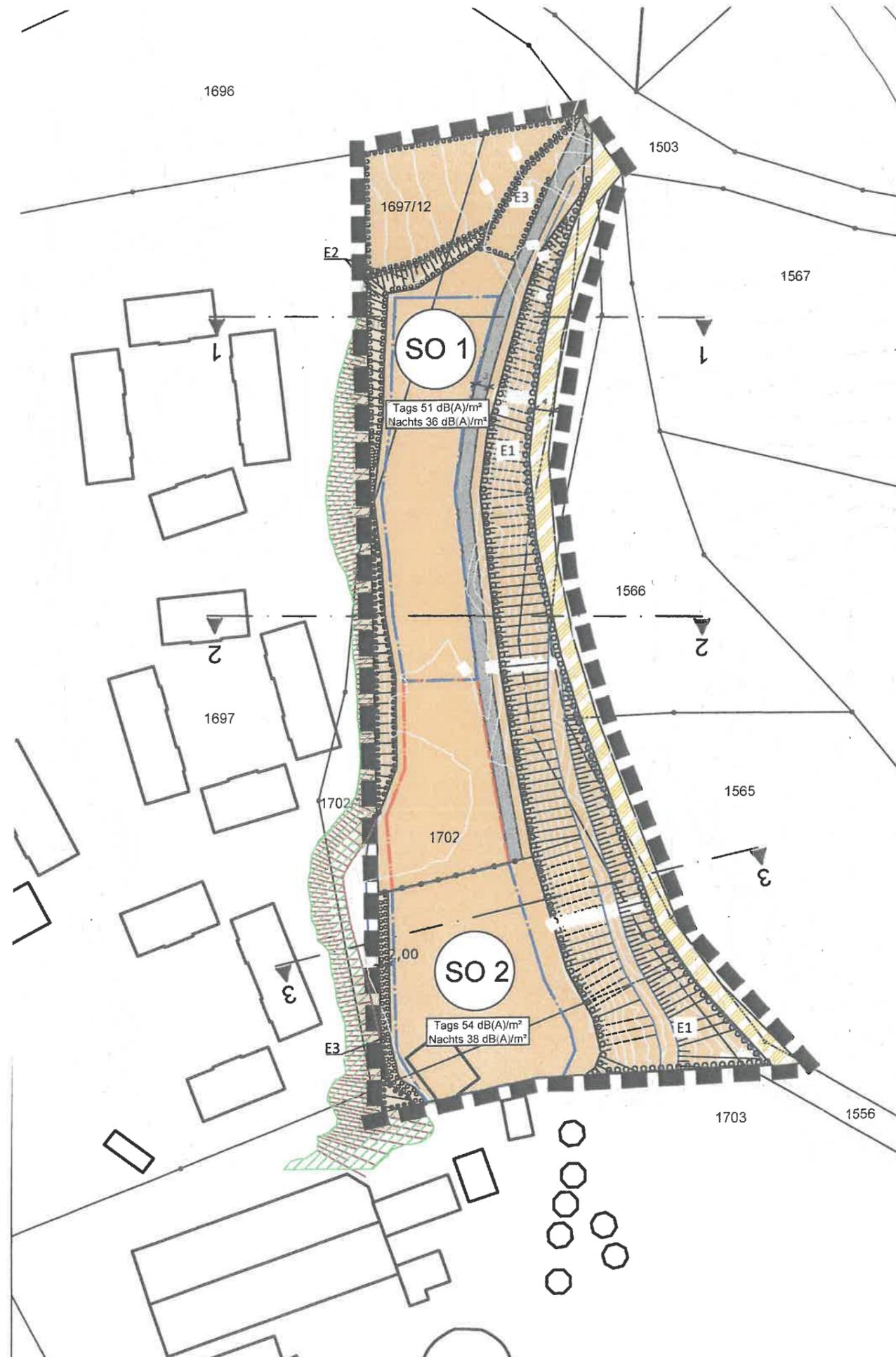


W. Bauer
 W. Bauer, 1. Bürgermeister

13. Der Satzungsbeschluss/die Genehmigung wurde am 22.07.24 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans "SO Pullman Ferienpark" mit Deckblatt Nr. 14 ist damit in Kraft getreten. Das Deckblatt wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



W. Bauer
 W. Bauer, 1. Bürgermeister



4.2. Festsetzungen für den südlichen Bereich: Lagerfläche

4.2.1. Gebäude - Art und -Form Es sind ausschließlich eingeschossige, leichte Lagergebäude in Form von Rundbogenhallen oder Zelten zugelassen, die zur vorübergehenden, notwendigerweise überdeckten Lagerung genutzt werden.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1. Versiegelung:

Befestigte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Die Befestigung der privaten Zufahrten und Stellplätze sowie aller weiteren befestigten privaten Flächen hat wasserdurchlässig zu erfolgen. Oberflächenwasser von Dächern u. Belagsflächen soll möglichst gesammelt (Brauchwasservorrat) o. über die geplante Muldenrigole in die geplante Rohrigolenversickerung abgeleitet werden.

5.2. Gewässerschutz:

5.2.1. Zur Vermeidung von Abschwemmungen von aufgefülltem Rohboden ist eine Hangstabilisierung in Form von Erosionsschutzmatten anzubringen.

5.2.2. Da der Regenfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dacheindeckungen zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleidachfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

5.3 Einfriedung / Zaunsockel Zaunhöhe max. 2,0 m ab OK fertiges Gelände

Es sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, Holzzäune mit Holzverbretterung und ausschließlich Holzpfosten bevorzugt in Lärchenholz und Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

5.4. Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m ab dargestelltem Gelände zulässig. Entstehende Böschungen sind gem. Festsetzung 5.2.1 vor Erosion zu schützen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m ab dargestelltem Gelände zulässig. Erforderliche Absturzsicherungen werden hierbei nicht angerechnet, soweit es sich nicht um geschlossene, flächig wirkende Elemente handelt.

5.5. Schallemissionskontingente L_{EK} der Teilflächen SO 1 und SO 2:

Damit sichergestellt ist, dass an den schalltechnisch relevanten Immissionsorten die nach TA Lärm maßgebenden Immissionsrichtwerte durch die Nutzung im Bebauungsplangebiet nicht überschritten sind, hat die IFB Eigenschenk GmbH aus Deggendorf ein Schallgutachten (Bericht Nr. 3230574-1 vom 19.06.2023) erstellt, dessen Ergebnisse im Folgenden verbindlich festgesetzt werden.

Im Geltungsbereich sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die für die Teilfläche 1 und 2 nach folgender Tabelle angegebenen Schallemissionskontingente L_{EK} weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung der Teilflächen	Bezugsfläche in m ²	L_{EK} in dB(A) m ²	
		tags	nachts
SO 1	ca. 3 188	51	36
SO 2	ca. 1 559	54	38

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5. Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Fläche zuzuordnen ist, ist die Gleichung (4) und (6) der DIN 45691 anzuwenden. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d. h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen (Summation). Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB (Relevanzgrenze nach DIN 45691) unterschreitet. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten verwendeten DIN-Vorschriften im Rathaus eingesehen werden können.

6. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

6.1 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Allgemeines

Die privaten nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzung Ziergehölze, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten:	Bäume I. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 18 -20 cm
	Bäume II. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
	Sträucher:	2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

A) Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

gem. Anlage zur PlanZV

- Die folgenden planlichen Festsetzungen ersetzen alle bisherigen planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "SO - Pullman Ferienpark" sowie der zugehörigen Deckblätter für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 14 -

zu 1. Art der baulichen Nutzung



1.5. Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO:

Sonstiges Sondergebiet Pullman Ferienpark

zu 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen



3.5. Baugrenze

zu 6. Verkehrsflächen

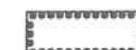
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



6.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Zufahrt (Mindestbreite Fahrbahn: 4,0 m)

zu 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



13.2.1. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



13.2.2. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Erhalt der bestehenden Bäume und Sträucher, sowie Pflanzung von 6 Strauchgruppen mit je 5 Sträuchern aus der Pflanzenliste Punkt B.6.3.3 - Maßnahme FCS1 und FCS3



13.2.3. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

E1

Bepflanzung der gesamten Böschungsfächen mit Bäumen II. Ordnung (10 %) und Sträuchern (90%) in Reihen. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt B.6.3.2 und B.6.3.3 zu erfolgen. - Maßnahme FCS1 und FCS3

E2

Bepflanzung der gesamten Böschungsfächen mit Sträuchern (100%) in Reihen. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt B.6.3.3 zu erfolgen. - Maßnahme FCS1 und FCS3

E3

Anlage eines blütenreichen Staudensaums durch Ansaat einer blütenreichen Samenmischung aus dem Herkunftsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ aus mind. 11 verschiedenen Arten und mit mind. 50 % Kräuteranteil. - Maßnahme FCS2 und FCS3
Pflege: 1-malige Mahd nicht vor dem 01. Juli
 Das Mähgut muss nicht nur aus den Ausgleichsflächen entfernt werden, sondern auch ordnungsgemäß entsorgt werden (Verfütterung, Einstreu, Biogasanlage oder Kompostierung).
 Es dürfen keine Pflanzenschutz- oder Düngemittel verwendet werden.
 Der Einsatz eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.

zu 15. Sonstige Planzeichen



15.3.1. Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze



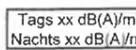
15.9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen: Böschungen



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblatts



15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



15.15. jeweils zulässige Emissionskontingente

Planliche Hinweise



Betriebsinterner Erschließungsweg (Mindestbreite 3,0 m)

Höhenlinien bestehendes Gelände im Geltungsbereich

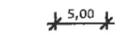
Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Bestandsböschung



Erhalt der Bestandsgehölze auf der Böschung gem. der textlichen Festsetzung Nr. 13.7 im Deckblatt Nr. 7 zum rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan SO Pullman - Ferienpark



Bemaßung



Schnittlinie Geländeprofil

B. Die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzen alle bisher gültigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "SO - Pullman Ferienpark" sowie der zugehörigen Deckblätter für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 14

Dieses Deckblatt betrifft die Fl.Nr. 1702, 1697/12 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 1703, 1556, 1565 und 1566 (jeweils Gem. Eging a. See).

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 SO gem. §11 Abs. 2 BauNVO: Sonstiges Sondergebiet Pullman Ferienpark
- 1.2 Nutzung im Geltungsbereich: SO 1: Personalwohnungen mit Stellplätzen
SO 2: Lagerfläche mit Lagergebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Festsetzungen für den nördlichen Bereich: Personalwohnungen
Größe Baufenster: 1.250 m² Höhenlage fertiges Gelände: 423,50 ü.NN

- III Zahl der Geschosse als Höchstgrenze
- GRZ 0,6 (Bemessungsgrundlage = Baufenster)
- GFZ 1,2 (Bemessungsgrundlage = Baufenster)

- 2.2 Festsetzungen für den Bereich Stellplätze/Carports Größe Baufenster 760 m²

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ I 0,6 (Bemessungsgrundlage = Baufenster)
- GRZ II 1,0 (Bemessungsgrundlage = Baufenster)

- 2.3 Festsetzungen für den südlichen Bereich: Lagerfläche Größe Baufenster: 1.250 m²

- I Zahl der Geschosse als Höchstgrenze
- GRZ I 0,4 (Bemessungsgrundlage = Baufenster)
- GRZ II 1,0 (Bemessungsgrundlage = Baufenster)

3. Bauweise

- a abweichende Bauweise: Es dürfen Gebäude mit einer Gesamtlänge über 50 m errichtet werden. Dabei sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen:

4.1 Festsetzungen für den nördlichen Bereich: Personalwohnungen

- 4.1.1 Hauptgebäude Es sind ausschließlich max. dreigeschossige Wohngebäude in Holzbauweise ohne Keller- bzw. Untergeschoss zulässig.
- Dachform und -neigung Satteldach 14 - 35° Pultdach 8 - 15° Flachdach
- Firstrichtung Parallel zur Gebäudelängsseite
- Dachdeckung Blecheindeckung oder Flachdachfolie, darauf Gründach
- Wandhöhe max. 9,50 m

Def. Wandhöhe: OK fertiges Gelände bis gedachter Schnittpunkt Wand mit der Dachoberfläche, an der traufseitigen Außenwand gemessen

4.1.2 Stellplätze und Carports

Innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen sind ausschließlich Carports in Holzbauweise, keine geschlossenen, massiven Garagen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplatzanzahl: Pro Wohneinheit ist 1 Stellplatz vorzusehen.

6.2 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.2.1. Für Parkplätze innerhalb von Stellplatzflächen ist je 5 in der Reihe (längs oder quer) zusammenhängender Stellplätze 1 Großbaum / Hochstamm (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2 x 5 Parkplätze) zu pflanzen.

Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Hochbord o.ä.). Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu versehen.

6.3 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 6.3.1. Bäume I. Ordnung: Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde

- 6.3.2. Bäume II. Ordnung: Eberesche Sorbus aucuparia L. subsp. aucuparia
Hainbuche Carpinus betulus

- 6.3.3. Auswahlliste heimischer Sträucher: Trauben-Holunder Sambucus racemosa L.
Hasel Corylus avellana L.
Himbeere Rubus idaeus L.
Brombeere Rubus spec.
Faulbaum Frangula alnus Mill. subsp. alnus
Zweiggriffiger Weißdorn Crataegus laevigata (Poir.) DC. s. l.
Schlehe Prunus spinosa

6.3.4. Heimische Arten sind dabei aus dem Vorkommensgebiet 3 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland" bzw. entsprechend forstliche Herkunft zu pflanzen.

6.4 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

6.5 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

6.6 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

6.7 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

6.7.1. Schadenskompensationsmaßnahmen – SK-Maßnahmen für bereits erfolgte Eingriffe

SK1: Gestaltung der Böschung: Die entstehende Böschung E1 ist durch heimische und standorttypische Gehölze zu stabilisieren und für Fledermäuse, Haselmäuse und Vögel attraktiv zu gestalten.

Anhand der potenziell natürlichen Vegetation sind folgende Gehölze zu verwenden:

Eberesche (Sorbus aucuparia L. subsp. aucuparia), Trauben-Holunder (Sambucus racemosa L.), Hainbuche (Carpinus betulus), Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana L.), Himbeere (Rubus idaeus L.), Brombeere (Rubus spec.), Faulbaum (Frangula alnus Mill. subsp. alnus), evtl. Zweiggriffiger Weißdorn (Crataegus laevigata (Poir.) DC. s. l.).

Beim Weißdorn ist zunächst das Vorkommen mit der uNB abzuklären und ggf. auf Eingrifflichen Weißdorn (Crataegus monogyna Jacq. s. l.) zurück zu greifen.

Brombeeren bilden einen äußerst großen Artkomplex. Um keine gebietsfremden Arten einzuführen, ist vor dem Einsatz von Brombeere ein Spezialist mit entsprechender Artenkenntnis hinzu zu ziehen.

Auf eine Mischung mit mind. 5 Arten ist zu achten. Insbesondere standorttypische Insekten- und Vogelnährpflanzen sind gezielt zu fördern. Da nicht immer alle Arten mit zulässiger zertifizierter Herkunft lieferbar sind, ist hier eine strikte Vorgabe nicht zielführend. Ggf. ist eine enge Absprache mit der zuständigen uNB und dem zuständigen Forstamt nötig.

SK2: Naturnahe Entwicklung angrenzender Gehölze

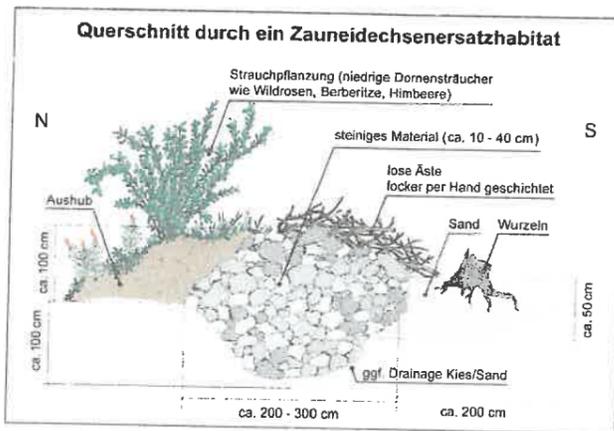
Die neu entstandenen Randbereiche in den umliegenden Waldbereichen sind naturschutzfachlich aufzuwerten. Es sind kurzfristig blütenreiche Staudensäume für schattige bis halbschattige Standorte zu entwickeln. Samenmischung müssen aus dem Herkunftsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ zu stammen. Mittel- bis langfristig ist ein gestufter Waldrand mit verschiedenen Sträuchern und niedrigen Bäumen zu entwickeln (s. hierzu auch SK1). Insbesondere der nördliche Randbereich der Eingriffsfläche und der nun offene Waldrandbereich im Osten sind entsprechend zu entwickeln.

SK3: Optimierung von nahen Waldflächen als Haselmaushabitat

Der Eingriff in Haselmaushabitate muss 1:1 ausgeglichen werden. Dafür werden bisher ungeeignete Waldbereiche oder sonstige Flächen an die Bedürfnisse der Art angepasst, durch Pflanzung geeigneter frucht- /nusstragender Sträucher (vgl. SK1). Die Flächengrößen des Eingriffs und der Ausgleichsflächen sind der textlichen Festsetzung "6.8 Ausgleichsflächen" zu entnehmen.

SK4: Zusätzliche Strukturaneicherung (Winterversteckangebote für Amphibien)

Im Böschungsbereich E1 sind als Ersatzhabitate für Amphibien mind. 6 Lesesteinhaufen mit mind. 1m x 2m Kantenlänge, mit einem Abstand von mind. 20m und maximal 30m zu einander, im Hang anzulegen. Für die Lesesteinhaufen sind Steine (Durchmesser 20-40cm) in eine mind. 30cm tiefe Mulde zu legen, zur Herstellung frostfreier Hohlräume. Die Steine werden mit dickeren Ästen (mind. 10cm stark) abgedeckt.



6.7.2. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen – zukünftige Eingriffe

V1: Minimierung von Lagerflächen

Es werden keine weiteren Flächen gerodet. In noch bestehende Gehölze wird nicht weiter eingegriffen und der neue Waldrand wird möglichst naturnah gestaltet (vgl. SK2). Lagerflächen von Baumaterialien werden auf das notwendige Maß beschränkt und es werden ausschließlich bereits gerodete Flächen beansprucht. Für weitere Arbeiten sind angrenzende Gehölze durch gut sichtbare und Bauzäune o.ä. Absperrungen vor Schäden zu schützen (s. V2).

V2: Schutz angrenzender Gehölze vor zukünftigen Beeinträchtigungen

Die zu erhaltenden Bereiche sind für die Arbeiten vor Ort und für die zukünftigen Bewohner gut kenntlich durch Wegbegrenzungen o.ä. vor Schäden zu schützen. Die Durchlässigkeit der Begrenzungen für Kleintiere ist dauerhaft zu erhalten. Diese kann entweder in Form von einer mind. 15cm hohen Bodenfreiheit erfolgen (bei zaunartiger Abgrenzung), oder durch Zwischenräume zwischen Markierungspunkten in einer Länge von mindestens 0,5 m bis maximal 1,5 m bei natürlichen Baumaterialien (z.B. Steine, Holzpflocke) oder in einer Länge von mindestens 2,0 m bis maximal 3,0 m bei Gehölzstrukturen (z.B. Totholzhecken oder Gehölzpflanzungen) mit einer maximalen Länge der Gehölzstruktur von 5,0 m.

V3: Insektenfreundliche Beleuchtung und Schutz vor Vogelschlag

Die Beleuchtung der Außenanlage und der Gebäude ist so zu gestalten, dass möglichst wenig Licht in die Umgebung abgestrahlt wird. Im Außenbereich ist zudem eine Lichtfarbe zu wählen, die Insekten möglichst wenig anzieht. Hierbei müssen die Lampen eine Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin aufweisen. Als günstig haben sich Lampen mit einer Farbtemperatur von 2.200 Kelvin erwiesen. Insbesondere große Fensterfronten in Richtung großer Gehölze sind zu vermeiden. Werden große Fensterfronten eingeplant, so sind diese mit geeigneten Maßnahmen gegen erhöhten Vogelschlag zu schützen (z.B. partielle Verwendung von Milchglas oder Scheiben mit dichter Musterung).

6.8 AUSGLEICHSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde gem. des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 mit 17.051 Wertpunkten berechnet.

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wird auf der externen Ausgleichsfläche auf den Flur-Nrn. 1708 (TF) Gemarkung Eging a. See erbracht.

Für den Eingriff in Habitate der Haselmaus sind Flächen mit einer Gesamtgröße von 7.605 m² für die Haselmaus aufzuwerten. Davon werden 3.699 m² innerhalb des Geltungsbereiches und 3.906 m² außerhalb auf Fl.Nr. 1708, Gmk.+Gmd. Eging a. See erbracht. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind mit Ablauf der auf die Rechtskraft des Deckblatts folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Die Herstellung der Flächen außerhalb des Geltungsbereiches hat in der auf die Rechtskraft folgenden Vegetationsperiode zu beginnen und ist spätestens 2025 fertigzustellen.

Der beiliegende Plan "Externe Ausgleichsfläche Haselmaus und Externe Ausgleichsfläche zum Deckblatt Nr. 14 zum Bebauungsplan "SO Pullman Ferienpark", Fl.Nr. 1708 Gmk. Eging a. See – Bestand, Planung, Aufwertung M 1:1.000" mit der darin festgesetzten Ausgleichsfläche und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

C) HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken:	2,0 m	bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
	0,5 m	bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

3.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

4.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

5.0 SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

6.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

Geländeschnitte

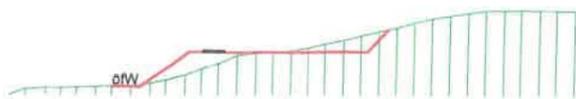
M 1:1000

(grün = Urelände

rot = Aufschüttung

blau = betriebsinterne Zufahrt)

Profil 1



Profil 2



Profil 3

