

---

# Stadt Betzenstein



## Änderung Flächennutzungsplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ferienhütten Badersberg“

---

**Begründung zum Vorentwurf vom**  
(zum Entwurf werden zwei getrennte Begründungen erarbeitet)

**12.11.2020**



**Bearbeitung:**

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

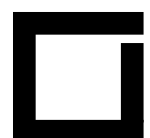
Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 Nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Stadt Betzenstein, Lkr. Bayreuth  
Änderung Flächennutzungsplan / Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
„Ferienhütten Badersberg“

---

| <b>Gliederung</b>   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <b>A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>                                  | <b>1</b>     |
| <b>1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS</b>                | <b>1</b>     |
| <b>2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION</b>       | <b>1</b>     |
| <b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>       | <b>2</b>     |
| <b>4. INHALTE DES PLANS UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>    | <b>3</b>     |
| 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften | 3            |
| 4.2 Erschließung  | 5            |
| 4.3 Immissionsschutz  | 6            |
| 4.4 Denkmalschutz   | 6            |
| 4.5 Grünflächen und Grünordnung                                 | 6            |
| 4.5.1 Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen               | 6            |
| 4.5.2 Flächen zur Entwicklung von Vegetationsbeständen          | 7            |
| 4.5.3 Pflanzgebote  | 7            |
| 4.5.4 Weitere grünordnerische Festsetzungen                     | 8            |
| 4.5.5 Eingriffsermittlung                                       | 8            |
| 4.5.6 Artenschutzprüfung  | 10           |

| <b>Gliederung</b>   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <b>B UMWELTBERICHT</b>  | <b>11</b>    |
| <b>1. EINLEITUNG</b>  | <b>11</b>    |
| 1.1 Anlass und Aufgabe  | 11           |
| 1.2 Inhalt und Ziele des Plans  | 11           |
| 1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten   | 11           |
| <b>2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>  | <b>11</b>    |
| 2.1 Untersuchungsraum   | 11           |
| 2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden   | 11           |
| 2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben  | 13           |
| <b>3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE</b>  | <b>13</b>    |
| <b>4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b> | <b>13</b>    |
| 4.1 Mensch  | 13           |
| 4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität   | 15           |
| 4.3 Boden   | 16           |
| 4.4 Wasser  | 16           |
| 4.5 Klima/Luft  | 17           |
| 4.6 Landschaft  | 18           |
| 4.7 Kultur- und Sachgüter   | 18           |
| 4.8 Wechselwirkungen  | 18           |
| 4.9 Fläche  | 19           |
| 4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete  | 19           |
| <b>5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB</b>  | <b>19</b>    |
| <b>6. ZUSAMMENFASSENDER PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN</b>                        | <b>19</b>    |
| <b>7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>                                    | <b>21</b>    |
| <b>8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>  | <b>21</b>    |
| <b>9. MONITORING</b>  | <b>21</b>    |
| <b>10. ZUSAMMENFASSUNG</b>  | <b>21</b>    |

## **A Allgemeine Begründung**

### **1. Planungsanlass und Planungserfordernis**

Herr Christian Otto, Betzenstein, hat als Vorhabensträger die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan zur Ausweisung eines Sondergebietes für die Erholung zur Errichtung von Ferienhütten nördlich Betzenstein beantragt.

Herr Otto ist Eigentümer bezüglich der für das Vorhaben erforderlichen Grundstücke und ist finanziell in der Lage, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

Die Stadt Betzenstein hat besondere Funktionen im Bereich der Erholung und möchte diese Funktionen ausbauen und dauerhaft sichern. Hierfür ist die ständige Erweiterung und Ergänzung des Angebots an Erholungseinrichtungen erforderlich. Die geplante Anlage bei Betzenstein kann die städtebaulichen Ziele der Stadt Betzenstein wirksam unterstützen.

Der Stadtrat von Betzenstein hat deshalb beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan zur Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes (gem. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ einzuleiten.

### **2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation**

#### **Allgemeine Beschreibung**

Das Plangebiet liegt nördlich von Betzenstein östlich der Straße Betzenstein-Höchstädt. Es hat eine Fläche von ca. 0,9 ha. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teilflächen von Fl.Nr. 534, 335/1, 539 und 335/11, Gemarkung Betzenstein.

#### **Örtliche Gegebenheiten**

Der Geltungsbereich liegt in einer Karstmulde nördlich der Dolomitkuppe des Badersberges und ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Wirtschaftsgrünland genutzt. Im Westen befindet sich die Gemeindeverbindungsstraße zwischen dem Ort Betzenstein und dem Ort Höchstadt, hier befindet sich auch ein Regenrückhaltebecken. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich eine größere Freiflächenphotovoltaikanlage. Ansonsten ist die Umgebung des Geltungsbereiches land- und forstwirtschaftlich genutzt.

Der Untergrund besteht aus den Gesteinen des gut versickerungsfähigen Karsts. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Biotop Nr. 6334-0084-024. Dabei handelt es sich um ein kleineres Feldgehölz. Nördlich grenzt ein weiteres Biotop mit Nr. 6334-0084-023 an (naturnahe Hecke). Weiterhin befinden sich innerhalb der Fläche einzelne Gehölze und Hecken.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 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) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und §9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

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

#### Regionalplan

Die Stadt Betzenstein ist im Regionalplan der Region Oberfranken Ost als Grundzentrum ausgewiesen. Sie liegt in einem ländlichen Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf.

Der Geltungsbereich liegt in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Diese Vorgabe des Regionalplanes ist bei der Planung durch geeignete Festsetzungen entsprechend zu berücksichtigen.

#### Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ist der Geltungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wird deshalb im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB geändert.

Die Planung erfolgt auf Antrag eines Vorhabensträgers. Der Vorhabensträger hat kein anderweitiges Grundstück zur Verfügung, an dem die mit der Planung verfolgten Zwecke mit geringeren Eingriffen in Natur und Umwelt möglich wären.

Die Fläche ist auch aus städtebaulicher und landschaftlicher Sicht gut geeignet. Es bestehen fußläufige Verbinden zur nahen Altstadt von Betzenstein und die Fläche ist landschaftlich gut eingebunden und vom Immissionsschutz her unkritisch.



Luftbildkarte

#### 4. Inhalte des Plans und Begründung der Festsetzungen

##### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Als Art der Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Anlagen, insbesondere maximal 14 Ferienhütten mit einer Grundfläche von je maximal 40 qm sowie Betriebsgebäude mit max. 200 qm Grundfläche sowie Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Infotafeln etc. Das temporäre Aufstellen von Zelten ist zulässig. Dauercamping und Saisoncamping hingegen ist nicht zulässig. Ebenfalls sind Anlagen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, einschließlich von Betriebswohnungen, nicht zulässig. Die Einrichtungen dienen ausschließlich als Ferienhütten für einen wechselnden Personenkreis, damit soll die touristische Zielsetzung der Anlage sichergestellt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. durch Festsetzung der überbaubaren Grundfläche bestimmt.

Die Anlage soll einen naturnahen Charakter bekommen, so dass die überbaubare Grundfläche auf ein Minimum beschränkt wird. Für die Ferienhütten ist eine maximal überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit maximal 40 qm festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Überbauung auf ein für das Vorhaben erforderliches Maß begrenzt wird und tatsächlich lediglich kleinere Hütten und keine größeren Ferienhäuser o.ä. entstehen können.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe, Wandhöhe) erforderlich. Da die Errichtung von „fassartigen“ Ferienhütten angestrebt ist (vgl. Abbildung) sind für die Ferienhütten ausschließlich Tonnendächer oder tonnenartigen Dächern zulässig, für die Lagerhallen und Nebengebäude auch flache Sattel- und Pultdächer.



Ferienhütten

Die weiteren Gestaltungsvorschriften dienen der Einbindung der geplanten Bebauung in das Gelände bzw. der Minimierung notwendiger Geländegestaltungen. Insbesondere wurden auch Festsetzungen zur Einschränkung möglicher Werbeanlagen getroffen. Diese sind aufgrund der landschaftlichen Lage des Sondergebietes erforderlich.



## 4.2 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Ortsverbindungsstraße Betzenstein-Höchstädt aus. Die jeweiligen Sichtdreiecke sind eingetragen. Sie sind von jeglichen störenden Einrichtungen, Auffüllungen und Ablagerungen freizuhalten.

Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachzuweisen. Sie sind unmittelbar im westlichen Teil des Geltungsbereiches südlich der Betriebsgebäude vorgesehen (ca. 15 Stellplätze).

Eine Binnenerschließung und Zufahrtsmöglichkeit bzw. Stellplätze an den Hütten sind nicht vorgesehen. Es sollen ausschließlich Fußwege zu den einzelnen Hütten führen.

Eine fußläufige Verbindung zum Ort Betzenstein mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, der Gastronomie und weiteren Erholungseinrichtungen ist über die bestehenden Wanderwege gesichert.



Wanderwege (rote und orange Linien) im Verfahrensgebiet (gelber Kreis)  
 (Quelle: BayernAtlas, unmaßstäblich)

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom und Wasser sind durch Anschluss an das im Ort Betzenstein vorhandene Netz vorhanden. Das Abwasser soll entlang der Ortsverbindungsstraße über eine im Vorhabens- und Erschließungsplan dargestellte Kanaltrasse in das Kanalsystem des Ortes Betzenstein geleitet werden.

Das über die unversiegelten Freiflächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern. Auf Grund der Lage im Karst sind hier besondere Anforderungen zu beachten. Die Wegeflächen im Gebiet sind als wenig befahrene Verkehrsflächen (deutlich unter 300 Kfz in 24 Stunden) einzustufen. Die Parkplätze sind übers Jahr gesehen ebenfalls nur zu einem geringen Anteil belegt. Gegebenenfalls sind hier weitere Festsetzungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

#### **4.3 Immissionsschutz**

Mit dem Betrieb der geplanten Anlagen sind keine erheblichen Lärm-Emissionen verbunden. Die Abstände zu Wohngebieten südlich des Badersbergs sind ausreichend. Festsetzungen zum Emissionsschutz sind deshalb aus Sicht der Stadt Betzenstein nicht erforderlich.

Der planinduzierte Verkehr ist verhältnismäßig gering und vermischt sich mit dem bestehenden Verkehr, so dass auch hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

#### **4.4 Denkmalschutz**

Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches sind keine landschaftsbildprägenden Baudenkmäler oder Bodendenkmäler bekannt.

Zur Burg Betzenstein bestehen aufgrund der Abschirmung durch den Badersberg keine direkten Sichtbeziehungen.

#### **4.5 Grünflächen und Grünordnung**

Der Geltungsbereich ist als Wirtschaftsgrünland konventionell intensiv genutzt, es handelt sich um mäßig artenreiche Wiesengesellschaften. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein kartiertes Biotop (Biotop-Nr. 6334-0084). Das genannte Biotop wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Weiterhin befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches kleinere naturnahe Flächen, diese wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt und werden zum Erhalt festgesetzt und teils durch entsprechende Verbesserungsmaßnahmen aufgewertet (s. unten).

##### **4.5.1 Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen**

Als Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen sind naturnahen Gehölzbestände über das kartierte Biotop hinaus festgesetzt. Damit werden die Eingriffe durch die vorliegende Planung erheblich minimiert.

Die Gehölzbestände sind dauerhaft als freiwachsende naturnahe Hecken bzw. Feldgehölze zu erhalten. Zulässig ist gelegentlicher Rückschnitt zur Verkehrssicherung und zur Verjüngung der Bestände.

#### **4.5.2 Flächen zur Entwicklung von Vegetationsbeständen**

Als Flächen zur Entwicklung von Vegetationsbeständen sind zum einen die Flächen um das kartierte Biotop festgesetzt, weiterhin entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen Grünstreifen, die dem Biotopverbund und der Entwicklung naturnaher Lebensräume dienen. Diese Verbundstreifen liegen vor den kartierten Biotopen und ergänzen den Waldrand im südlichen Teil des Geltungsbereiches.

Die Festsetzung dieser Flächen ist erforderlich, um die kleinflächigen naturnahen Bereiche zu erhalten und über einen zu entwickelnden Biotopverbund vor allem an den Rändern des Geltungsbereiches zu vernetzen. Durch geeignete Pflegemaßnahmen sollen hier artenreiche Wiesen bzw. Gras-Krautsäume entwickelt werden. Im Bereich dieser Flächen sind zudem Lesesteinhaufen als Habitate für Reptilien anzulegen. Als Pflege ist eine nur ein- bis zweimalige späte Mahd mit Mähgutabfuhr und ohne Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutz vorgesehen.

Ausgenommen hiervon ist lediglich der Bereich westlich des Wanderweges. Diese Fläche ist als nutzbare Freifläche mit Sitzgelegenheiten und teilweise auch als Spielfläche zu gestalten und kann früher und häufiger gemäht werden. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist auch hier unzulässig.

#### **4.5.3 Pflanzgebote**

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden Pflanzgebote sowie die Verwendung heimischer Gehölze festgesetzt.

##### **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Pflanzgebot Baum-Strauchhecke**

Im Bereich der Pflanzgebote für Baum- und Strauchhecken sind weitgehend geschlossene Gehölzstreifen zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig. Die Artenauswahl ist im Anhang zusammengestellt.

Die Heckenpflanzungen sind insbesondere zur Gliederung und Einbindung der Anlagen in die Landschaft vorgesehen.

Zur Bodenvorbereitung muss auf den Pflanzflächen feinerdereiches Oberbodenmaterial in einer Mächtigkeit von mindestens 0,25 m erhalten bzw. aufgebracht werden. Die zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen und aus standortheimischen Arten bestehen. Ausfälle sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

##### **Pflanzgebot Bäume**

Im Bereich der Pflanzgebote für Bäume sind hochstämmige standortheimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen. Empfohlen werden u.a. Laubbäume der folgenden Artenliste. Die Einzelbaumpflanzungen dienen der Gestaltung des Gebiets. Die Pflanzgebote sind nicht standortgebunden, es ist jedoch zusätzlich zur Pflandarstellung mindestens ein Laubbaum pro Ferienhütte zu pflanzen.

|              |   |
|--------------|---|
| Arten z.B.:  | Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )<br>Spitzhorn ( <i>Acer platanoides</i> )<br>Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )<br>Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )<br>Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> ) |
| Qualität:    | Hochstämme mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen,<br>Stammumfang 14/16 cm  |
| Baumscheibe: | mindestens 6 qm / Baum  |

Die genannte Aufzählung der heimischen Arten ist gegebenenfalls um weitere heimische Arten zu ergänzen. Es wird angeregt, im Sinne der Umweltbildung ein Quiz bzw. Suchspiel für Kinder zur Auffindung und Bestimmung der auf dem Gelände gepflanzten Bäume anzubieten. Hiermit könnte das breite Spektrum standortheimischer Baumarten und ggf. Straucharten gezeigt und den Besuchern nahegebracht werden.

#### 4.5.4 Weitere grünordnerische Festsetzungen

Zur Minimierung des Eingriffs und zur naturnahen Gestaltung des Gebiets sind weitere grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- Zur Oberflächengestaltung sollen wo mit dem Nutzungszweck vereinbar wasser-durchlässige Beläge verwendet werden.
- Das unverschmutzte Oberflächen- und Dachwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sind die besonderen Anforderungen im Karst zu beachten (filternde Passage durch eine belebte Bodenschicht).
- Das vorhandene Gelände ist im Wesentlichen zu erhalten. Abgrabungen und Auffüllungen sind auf ein für das Vorhaben erforderliches Maß zu beschränken. Wo geringe Auffüllungen und Abgrabungen erforderlich sind, sind die Geländeterrassen mit Trockensteinmauern auszubilden.
- Im Bereich der Flächen zur Entwicklung von Vegetationsbeständen sind mindestens 3 Lesesteinhaufen von je mindestens 1 qm Grundfläche als Habitate für Zauneidechsen und andere Reptilien anzulegen.

#### 4.5.5 Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die weitere Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

#### Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Minimierung der Versiegelung und weitgehende Verwendung durchlässiger Beläge,
- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe,
- Festsetzung von zu erhaltenden und naturnah zu entwickelnden Grünflächen
- Pflanzgebote zur Einbindung und Gliederung der Baufläche,
- Festsetzung heimischer Gehölze.

### **Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche**

| <b>Schutzgut</b>       | <b>Einstufung lt. Leitfaden StMLU</b>  |
|------------------------|--|
| Arten und Lebensräume  | Wirtschaftsgrünland, mäßig artenreich, Kategorie I (oberer Wert)   |
| Boden                  | Alblehm, mäßig naturnah, keine seltenen Böden, geringes Biotopentwicklungspotenzial, Kategorie I             |
| Wasser                 | Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, Karst, versickerungsfähig, Kategorie I-II                          |
| Klima und Luft         | Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I                             |
| Landschaft             | intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche, strukturreiche Kulturlandschaft angrenzend, Kategorie II            |
| <b>Gesamtbewertung</b> | <b>Kategorie I -II</b><br>Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild |

### **Ermittlung Eingriffsschwere**

Sonderfall, sehr geringer Versiegelungsgrad,  
 GRZ < 0,35: Typ B (geringer Versiegelungsgrad)

### **Festlegung des Ausgleichsfaktors**

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung und der Wertigkeit der Flächen festgelegt. Lt. Leitfaden bei Kategorie I, Spanne 0,2 – 0,5.

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund der Tendenzen Kategorie II trotz der umfassenden Vermeidungsmaßnahmen im oberen Bereich festgesetzt: Faktor 0,4.

| Bestand                     | Flächengröße         | Kategorie / Typ | Faktor | Ausgleichsbedarf           |
|-----------------------------|----------------------|-----------------|--------|----------------------------|
| Mäßig artenreiches Grünland | 5.520 m <sup>2</sup> | I-II / B        | 0,4    | 2.208 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe</b>                |                      |                 |        | <b>2.208 m<sup>2</sup></b> |

### Ausgleichsflächen

Östlich des Geltungsbereichs sind die für den geplanten Eingriff erforderlichen Ausgleichsflächen festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf Fl.Nr. 540. Sie hat eine Größe von 2.208 qm.

|                   |   |
|-------------------|---|
| Bestand:          | Mäßig intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland  |
| Entwicklungsziel: | Streuobstwiese  |
| Maßnahmen:        | Pflanzung von ca. 10 Obstbäumen als Hochstamm, Extensivierung der Grünlandnutzung   |
| Pflege:           | Erziehungs- und Erhaltungsschnitt der Obstbäume, regelmäßige Mahd des Grünlands ab 15.06. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz |

#### 4.5.6 Artenschutzprüfung

Für den Bebauungsplan wurde eine Artenschutzabschätzung durchgeführt. Aufgrund der Lage und des Zustands der betroffenen Fläche ist nicht mit der Beeinträchtigung von Habitaten streng geschützter Arten zu rechnen.

Die im Gebiet vorhandenen Gehölzbestände sind zum Erhalt festgesetzt, so dass keine Verschlechterung für potenziell vorkommende gebüschbrütende Vogelarten zu erwarten ist. Für bodenbrütende Vogelarten ist der Geltungsbereich aufgrund der angrenzenden hohen Gehölzbestände nicht geeignet.

Die östlich angrenzende Trockensteinmauer ist evtl. Habitat von Zauneidechsen, innerhalb des Geltungsbereiches sind jedoch keine entsprechenden Habitate vorhanden. Die Trockenmauer wird durch die Planung nicht berührt, vielmehr wird durch Anlage von Lesesteinhaufen dieser Lebensraum verbessert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Planung keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Vielmehr werden die Potenziale der Fläche durch naturnahe Gestaltung größerer Flächen aufgegriffen und im Sinne des Arten- und Biotopschutzes entwickelt.

## **B Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 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 03.11.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

#### **1.2 Inhalt und Ziele des Plans**

Die Stadt Betzenstein plant aufgrund des Antrags des Vorhabensträgers die Schaffung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ zur Errichtung von maximal 14 Ferienhütten mit naturnaher Gestaltung nördlich des Badersberges. Wertgebende naturnahe Flächen sind zum Erhalt festgesetzt, zudem sind größere Flächen zur Entwicklung naturnaher Vegetationsbestände vorgesehen.

Details siehe Teil A der Begründung.

#### **1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Planung erfolgt auf Antrag eines Vorhabensträgers. Der Vorhabensträger hat kein anderweitiges Grundstück zur Verfügung, an dem die mit der Planung verfolgten Zwecke mit geringeren Eingriffen in Natur und Umwelt möglich wären.

Die Anordnung der Zufahrten im Bereich des bestehenden Feldweges sowie die Anordnung der baulichen Anlagen, Stellplätze und der zu begrünenden Flächen stellt die umweltschonendste Variante dar. Die ursprünglich geplante Errichtung eines Reisemobilstellplatzes auf deutlich größerer Fläche wurde nicht weiterverfolgt, da mit dieser Alternative erheblich mehr Verkehrsbewegungen durch die enge Ortsdurchfahrt von Betzenstein verbunden wären.

### **2. Vorgehen bei der Umweltprüfung**

#### **2.1 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.).

#### **2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden**

Geprüft werden gem. BauGB

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7:**

- a) Auswirkungen auf Fläche, 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), c) und d)

**§ 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 Nutzungstypenerfassung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

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 wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

## **2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## **3. Planungsvorgaben und Fachgesetze**

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Bundesnaturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Bundesbodenschutzgesetz wurde durch Festsetzungen zur Beschränkung der Versiegelung und Befestigung berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wurde durch Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers vor Ort und möglichst geringe Versiegelung berücksichtigt.

## **4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

### **4.1 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 /<br>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

Im Wirkraum des Vorhabens liegen keine schutzwürdigen Wohnnutzungen. Der Geltungsbereich hat damit für die Wohnfunktion eine geringe Bedeutung und Empfindlichkeit.

#### Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat derzeit allgemeine Funktionen für die Erholung. Im östlichen Bereich verläuft ein bei der Bevölkerung von Betzenstein beliebter Wanderweg, weiterhin befinden sich im Nahbereich des Vorhabens weitere Wanderwege, die vom Ort Betzenstein ausgehen.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

#### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereiches zum nächsten Wohngebiet, der abschirmenden Wirkung des Badersberges dazwischen sowie dem geringen Verkehrsaufkommen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten.

#### Auswirkungen auf die Naherholung

Die geplante Errichtung einer Freizeitanlage wird sich positiv auf die Funktion der Stadt für die Naherholung und Ferienerholung auswirken. Der bestehende Wanderweg wird erhalten und kann weiter für die Allgemeinheit benutzt werden. Im Nahbereich des Wanderweges ist eine Grünfläche vorgesehen, in der auch Sitzgelegenheiten geschaffen werden sollen, die von den Wanderern und Spaziergängern genutzt werden können. Aufgrund der Festsetzungen zur Gestaltung des Geländes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:  
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## 4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

### Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

|                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| Bedeutung /<br>Empfindlichkeit | Naturnähe                 |
|                                | Vorkommen seltener Arten  |
|                                | Seltenheit des Biotoptyps |
|                                | Größe, Verbundsituation   |
|                                | Repräsentativität         |
|                                | Ersetzbarkeit             |

Der Geltungsbereich ist überwiegend als Wirtschaftsgrünland konventionell genutzt. Kartierte Biotope sind nur kleinflächig vorhanden (vgl. allgemeine Begründung). Das Grünland weist ein durchschnittliches Arteninventar mäßig gedüngter Wiesen auf. Wertbestimmend sind neben einzelnen Gehölzbiotopen vor allem die Randzonen zu einer Trockensteinmauer im Norden und zum Waldrand im Süden.

Es ist deshalb ausschließlich mit dem Vorkommen von im Naturraum relativ häufigen Pflanzen- und Tierarten zu rechnen. In den Gehölzen sind Vorkommen häufiger gehölzbrütender Vogelarten möglich. Zauneidechsenvorkommen sind im Bereich der Trockenmauer östlich des Geltungsbereiches denkbar. Ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten wie z.B. der Feldlerche ist aufgrund der umgebenden Gehölzkulisse auszuschließen.

Insgesamt hat der Geltungsbereich teils geringe, teils mittlere Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen werden die wertgebenden Bestandteile des Plangebietes erhalten und durch Festsetzung von Flächen zur Entwicklung von Vegetationsbeständen aufgewertet und vernetzt. Die Überbauung und Versiegelung des Geländes ist auf einen relativ geringen Flächenanteil beschränkt.

Damit sind die Auswirkungen auf die Pflanzen und Tierwelt von geringer Erheblichkeit. Auch Verschlechterungen der Population streng geschützter Arten sind nicht zu erwarten.

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

### 4.3 Boden

#### Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

|                                |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| Bedeutung /<br>Empfindlichkeit | Natürlichkeit                |
|                                | Seltenheit                   |
|                                | Biotopentwicklungspotenzial  |
|                                | natürliches Ertragspotenzial |

Im Geltungsbereich liegen Böden aus Ablehm über der geologischen Schicht des Malmkarsts. Diese haben eine mittlere Natürlichkeit, eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Das Ertragspotenzial ist gering. Ein gewisses Biotopentwicklungspotenzial haben vor allem die eher flachgründigen Randlagen des Geltungsbereiches.

#### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplanten Einrichtungen erfolgt eine zusätzliche Versiegelung in verhältnismäßig geringem Flächenumfang. Durch die Nutzung der bestehenden Feldwege für die Zufahrten und die Beschränkung der Versiegelung werden die Eingriffe in den Boden minimiert und Bodenfunktionen weitgehend erhalten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:  
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

### 4.4 Wasser

Bewertungskriterien Teilschutzgut Gewässer/Oberflächenwasser

|                                |                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| Bedeutung /<br>Empfindlichkeit | Naturnähe                         |
|                                | Retentionsfunktion                |
|                                | Einfluss auf das Abflussgeschehen |

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Bedeutung /<br>Empfindlichkeit | Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit) |
|                                | Bedeutung für Grundwassernutzung                                |
|                                | Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt               |

### **Beschreibung und Bewertung**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Grundwasserhaushalt wird von den Schichten des Malm geprägt, der aufgrund seiner Durchlässigkeit einen sehr großen Grundwasserflurabstand bedingt. Die geringen Filterschichten ergeben eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers im Karst.

Die Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers ist über belebte Bodenschichten vor Ort aufgrund des geringen Umfangs der geplanten Bebauung problemlos möglich. Dachdeckungen aus Kupfer sind ausgeschlossen.

Die Ableitung des Schmutzwassers ist in die Kläranlage Betzenstein vorgesehen. Die kommunale Kläranlage ist für klassische Abwässer ausreichend dimensioniert. Die kommunale Kläranlage weist eine Ausbaugröße von 8.000 EW auf.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Planung sind keine Eingriffe in den Grundwasserhaushalt zu erwarten.

Eventuell weitere erforderliche Maßnahmen zur Gestaltung des Geländes und zum Umgang mit Schmutzwasser sind im Rahmen der Baugenehmigung bzw. im Rahmen des Durchführungsvertrages mit der Stadt Betzenstein zu regeln.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:  
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## **4.5 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 /<br>Empfindlichkeit | lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete |
|                                | klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete     |

### **Beschreibung und Bewertung**

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete und örtliche Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch den geringen Umfang von baulichen Maßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf den örtlichen Luftaustausch zu erwarten.

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

## **4.6 Landschaft**

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

|                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Bedeutung /<br>Empfindlichkeit | Eigenart                        |
|                                | Vielfalt                        |
|                                | Natürlichkeit                   |
|                                | Freiheit von Beeinträchtigungen |
|                                | Bedeutung / Vorbelastung        |

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine als Grünland genutzte Karstmulde, die von Dolomittkuppen mit Laubwäldern umrahmt ist. Innerhalb der Fläche sind einzelne gliedernde Gehölze vorhanden, auch randlich befinden sich Hecken und Feldgehölze. Eine Vorbelastung ist die nördlich des Geltungsbereiches vorhandene Freiflächenphotovoltaikanlage.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die geplanten Einrichtungen wird das Landschaftsbild überprägt. Die bestehenden Gehölzbestände sind zum Erhalt festgesetzt. Die baulichen Anlagen sind von geringem Umfang und die Höhenentwicklung ist stark begrenzt.

Zur Gestaltung sind umfassende Pflanzungen vorgesehen. Diese werden in wenigen Jahren in das Landschaftsbild im Geltungsbereich aufwerten und den Eingriff minimieren.

**Gesamtbewertung Landschaft:  
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## **4.7 Kultur- und Sachgüter**

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind nicht bekannt.

## **4.8 Wechselwirkungen**

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### **4.9 Fläche**

Die Fläche des Geltungsbereiches ändert sich durch die Planung nicht. Es ändert sich die Art der Nutzung. Es handelt sich derzeit um landwirtschaftlich genutzte Fläche.

##### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Planung wird eine Fläche von ca. 0,6 ha landwirtschaftlicher Fläche beansprucht. Dies ist im Verhältnis der Gesamtfläche der Stadt Betzenstein sehr gering.

#### **4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete**

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine Beeinträchtigung oder Verschlechterung von Natura 2000-Gebieten mit sich bringen könnten.

### **5. 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 gesichert. Unverschmutztes Oberflächenwasser wird vor Ort versickert.

#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist zulässig.

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

Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Fläche ist verhältnismäßig gering.

#### Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Stadt stellt im Geltungsbereich keine besonderen Inhalte dar.

#### Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden durch eine energieeffiziente Gestaltung der Gebäude berücksichtigt.

### **6. 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 Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da die Zufahrt zur Baustelle ausschließlich über das übergeordnete Straßennetz möglich ist.

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 Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

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

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und der Art der vorgesehenen Nutzung ist diesbezüglich nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

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 Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach. Lediglich im Bereich der Felsen der umliegenden Dolomitkuppen sind Gefahrenhinweise wegen Steinschlag/Blockschlag gegeben, diese erreichen den Geltungsbereich aber nicht.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind diesbezüglich keine besonderen Auswirkungen zu erwarten.

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

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Es sind diesbezüglich keine besonderen Auswirkungen zu erwarten.



## 7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 4 des Teils A der Begründung.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe werden direkt vor Ort durch Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen am Rand des Geltungsbereiches (Entwicklung einer Streuobstwiese auf ca. 0,2 ha) ausgeglichen.

## 8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Erhaltung des derzeitigen Zustandes zu rechnen. Für die Errichtung der Ferienhütten müssten gegebenenfalls anderweitige Flächen beansprucht werden.

## 9. 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 Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Wirksamkeit der Ausgleichsflächen vorgeschlagen.

Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen.

## 10. Zusammenfassung

### 1. Allgemeines

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

### 2. Auswirkungen des Vorhabens

| Schutzgut | wesentliche Wirkungen/Betroffenheit  | Bewertung             |
|-----------|--|-----------------------|
| Mensch    | keine negativen Auswirkungen auf die Wohnfunktion, geringe Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion aber positive Auswirkungen auf die Ferienerholung | geringe Erheblichkeit |

| <b>Schutzgut</b>                      | <b>wesentliche Wirkungen/Betroffenheit</b>  | <b>Bewertung</b>      |
|---------------------------------------|---|-----------------------|
| Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt | Keine Eingriffe in schützenswerte Bereiche, Festsetzung umfassender Maßnahmen zur Biotopentwicklung sowie zur Entwicklung von Ausgleichsflächen | geringe Erheblichkeit |
| Boden                                 | Keine größere Neuversiegelung zu erwarten   | geringe Erheblichkeit |
| Wasser                                | Keine größere Neuversiegelung zu erwarten, Versickerung des Niederschlagswasser vor Ort weitgehend auch künftig möglich                         | geringe Erheblichkeit |
| Klima                                 | Keine Eingriffe in klimatisch wirksame Bereiche vorgesehen  | geringe Erheblichkeit |
| Landschaft                            | Begrenzung der baulichen Anlagen, umfassende Festsetzungen zur Gestaltung durch Gehölz- und Baumpflanzungen                                     | geringe Erheblichkeit |
| Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge   | Keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen   | geringe Erheblichkeit |
| Kultur- und Sachgüter                 | Keine Betroffenheit   | -                     |

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter.

Diese Auswirkungen werden durch Festsetzungen wirksam gemindert.



Guido Bauernschmitt  
 Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

## ANHANG

### Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung (Auswahl)

#### a) Großbäume

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides    | Spitzahorn  |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn   |
| Carpinus betulus    | Hainbuche   |
| Tilia cordata       | Winterlinde |
| Pinus sylvestris    | Waldkiefer  |

#### b) Mittelgroße und kleine Bäume

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Acer campestre    | Feldahorn    |
| Betula pendula    | Birke        |
| Prunus avium      | Vogelkirsche |
| Salix caprea      | Salweide     |
| Sorbus aucuparia  | Vogelbeere   |
| Sorbus aria       | Mehlbeere    |
| Sorbus torminalis | Elsbeere     |

#### c) Sträucher

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea    | Hartriegel          |
| Corylus avellana    | Hasel               |
| Crataegus laevigata | Weißdorn            |
| Euonymus europaea   | Pfaffenhütchen      |
| Ligustrum vulgare   | Liguster            |
| Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche       |
| Prunus spinosa      | Schlehe             |
| Ribes alpinum       | Berg-Johannisbeere  |
| Rosa canina         | Hundsrose           |
| Sambucus nigra      | Holunder            |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball |