

17. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

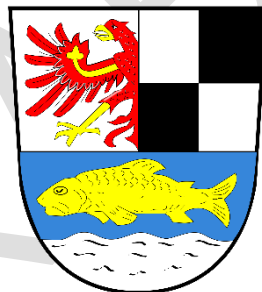
im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Stellplatz für Wohnmobile und kompaktes Wohnen Rosenhof“

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Pegnitz

Hauptstraße 37, 91257 Pegnitz

Landkreis Bayreuth



Vorentwurf: 18.11.2024

Entwurf:

Endfassung:



VORABZUG

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	5
1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich	6
1.1 Rechtsgrundlagen	6
1.2 Aufstellungsbeschluss	6
1.3 Geltungsbereich	7
2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation	8
2.1 Ziele des Bauleitplans	8
2.2 Alternativenprüfung	8
2.3 Bedarfsnachweis	9
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	12
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	12
3.1.2 Regionalplan Oberfranken-Ost (5)	13
3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungsplans	14
3.1.4 Schutzgebiete	16
3.1.5 Arten- und Biotopschutz	16
3.1.6 Denkmalschutz	17
3.2 Planverfahren	17
3.3 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung	17
4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen	17
5. Umweltbericht	18
5.1 Einleitung	18
5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	18
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	19
5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	19
5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	20
5.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit	20
5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
5.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche	21
5.2.1.4 Schutzgut Wasser	22
5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima	22

5.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	23
5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	23
5.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	24
5.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter	24
5.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche	25
5.2.2.3 Schutzgut Wasser.....	26
5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima	27
5.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern.....	27
5.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	27
5.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	28
5.2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	28
5.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	29
5.2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	30
5.2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	30
5.2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	30
5.2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.....	30
5.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	30
5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	30
5.4 Zusätzliche Angaben	31
5.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	31
5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	32
6. Quellenangaben.....	34
7. Impressum	34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)	7
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte (Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2023)	12
Abbildung 3: Strukturkarte (Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, 2024)	14
Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan, maßstabslos (Stadt Pegnitz, o.J.)	15

VORABZUG

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplans basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes- Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkWV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Stadt Pegnitz eingesehen werden.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Stadt Pegnitz liegt ein Antrag der Firma S & K Rosenhof GmbH & Co. KG vor, auf den Flurstücken Fl.-Nr. 718, 720, 721, 1650, 2321, 2326, 2327, 2328/1, 2329, 2330, 2331, 2331, 2333, 2334, 2334/2, 2335, 2337, Gemarkung Buchau, auf landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Ortschaft Rosenhof, Ferienhäuser und Stellplätze für Wohnmobile zur Erweiterung eines Hotelbetriebes sowie Wohngebäude zu entwickeln.

Der Stadtrat der Stadt Pegnitz hat die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Stellplatz für Wohnmobile und kompaktes Wohnen Rosenhof“ bei Rosenhof sowie die 17. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich beschlossen.

Der Geltungsbereich wird zum Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sowie als Sondergebiet, das der Erholung dient – Campingplatz und Ferienhäuser gem. § 10 BauNVO ausgewiesen. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist der größte Bereich des Gebietes als Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die

Naherholung ausgewiesen. Der nordöstliche Rand, welcher direkt an die bestehende Bebauung angrenzt, ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Um den Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird dieser im Parallelverfahren geändert. Der entsprechende Bereich wird künftig als Wohnbauflächen: Allgemeines Wohngebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO bzw. als Sonderbaufläche: Sondergebiet, das der Erholung dient – Campingplatz und Ferienhäuser gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO dargestellt.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des qualifizierten Bauleitplanes umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Buchau:

718, 720, 721, 1650, 2321, 2326, 2327, 2328/1, 2329, 2330, 2331, 2331, 2333, 2334, 2334/2, 2335, 2337

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,78 ha.

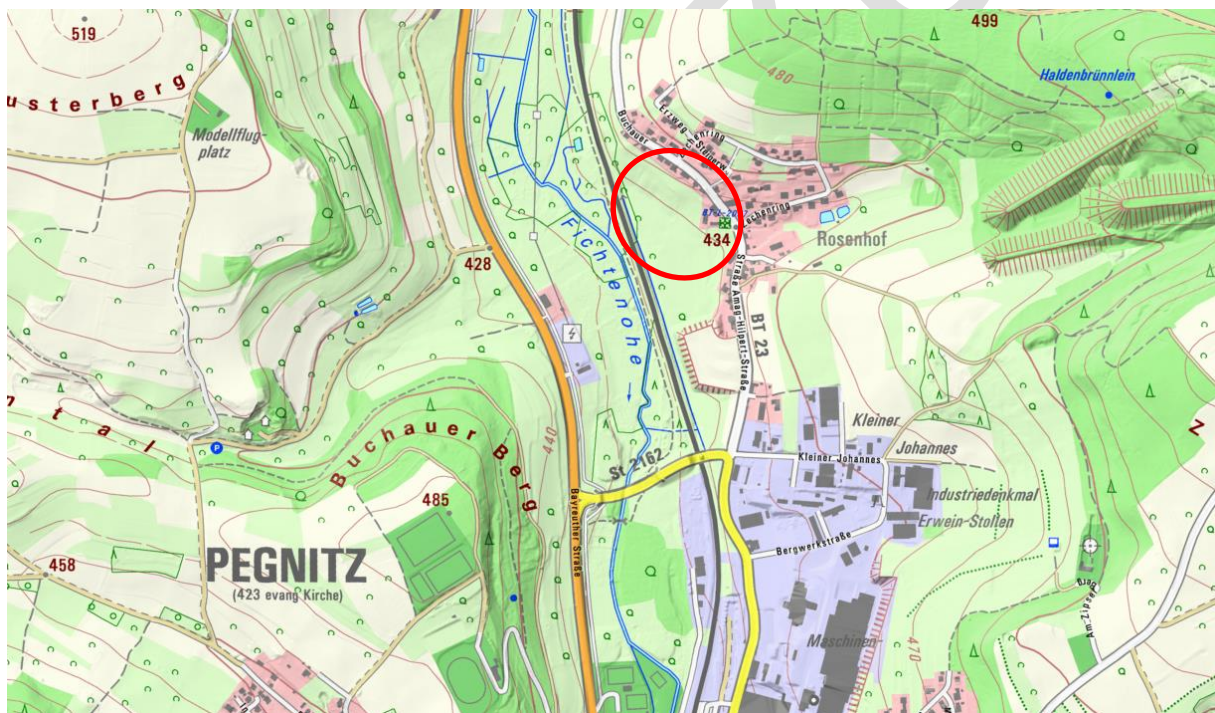


Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)

Der Bereich nahe der bestehenden Bebauung befindet sich auf einer Höhe von ca. 441 m ü. NN. (nördliche Spitze) bzw. 436 m ü. NN. (östliche Einfahrt). Das Gelände fällt nach Süden bzw. Südosten auf ca. 426 m ü. NN. ab.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

2.1 Ziele des Bauleitplans

Ziel der Bauleitplanung ist einerseits die Förderung der wohnbaulichen Entwicklung der Ortschaft Rosenhof sowie die Entwicklung eines Sondergebietes, das der Erholung dient und als Campingplatz bzw. als Ferienhaussiedlung genutzt werden kann. Neben der Schaffung von Stellplätzen für Campingnutzung sollen zukünftig auch Mietunterkünfte in Form von stationären Wohngelegenheiten, Tiny Häusern, angeboten werden, um so ein breites Spektrum an Nutzern zu erreichen.

Auf Ebene des Bebauungsplans wird die zugelassene Art und das Maß der baulichen Nutzung konkret geregelt.

2.2 Alternativenprüfung

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind in erster Linie alternative Anordnungen im Stadtgebiet zu untersuchen.

Dabei gilt es zunächst zu erwähnen, dass sich Flächen entlang der Autobahn für ein Sondergebiet, das der Erholung dienen soll, nicht eignen. Ebenso wenig bieten sich für die Ausweisung neuer Bauflächen Fauna-Flora-Habitate, Vogelschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete an. Unter Berücksichtigung dieser Ausschlussflächen entfällt der gesamte westliche Teil des Stadtgebietes für die Suche nach Alternativstandorten.

Gemäß dem Grundsatz LEP 3.3 soll eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden, weshalb neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Demnach kommen nur Flächen innerhalb oder in der Nähe von bestehenden Ortschaften in Frage. Nachdem der Erholungswert für ein Sondergebiet mit Campingnutzung und Ferienhäuser eine große Bedeutung einnimmt, können entsprechende Bauflächen nicht mitten im Stadtkern oder direkt angrenzend an Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Die Errichtung einer Anlage mit stationären Mieteinheiten und Camping-Stellplätzen ist in vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen nicht möglich, weshalb neue Bauflächen im direkten Anschluss an bestehende Bebauung gesucht wurden. Besonders eignen sich kleinere Ortschaften in der Nähe der Stadt Pegnitz, die sich durch eine bestehende Anbindung an den ÖPNV (Bus) oder kurze Strecken mit dem Fahrrad auszeichnen. Diese Voraussetzungen entsprechen einer zukunftsgerichteten Siedlungsentwicklung.

Der gewählte Standort in der Ortschaft Rosenhof bietet sich aufgrund der dörflichen Idylle und der Verbindung zum bestehenden Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb besonders an. Durch die Ausweitung der Angebotsbreite an Übernachtungsmöglichkeiten wird zukünftig ein breiteres Publikum angesprochen. Die Erholungsnutzung an dieser Stelle ist gesichert durch den Blick in die Biotopflächen des Auenbereich des Wasserlaufes „Fichtenohr“.

Die Erschließung der vorgesehenen Bauflächen (WA und SO) ist durch den direkten Anschluss an die Buchauer Straße bzw. Kreisstraße BT23 gesichert. Aufgrund der zentralen

Lage ist eine Anbindung an die städtischen Infrastrukturen gegeben. Daraus ergibt sich auch ein wichtiger Vorteil für die geplante Wohnnutzung.

Ein alternativer Standort im Stadtgebiet mit deutlich geringerem Eingriffspotenzial kann nicht erkannt werden.

2.3 Bedarfsnachweis

Im Rahmen der Bauleitplanung ist mit Verweis auf das LEP-Ziel 3.2 der Flächenbedarf aktuell zu begründen.

Hierbei ist zu beachten, dass das Nutzungskonzept im Sondergebiet Camping bzw. Ferienhäuser kein Dauerwohnen im Bereich vorsieht. Es ist dagegen eine Anlage für touristische Nutzung bzw. Freizeitwohnsitze vorgesehen, die durch die Anlage mit Blick auf die gegenüberliegenden Biotopflächen einen großen Erholungswert bietet. Die Anlage entsteht in Verbindung mit dem direkt anschließenden Gaststätten- bzw. Beherbergungsbetrieb. Das geplante Vorhaben erweitert das Spektrum der möglichen Nutzer deutlich. Demnach ist von einer guten Belegung auszugehen und der Bedarf an Erholungsmöglichkeiten in direkter Nähe zur Stadt Pegnitz kann gedeckt werden.

Die Errichtung dieser Anlage mit stationären Mieteinheiten und Camping-Stellplätzen ist in vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen nicht möglich.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes fördert die wohnbauliche Entwicklung der Stadt Pegnitz und der Ortschaft Rosenhof. Aufgrund der zentralen Lage ist eine Anbindung an die städtischen Infrastrukturen gegeben.

Um die zukünftige Entwicklung der Stadt Pegnitz abschätzen zu können, gilt es einen Blick auf allgemeine Strukturdaten zu werfen.

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Pegnitz war in den letzten Jahren steigend und dadurch positiv. Mit Blick auf die Zukunft lässt dies schlussfolgern, dass auch der Bedarf an Siedlungsflächen weiterwächst. Die Tatsache, dass bei der Stadt Pegnitz ein konkretes Interesse an Bauparzellen besteht, bestätigt diese Annahme und ist Anlass zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Fehlende wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsgebiet würden zu Abwanderung beitragen und wachsende Einwohnerzahlen verhindern.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße, als die „Zahl der Personen je Haushalt, ist bereits zwischen 1991 und 2018 von 2,3 auf 2,0 deutlich gesunken. Bis 2040 wird sie voraussichtlich weiter auf 1,9 Personen pro Haushalt abnehmen. [...] Regionale Unterschiede zwischen den Bundesländern in der Entwicklung der Privathaushalte sind im Wesentlichen durch die demografischen Strukturen und die künftige Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern bedingt. Die Gesamtzahl der Privathaushalte wird bis 2040 voraussichtlich am stärksten in Baden-Württemberg und Bayern zunehmen (jeweils + 7 %).“¹

In der Zielkarte 1 – Raumstruktur des Regionalplans Region Oberfranken-Ost ist der Bereich als allgemein ländlicher Raum sowie Raum mit besonderem Handlungsbedarf

¹ Statistisches Bundesamt (Destatis):
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/03/PD20_069_122.html; abgerufen am 06.12.2023

kartiert. Gleiches geht aus der Strukturkarte zum LEP hervor. Hier gilt (aus dem Textteil des LEP):

„2.2.4 Vorrangprinzip: (Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- Der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- Der Verteilung der Finanzmittel

Soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.“

Die Stadt Pegnitz bzw. die Ortschaft Rosenhof liegt verkehrsgünstig und doch ruhig an der Bundesautobahn A9 von Nürnberg nach Berlin und garantiert damit eine gute Verkehrsanbindung.

Der Standort ist demnach nicht zu vernachlässigen. Die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises und der Region ist insgesamt sehr positiv.

Die Stadt Pegnitz verfügt im gesamten Stadtgebiet über nur wenige bis keine angemessenen, noch nicht bebauten Grundstücke zur wohnbaulichen Entwicklung in den Ortschaften. Lagegünstige Bauflächen in den Ortschaften, in denen weitere Wohnbauflächen benötigt werden, sind laut Aussage der Stadt nicht in kommunalen Besitz.

Zur aktuellen Situation im Stadtgebiet lässt sich folgendes festhalten:

Trotz anhaltender hoher Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt Pegnitz muss festgestellt werden, dass die Stadt derzeit über keine eignen zum Verkauf stehenden Bauparzellen verfügt.

Vor diesem Hintergrund wird seitens der Stadt seit Jahren versucht, private Baugrundstücke zu aktivieren.

Hierzu wurden seit 2017 bisher 5 Anschreiben an die Eigentümer von unbebauten und innerhalb eines Bebauungsplans liegenden Grundstücken im Gebiet der Stadt Pegnitz verschickt.

Auch durch diese Vorgehensweise konnten von den im Jahr 2017 noch vorhandenen rund 200 privaten Baugrundstücken in Baulücken ungefähr 70 Bauparzellen zur Bebauung vermittelt werden.

Derzeit kann kein privates Baugrundstück über die Stadt Pegnitz angeboten werden.

Da bei der Stadt Pegnitz aber 37 Interessenten für Baugrundstücke registriert sind, ist die Ausweisung von Bauparzellen für die weitere städtebauliche Entwicklung erforderlich.

Mit dem kommunalen Leerstandsmanagement hat die Stadt die Aktivierung vorhandener Potenziale zum Ziel. Diese Strategie befindet sich noch in Bearbeitung. Deshalb stehen für im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht, unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, Baulücken, Brachen oder Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich, Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, ungenutzter und

untergenutzter Gebäude, sowie die Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen bisher keine verlässlichen Daten für das gesamte Stadtgebiet zur Verfügung.

Die Folgekosten der Bauleitplanung sollen in der Abwägung berücksichtigt werden. Das geplante Baugebiet wird über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße erschlossen. Diese zweigt vorher von der Buchauer Straße, BT23, ab. Die geplanten Strukturen entstehen im direkten Zusammenhang zum bereits zu unterhaltenen Ortsgebiet.

Zur weiteren Information kann der Folgekostenschätzer des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr herangezogen werden.

Zusammenfassend ist nochmals hervorzugeben, dass die Stadt Pegnitz aktuell über keine Wohnbauflächen verfügt. Da der örtliche Bedarf an Wohnbauflächen nicht gedeckt ist, sieht die vorliegende Bauleitplanung die Aufstellung eines Bebauungsplans unter anderem für ein allgemeines Wohngebiet vor. Mit der vorliegenden Bauleitplanung stellt die Stadt die Versorgung mit Wohnraum im Ortsteil Rosenhof – entsprechend den vorliegenden Anfragen – sicher, ohne der Vitalisierung der Siedlungskerne entgegenzuwirken.

3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf (Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2023).

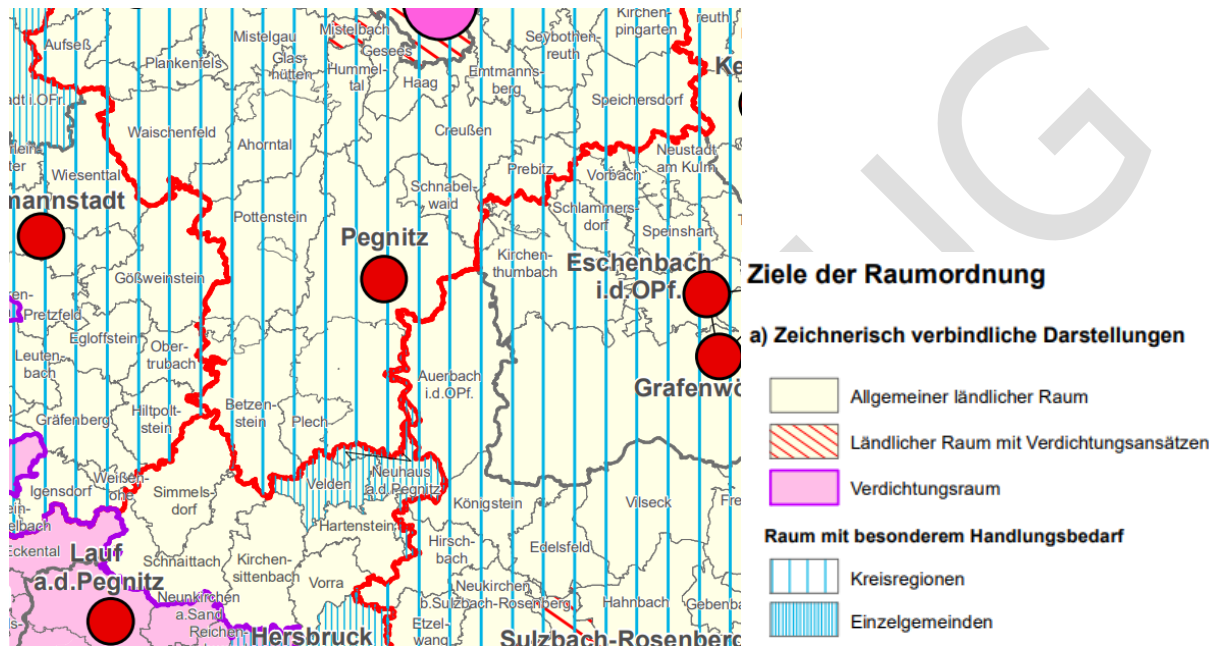


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte (Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2023)

Grundsätzlich sind kommunale Bauleitplanungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Einschlägige Vorgaben für die Siedlungsentwicklung sind insb. in Kapitel 3 „Siedlungsstruktur“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern festgehalten. Die Ziele der Landesplanung (Z) sind einer gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich, Grundsätze (G) sind dagegen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Hierbei kommen insbesondere in Betracht:

- „LEP 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen den Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

- LEP 3.2 Innenentwicklung und Außenentwicklung

(Z) in den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

- LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2023)

Der Geltungsbereich schließt direkt an die bestehende Bebauung der Ortschaft Rosenhof an und ist insofern als angebunden im Sinne des LEP-Ziels 3.3 zu bewerten. Eine Zersiedelung oder bandartige Entwicklung ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Grundsätze der flächeneffizienten Planung können im Bereich des Sondergebietes auf Grund der Ausweisung für Erholungszwecke nur bedingt umgesetzt werden. Eine Mehrfachnutzung durch z.B. Errichtung von PV-Anlagen auf den Gebäuden ist zulässig, dagegen kann eine flächeneffiziente Wohnform nicht umgesetzt werden, da die Anlagen ausschließlich für einen Erholungsaufenthalt bestimmt sind. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes fördert das kompakte Erschließungsmodell eine flächensparende Bauweise.

Eine fußläufig erreichbare ÖPNV-Anbindung ist durch die Haltestelle in Rosenhof gegeben. In ca. 1,5 m Entfernung liegt der Bahnhof der Stadt Pegnitz.

3.1.2 Regionalplan Oberfranken-Ost (5)

Die Stadt Pegnitz gehört im übergeordneten Planungssystem zur Region Oberfranken-Ost (5) und ist im Regionalplan als allgemein ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt.

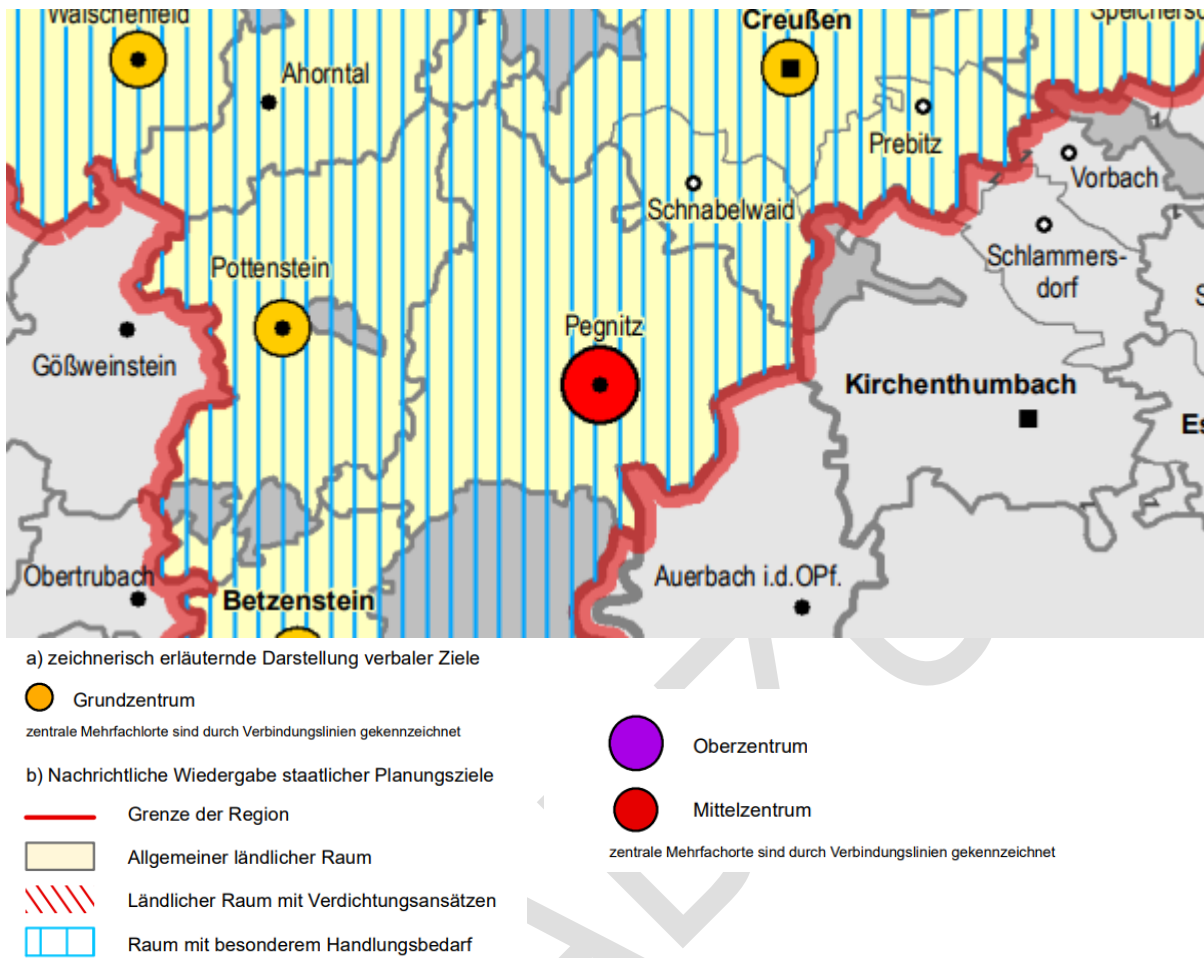


Abbildung 3: Strukturkarte (Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, 2024)

Die Zielkarten sehen im Geltungsbereich keine Darstellungen von Relevanz vor. Westlich des Vorhabens, auf der anderen Seite der Gleisanlagen, grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 48 „Fränkische Schweiz zwischen Pegnitz und Glashütten“ an. In diesem Bereich wird kein Eingriff vorgenommen.

Im größeren Umgriff um die Vorhabenfläche befindet sich kein landschaftsprägendes Einzelelement oder visuelle Leitstrukturen. Das Landschaftsbild in der Umgebung um Pegnitz ist insgesamt mittel bis hoch eingestuft.

Der Bach Fichtenöhe ist als Biotopverbundachse kartiert. Dieser liegt auf der anderen Seite der Bahngleise. Insofern kommt es auch hier zu keiner Beeinträchtigung.

3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungsplans

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung dargestellt, ein kleiner Teilbereich als gemischte Baufläche.

Deshalb ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die betreffenden Flächen als Wohnbauflächen: Allgemeines Wohngebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO bzw. als Sonderbaufläche: Sondergebiet, das der Erholung dient – Campingplatz und Ferienhäuser gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO darzustellen.

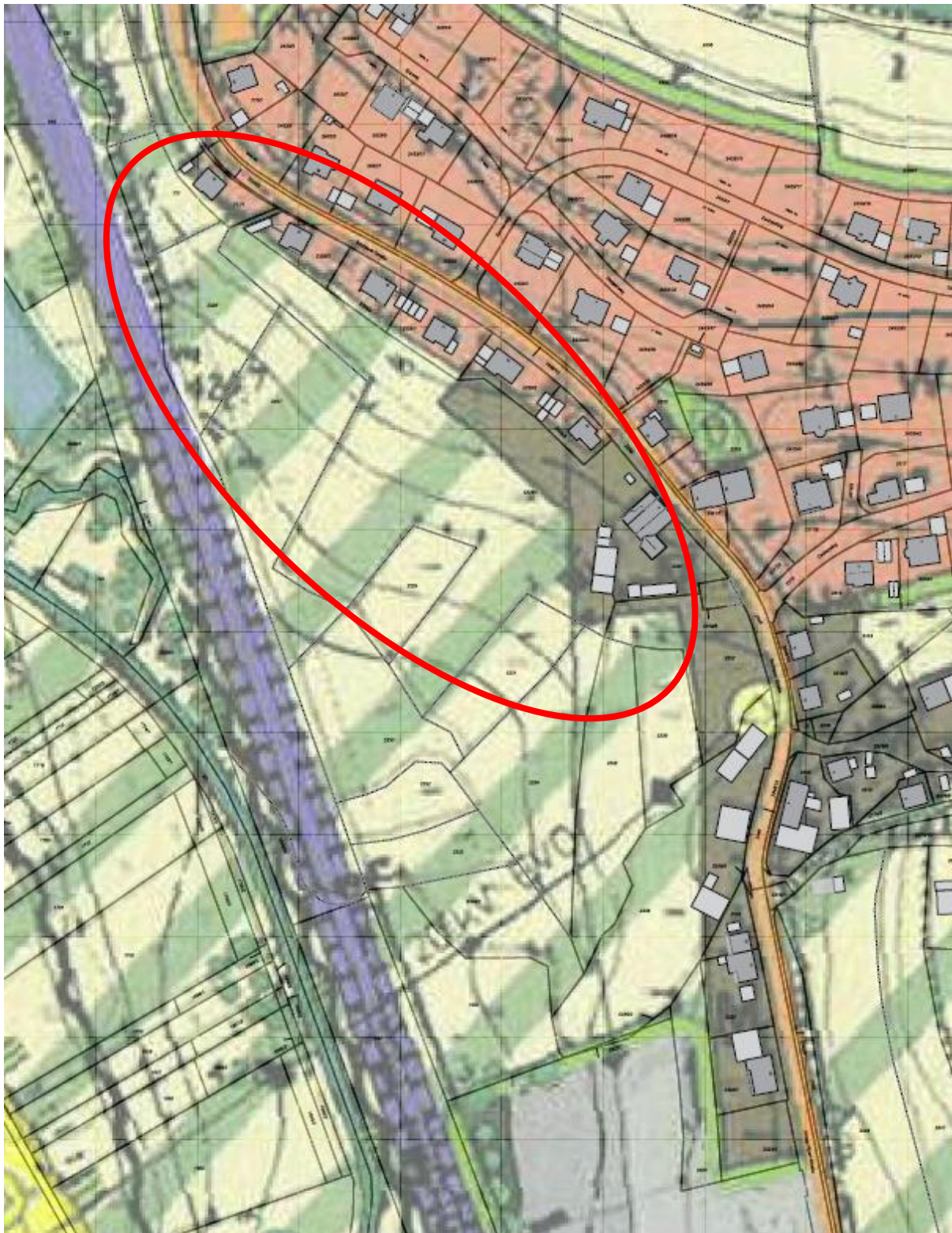


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan, maßstabslos (Stadt Pegnitz, o.J.)

3.1.4 Schutzgebiete

Geprüft wurden folgende Schutzgebiete:

Internationale Schutzgebiete	
Biosphärenreservat Berchtesgadener Land	nicht betroffen
Biosphärenreservat Rhön	nicht betroffen
Ramsar-Schutzgebiete	nicht betroffen

Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	nicht betroffen
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen

Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Naturparke	betroffen: NP-00009 [BAY-14] Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen

Wasserschutzgebiete	
Trinkwasserschutzgebiete	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
Wassersensible Bereiche	z.T. betroffen

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fis-Natur, 2024), Bayernatlas (Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)

3.1.5 Arten- und Biotopschutz

Geprüft wurden folgende Schutztypen:

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	nicht betroffen
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	betroffen
Biotope nach §30 BNatSchG	nicht betroffen

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fis-Natur, 2024)

Fast das gesamte Stadtgebiet befindet sich im ABSP Schwerpunktgebiet „Pegnitzalb“ sowie im ABSP Naturraumziel „Hochfläche der Nördlichen Frankenalb“. Für die gesamte Region sind außerdem Projekte des Programms BayernNetzNatur zur Umsetzung der Bayerischen Biodiversitätsstrategie vorgesehen, wie zum Beispiel „450 Förderung der Biodiversität in den Streuobstbeständen des Landkreises Bayreuth“.

3.1.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung befinden sich keine Objekte des Denkmalschutzes.

3.2 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im Regelverfahren parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans.

3.3 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat der Bauleitplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§13 BNatSchG).

Die genaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bay. Staatsministerium für Wohnen, 2021). Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Darstellungen

Im Gegensatz zur bisherigen Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft erfolgt zukünftig die Kennzeichnung als Wohnbaufläche: Allgemeines Wohngebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO sowie als Sonderbaufläche: Sondergebiet, das der Erholung dient – Campingplatz und Ferienhäuser gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO. Damit ist neben dauerhaften Wohnbauflächen auch die Nutzung als Campingplatz sowie die Errichtung von festen Wohngelegenheiten für die Erholungsnutzung zulässig. Im Bereich des Sondergebietes ist eine Dauerwohnnutzung nicht zulässig.

Die restliche Fläche wird als Ausgleichsfläche bzw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt und somit vor Versiegelung und Überbauung geschützt.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung (UP) Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Er dokumentiert den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis und belegt, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen bei der Ausweisung nachgekommen wurde.

Zweck der Umweltprüfung (UP) ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zwangsläufig gehen mit der Aufstellung der Änderung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die im Weiteren im Einzelnen dargestellt werden.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Dezember 2021.

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Stadt Pegnitz liegt ein Antrag der Firma S & K Rosenhof GmbH & Co. KG vor, auf den Flurstücken Fl.-Nr. 718, 720, 721, 1650, 2321, 2326, 2327, 2328/1, 2329, 2330, 2331, 2331, 2333, 2334, 2334/2, 2335, 2337, Gemarkung Buchau, auf landwirtschaftlich

genutzten Flächen in der Ortschaft Rosenhof, Ferienhäuser und Stellplätze für Wohnmobile zur Erweiterung eines Hotelbetriebes sowie Wohngebäude zu entwickeln.

Der Stadtrat der Stadt Pegnitz hat die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Stellplatz für Wohnmobile und kompaktes Wohnen Rosenhof“ bei Rosenhof sowie die 17. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich beschlossen. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Vorhabenfläche befindet sich unmittelbar angrenzend an die Wohnbebauung der Ortschaft Rosenhof. Die genaue Lage und Abgrenzung sind den Ausführungen in der Begründung zu entnehmen.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist der größte Bereich des Gebietes als Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung ausgewiesen. Der nordöstliche Rand, welcher direkt an die bestehende Bebauung angrenzt, ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Um den Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird dieser im Parallelverfahren geändert. Der entsprechende Bereich wird künftig als Wohnbauflächen: Allgemeines Wohngebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO bzw. als Sonderbaufläche: Sondergebiet, das der Erholung dient – Campingplatz und Ferienhäuser gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO dargestellt.

Ziel der Bauleitplanung ist einerseits die Förderung der wohnbaulichen Entwicklung der Ortschaft Rosenhof sowie die Entwicklung eines Sondergebietes, das der Erholung dient und als Campingplatz bzw. als Ferienhaussiedlung genutzt werden kann. Neben der Schaffung von Stellplätzen für Campingnutzung sollen zukünftig auch Mietunterkünfte in Form von stationären Wohngelegenheiten, Tiny Häusern, angeboten werden, um so ein breites Spektrum an Nutzern zu erreichen.

Auf Ebene des Bebauungsplans wird die zugelassene Art und das Maß der baulichen Nutzung konkret geregelt.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die Darstellung erfolgt in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans.

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

5.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Schutzgut: Mensch (Lärm, Erholungseignung)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen Überlagerungseffekte Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur	Flächennutzungsplan	

Der Geltungsbereich befindet sich im direkten Anschluss an eine Wohnbebauung, während südlich davon Gleisanlagen und Gehölzstrukturen angesiedelt sind.

Durch die vorgesehene Nutzung zur Erholung kommt dem Schutzgut Mensch im Geltungsbereich eine besondere Bedeutung zu. Zugleich hat der Geltungsbereich auch Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse in den angrenzenden Bereichen.

Aus der Nutzung als Campingplatz mit Stellplätzen für Wohnwägen bzw. Wohnmobilen und zur Vermietung stehenden Tiny Häusern kommt dem Bereich eine große Bedeutung in der übergeordneten Erholungsnutzung und dem Tourismus in der Region zu.

Durch die im Süden liegende Gleisanlage können Emissionen auf den Geltungsbereich ausgehen.

5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut: Tiere und Pflanzen (Biodiversität)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Tier- und Pflanzenarten Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen	Arten- und Biotopschutzprogramm Biotopkartierung	

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit D61 „Fränkische Alb“. Als potenziell natürliche Vegetation ist L4c (Fluttergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten Buchenwald kartiert (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fis-Natur, 2024).

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine eingetragenen Biotope lt. Flachland-Biotopkartierung. Auf der gegenüberliegenden Seite der Gleisanlagen befindet sich das Biotop „Feuchtgebiet nördlich von Pegnitz“ mit dem Hauptbiotoptyp „Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (25 %)“

Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des Naturparks „NP-00009 [BAY-14] Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“.

Naturschutzfachlich bedeutsame, seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind innerhalb der Eingriffsflächen nicht zu erwarten. Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit deshalb gering.

Spezielles Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch die menschliche Nutzung. Die Vegetation der landwirtschaftlichen Nutzflächen setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist deshalb eine für den Naturhaushalt untergeordnete Bedeutung auf. Der Bereich ist somit als gestört und anthropogen beeinflusst einzustufen. Seltene bzw. gefährdete Arten sind deshalb voraussichtlich auszuschließen. Besonders wertvolle Lebensräume oder kartierte Biotop werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Grundsätzlich stellen die bodenbrütenden Vogelarten die Artengruppe mit dem größten Konfliktpotenzial dar. Da diese Arten zu vertikalen Strukturen (z. B. Gehölzstrukturen, Freileitung) und anthropogenen Strukturen (z. B. Ortsrand, frequentierte Verkehrsachsen) Meideabstände einhalten sowie Hanglagen meiden, wird ein Vorkommen von Brutpaaren dieser Arten als unwahrscheinlich angesehen. Die örtlichen Gegebenheiten führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt sind. Es wird daher keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG benötigt. Flächen als Ausweichquartier sind im Umfeld vorhanden, so dass mit der geplanten Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten ist.

5.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

Schutzgut: Boden und Fläche		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Bodenaufbau und -eigenschaften	geologische Karte	
Baugrundeignung	Flächennutzungsplan	
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Übersichtsbodenkarte	
Versiegelungsgrad		
Altlasten		

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit D61 „Fränkische Alb“, Naturraum-Untereinheit (ABSP) 80-A Hochfläche der Nördlichen Frankenalb.

Der Untergrund zeichnet sich durch den Bodentyp 304b „Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein), selten über Sandstein“ aus. Der südliche Bereich ist geprägt von Bodentyp 73 b „Fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“.

Es sind mäßig mürbe Festgesteine zu erwarten und handelt sich um Eisensandstein-Formationen. Der betroffene Bereich zählt zur geologischen Einheit „Dogger (Brauner Jura)“.

Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsbereich nicht bekannt.

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Die Empfindlichkeit der Böden gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als Mittel zu bewerten.

Die Böden im Geltungsbereich sind von geringer Naturnähe, haben geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern sind die Schutzwürdigkeit und die Empfindlichkeit gering.

5.2.1.4 Schutzgut Wasser

Schutzgut: Grund und Oberflächenwasser		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Oberflächenwasser Grundwasserneubildung		

Im Bereich der Planung befinden sich keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete und es sind keine Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Die südliche Spitze des Geltungsbereiches reicht in einen wassersensiblen Bereich. Dieser Teil ist jedoch als Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) festgesetzt. Direkt anschließend sind Camping-Stellplätze vorgesehen, von denen keine hohe Versiegelungsrate ausgeht. Nachdem die Ausweisung der wassersensiblen Bereiche auf einem sehr großen Maßstab erfolgt, ist eine genaue Eingrenzung nicht möglich. Eine Beeinträchtigung wird nicht erwartet.

Laut den Angaben im Umweltatlas Bayern ist das Grundwasser > 20 dm tief zu erwarten. Genauere Auskünfte über den Grundwasserstand liegen nicht vor.

5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Schutzgut: Klima und Lufthygiene		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen		

Frischluftzufuhr		
Kaltluftentstehungsgebiete		

Die mittleren Jahrestemperaturen betragen im Sommer 13 bis <14 °C und im Winter 2 bis <3°C. Die Niederschlagsmenge beträgt im Sommer >400 bis 500 mm und im Winter > 450 bis 500 mm.

Das Planungsgebiet ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet, sondern als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben maximal lokale Bedeutung, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Klimatische oder lufthygienische Problemstellen im und um den Geltungsbereich sind nicht bekannt.

5.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Schutzgut: Landschaft		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Beeinträchtigung des Landschaftsbilds		

Das Stadtgebiet Pegnitz allgemein ist geprägt von markante Felsentürmen, dem Flusslauf folgenden Täler sowie Obstwiesen und Höhlen.

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt ist die Hanglage sowie der Ausblick auf die auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie liegenden Biotopflächen im Bereich des Wasserlaufes Fichtenöhe. Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die Erholungseignung einzustufen. Die bevorzugte Lage ist auch einer der Gründe, warum an dieser Stelle bereits ein Beherbergungsbetrieb besteht und die Erholungsnutzung weiter ausgebaut werden soll.

5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern wie Bodendenkmäler, Baudenkmäler etc.		

Im Geltungsbereich sind keine Kultur- bzw. Sachgüter mit schützenswertem Bestand bekannt. Im Bayernatlas sind keine Boden- oder Baudenkmäler innerhalb der Fläche bzw. in der näheren Umgebung verzeichnet.

5.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) kann das Gebiet nicht als Campingplatz bzw. allgemeines Wohngebiet genutzt werden. Die intensiv genutzte Wiese würde weiterhin bestehen. Es würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzenarten erfolgen. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Das Defizit an Entwicklungsmöglichkeiten für einen Campingplatz bzw. für die wohnbauliche Entwicklung der Ortschaft Rosenhof bleiben bestehen.

5.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter

5.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen

Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden hauptsächlich Flächen in Anspruch genommen, die bisher als Intensivgrünland genutzt werden.

Aufgrund des anthropogenen Einflusses durch die intensive Bewirtschaftung der Fläche ist von einer geringen Artenzusammensetzung und damit einhergehend auch von einer untergeordneten Bedeutung für den Naturhaushalt auszugehen. Seltene bzw. gefährdete Arten sind deshalb voraussichtlich auszuschließen. Besonders wertvolle Lebensräume oder kartierte Biotop werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Grundsätzlich stellen die bodenbrütenden Vogelarten die Artengruppe mit dem größten Konfliktpotenzial dar. Da diese Arten zu vertikalen Strukturen (z. B. Gehölzstrukturen, Freileitung) und anthropogenen Strukturen (z. B. Ortsrand, frequentierte Verkehrsachsen) Meideabstände einhalten sowie Hanglagen meiden, wird ein Vorkommen von Brutpaaren dieser Arten als unwahrscheinlich angesehen. Die örtlichen Gegebenheiten führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt sind. Es wird daher keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG benötigt. Flächen als Ausweichquartier sind im Umfeld vorhanden, so dass mit der geplanten Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten ist.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden.

Baubedinge Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden.

Negative Auswirkungen können durch eine kompakte Anordnung der Baufenster sowie der Festsetzung von ausreichenden Grünflächen und Pflanzgeboten effektiv verhindert werden. Mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass neue Lebensraumstrukturen geschaffen werden, die die Verluste an bestehenden Habitaten ausgleichen.

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans ergriffen, um die Auswirkungen zu reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen, die Festsetzung von Grünflächen sowie der Erhalt der vorhandenen, schützenswerten Gehölze.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf Grund der umfangreichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den Flächen im Geltungsbereich sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§1 Abs. 5 BauGB sowie §1a Abs. 2) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Vollversiegelung hat auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Siedlungsklima und es gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans ergriffen, um die Auswirkungen zu reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch eine Aufwertung geeigneter Flächen.

Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche sowie die zusätzliche Versiegelung kann ausgeglichen werden.

5.2.2.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Auch die Verdunstung wird auf Grund der Versiegelung reduziert.

Dagegen sollen durch Festsetzungen von großzügigen Grünflächen sowie zum Maß der baulichen Nutzung weite Bereiche vor Überbauung bewahrt werden. Es sind Entwässerungsmulden und ein Regenrückhaltebecken vorzusehen, die den Regenwasserabfluss regeln.

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch auf Grund des geneigten Geländes und der Ausbildung des Untergrundes bereichsweise Schichtwasseranfall nicht grundsätzlich auszuschließen. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offenliegendem Boden zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans getroffen. U.a. die Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wo möglich sowie die Festsetzungen zur Durchgrünung tragen zur Verminderung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei.

Ergebnis

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima

Auswirkungen

Es besteht auf Grund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln, die Frischluftversorgung ist gesichert.

Die Luftbewegungen auf den Austauschbahnen wird durch die mögliche Bebauung nur unrelevant eingeschränkt.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht. Durch die Festsetzung des Gebietstyps sind nennenswerten betriebsbedingten Belastungen ausgeschlossen.

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans können die Auswirkungen reduzieren. Durch die Anordnung der Baufenster, die Festsetzungen zur Dimensionierung der Gebäude sowie die Festsetzung von Grünflächen, werden die Auswirkungen minimiert.

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind allenfalls keine erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

5.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/ Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

5.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Auswirkungen

Jeder Eingriff und jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabenbereich grundlegend.

Aufgrund der geringen Dimensionen der einzelnen Parzellen sowie in Folge der Festsetzungen zu den maximalen Höhen für Gebäude sind die diesbezüglichen Eingriffe von geringer Bedeutung. Die vorhandenen relevanten Grünstrukturen sind als zu erhalten

festgesetzt und dienen der Einbindung in das Landschaftsbild. Dank umfassender grünordnerischer Regelungen wird eine effektive Durch- und Eingrünung des Gebietes erreicht.

Vermeidungsmaßnahmen

Als Vermeidungsmaßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplans Festsetzungen zu den Gebäudekubaturen sowie deren bauliche Gestaltung getroffen, die Baufenster sind reduziert und die Grünflächen dienen der Einbindung in das Landschaftsbild.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

5.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten. Das nächstgelegene Fauna-Flora-Habitat-Gebiet liegt in ca. 4 Kilometer Entfernung.

5.2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Auswirkungen

Der Bebauungsplan weist einen Bereich als Sondergebiet für die Erholung aus. Damit einhergehend sind positive Auswirkungen auf die erholungssuchende Bevölkerung durch die Anlage zu erwarten.

Durch die Ausweisung eines derartigen Sondergebietes sind in der Regel geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass die Wohnbevölkerung ebenso von diesen Anlagen profitieren kann.

Durch den An- und Abreiseverkehr sowie die neuen Wohnparzellen im Bereich WA kann es zu zusätzlichem Verkehr (Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan). Durch die begrenzte Anzahl der Parzellen ist jedoch von keiner relevanten Verschlechterung zu rechnen.

Gerade während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und den damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt

auftreten und sich nicht nachteilig auf Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

Mit der Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren, die allerdings durch die angenommene Nutzung als Grünland auch bisher nicht frei zugänglich waren. Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage, Strukturierung und fehlenden Erschließung mit Wegen ist die Bedeutung des Gebiets selbst für Freizeit und Erholung der Bevölkerung als gering einzustufen.

Durch die im Süden liegende Gleisanlage können Emissionen auf den Geltungsbereich ausgehen. Eine Lärmschutzwand kann im Hinblick auf eine des ansteigenden Geländes wegen für das dahinter gelegene Plangebiet begrenzte Effektivität, den erforderlichen finanziellen Aufwand zur Herstellung der Maßnahme und den zu erwartende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aus Gründen der Verhältnismäßigkeit vorliegend nicht empfohlen werden. Folglich sind architektonische Maßnahmen mittels Optimierung der Grundrissorientierung bei den Planungen von Gebäuden mit zu erwartenden Orientierungswert-Überschreitungen.

Weitere Regelungen trifft das schalltechnische Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 22.13591-b02, vom 30.10.2024, das den Bauleitplanunterlagen beigelegt und auf Ebene des Bebauungsplans eingearbeitet ist.

Vermeidungsmaßnahmen

Durch die getroffenen Festsetzungen zu Maximalnutzungen in den einzelnen Bereichen werden die Auswirkungen auf die vorhandene Wohnnutzung minimiert.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind lediglich gering bis nicht erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

5.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Geltungsbereichs werden keine Bodendenkmäler vermutet. Es sind auch keine anderen Sachgüter wie Baudenkmäler von der geplanten Bebauung betroffen.

Auch wenn derzeit keine Bodendenkmäler bekannt sind, ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Jegliche Form von Erdarbeiten birgt ein gewisses Risiko der Zerstörung von Bodendenkmälern. Da es sich bei der Fläche um eine landwirtschaftliche Nutzung handelt, ist dieses Risiko jedoch sehr gering.

Während der Bauarbeiten bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)

Ergebnis

Durch die geplante Bebauung sind keine erheblichen Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

5.2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben so weit als möglich zu vermeiden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist ebenfalls durch entsprechende Gesetze geregelt, die innerhalb des Baugebiets einzuhalten sind.

5.2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

5.2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die beplante Fläche größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung dargestellt, ein kleiner Teilbereich als gemischte Baufläche.

5.2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Durch die Nutzung des Geltungsbereichs entstehen Auswirkungen auf die Luftqualität im unmittelbaren Planungsbereich, da von den zu errichtenden Anlagen möglicherweise Luftemissionen ausgehen können. Der Bereich ist jedoch nicht als Gebiet mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.

5.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2e BauGB). Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind verschiedene Varianten zur Anordnung im Stadtgebiet zu prüfen.

Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten jedoch nicht erkannt werden (s. Begründung).

5.4 Zusätzliche Angaben

5.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um eine durchschnittliche Inanspruchnahme von Flächen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert wurde und eigenen Bestandserhebungen.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan, FIS-Natur Online sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich mit aufgenommen worden.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen wird unterschieden in „nicht erheblich“ oder „erheblich“. Erhebliche Eingriffsfolgen werden in drei Stufen kategorisiert: Die Eingriffserheblichkeit ist „gering“, „mittel“ oder „hoch“; sind die Auswirkungen nicht erheblich, das Schutzgut also nicht betroffen, so lautet die Bewertung „nicht betroffen“ oder „nicht erheblich“. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken sind derzeit nicht bekannt.

5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Stadt Pegnitz liegt ein Antrag der Firma S & K Rosenhof GmbH & Co. KG vor, auf den Flurstücken Fl.-Nr. 718, 720, 721, 1650, 2321, 2326, 2327, 2328/1, 2329, 2330, 2331, 2331, 2333, 2334, 2334/2, 2335, 2337, Gemarkung Buchau, auf landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Ortschaft Rosenhof, Ferienhäuser und Stellplätze für Wohnmobile zur Erweiterung eines Hotelbetriebes sowie Wohngebäude zu entwickeln.

Der Stadtrat der Stadt Pegnitz hat die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Stellplatz für Wohnmobile und kompaktes Wohnen Rosenhof“ bei Rosenhof sowie die 17. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich im Parallelverfahren beschlossen.

Die Vorhabenfläche befindet sich unmittelbar angrenzend an die Wohnbebauung der Ortschaft Rosenhof.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist der größte Bereich des Gebietes als Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung ausgewiesen. Der nordöstliche Rand, welcher direkt an die bestehende Bebauung angrenzt, ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Der entsprechende Bereich wird künftig als Wohnbauflächen: Allgemeines Wohngebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO bzw. als Sonderbaufläche: Sondergebiet, das der Erholung dient – Campingplatz und Ferienhäuser gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO dargestellt.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans zu erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplans auf diese erläutert und bewertet.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Tiere und Pflanzen Biologische Vielfalt	Keine Fläche mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	gering
Boden/Fläche	geringe Versiegelung, keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen	gering
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort	gering
Klima/Luft	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen, Luftbewegungen werden nicht relevant beeinträchtigt	gering
Landschaft	Geringfügige Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper im	gering

17. FNP-Änderung im Bereich des vBBP „Stellplatz für Wohnmobile und kompaktes Wohnen
Rosenhof“, Stadt Pegnitz

	ergänzenden Bereich; Aufwertung der Wiesenfläche durch Ausgleichsmaßnahmen	
Mensch	Schaffung von Erholungsmöglichkeiten, keine negativen Auswirkungen auf bestehende Wohnnutzung	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.	ohne
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten	nicht erheblich
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	voraussichtlich nicht betroffen

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen v. a. auf Ebene des Bebauungsplans verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans für den Vorhabenbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen. Genaue Angaben zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen.

6. Quellenangaben

Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. (2023). *Landesentwicklung Bayern*. <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/>

Bay. Staatsministerium für Wohnen, B. u. (2021). *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*. München.

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2006). *Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*. Augsburg: Bayerisches Landesamt für Umwelt.

Bayerisches Landesamt für Umwelt. *UmweltAtlas*. Abgerufen am 02.08.2024

Bayerisches Landesamt für Umwelt. *Fis-Natur*. https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm Abgerufen am 02.08.2024

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. (2023). *RISBY Rauminformationssystem Bayern*. München.

Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. *BayernAtlas*. www.geoportal.bayern.de Abgerufen am 02.08.2024

Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost. *Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost*. Von <https://www.planungsverband-oberfranken-ost.de/regionalplan/> Abgerufen am 02.08.2024

Stadt Pegnitz. (o.J.). *Flächennutzungsplan*. Pegnitz.

7. Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
09661/10470
www.neidl.de

