

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

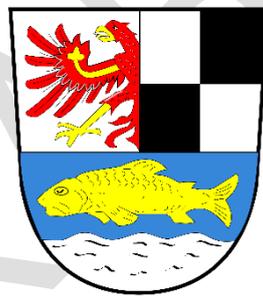
## **Stellplatz für Wohnmobile und kompaktes Wohnen Rosenhof**

Begründung mit Umweltbericht

### **Stadt Pegnitz**

Hauptstraße 37, 91257 Pegnitz

Landkreis Bayreuth



Vorentwurf: 18.11.2024

Entwurf:

Endfassung:





## Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis .....	7
1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich .....	8
1.1 Rechtsgrundlagen .....	8
1.2 Aufstellungsbeschluss .....	8
1.3 Geltungsbereich .....	9
2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation .....	10
2.1 Ziele des Bauleitplans .....	10
2.2 Alternativenprüfung .....	10
2.3 Bedarfsnachweis .....	10
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben .....	11
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	11
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	11
3.1.2 Regionalplan Oberfranken-Ost (5) .....	12
3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungsplans .....	13
3.1.4 Schutzgebiete .....	15
3.1.5 Arten- und Biotopschutz .....	15
3.1.6 Denkmalschutz .....	16
3.2 Planverfahren .....	16
3.3 Erschließung .....	16
3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung .....	16
3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung .....	16
3.3.3 Wasserversorgung .....	17
3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen .....	17
3.3.5 Abfallentsorgung .....	18
3.3.6 Telekommunikation .....	18
3.4 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung .....	18
3.4.1 Bestandsaufnahme .....	18
3.4.2 Ermittlung der Eingriffsschwere .....	19
3.4.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen .....	20
3.4.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept .....	25
3.4.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung .....	27
3.5.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen .....	29

3.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring).....	29
3.7 Land- und Forstwirtschaft .....	29
4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen .....	29
4.1 Grenzen.....	29
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	30
4.3 Maß der baulichen Nutzung .....	30
4.4 Baugrenzen, Bauweise, Abstandflächen .....	31
4.5 Baugestaltung Hauptgebäude .....	31
4.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	32
4.7 Werbeanlagen .....	32
4.8 Verkehrsflächen.....	32
4.9 Einfriedungen .....	33
4.10 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen .....	33
4.11 Führung von Leitungen .....	33
4.12 Grünordnung, Natur und Landschaft .....	34
4.13 Gestaltung des Geländes.....	34
4.14 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses .....	35
4.15 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen .....	35
5. Umweltbericht .....	37
5.1 Einleitung .....	37
5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans .....	37
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung .....	38
5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	38
5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	38
5.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit .....	38
5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	39
5.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche.....	40
5.2.1.4 Schutzgut Wasser.....	41
5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima .....	41
5.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung .....	42
5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	42

5.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	43
5.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter .....	43
5.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	43
5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche .....	44
5.2.2.3 Schutzgut Wasser .....	45
5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima .....	45
5.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern .....	46
5.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung .....	46
5.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes .....	47
5.2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	47
5.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	48
5.2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	49
5.2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	49
5.2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts .....	49
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 .....	49
5.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen .....	50
5.2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen .....	50
5.2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter ...	50
5.2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume .....	50
5.2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche .....	51
5.2.3.1.3 Schutzgut Wasser .....	51
5.2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild .....	51
5.2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima .....	51
5.2.2.2.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) .....	52
5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	52
5.4 Zusätzliche Angaben .....	52
5.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	52

5.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....	53
5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	55
6. Anlagen .....	57
7. Quellenangaben .....	57
7. Impressum .....	58

VORABZUG

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2023) .....	9
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte (Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2023) .....	11
Abbildung 3: Strukturkarte (Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, 2024) .....	13
Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan, maßstabslos (Stadt Pegnitz, o.J.) .....	14
Abbildung 5: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor .....	22
Abbildung 6: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor .....	24
Abbildung 7: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume .....	25
Abbildung 8: Funktionstabelle Ausgleichsfläche .....	27
Abbildung 9: Abschlag Timelag .....	28
Abbildung 10: Bewertung des Ausgleichsumfangs .....	28

## **1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Stellplatz für Wohnmobile und kompaktes Wohnen Rosenhof“ bei Rosenhof 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.

### 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.

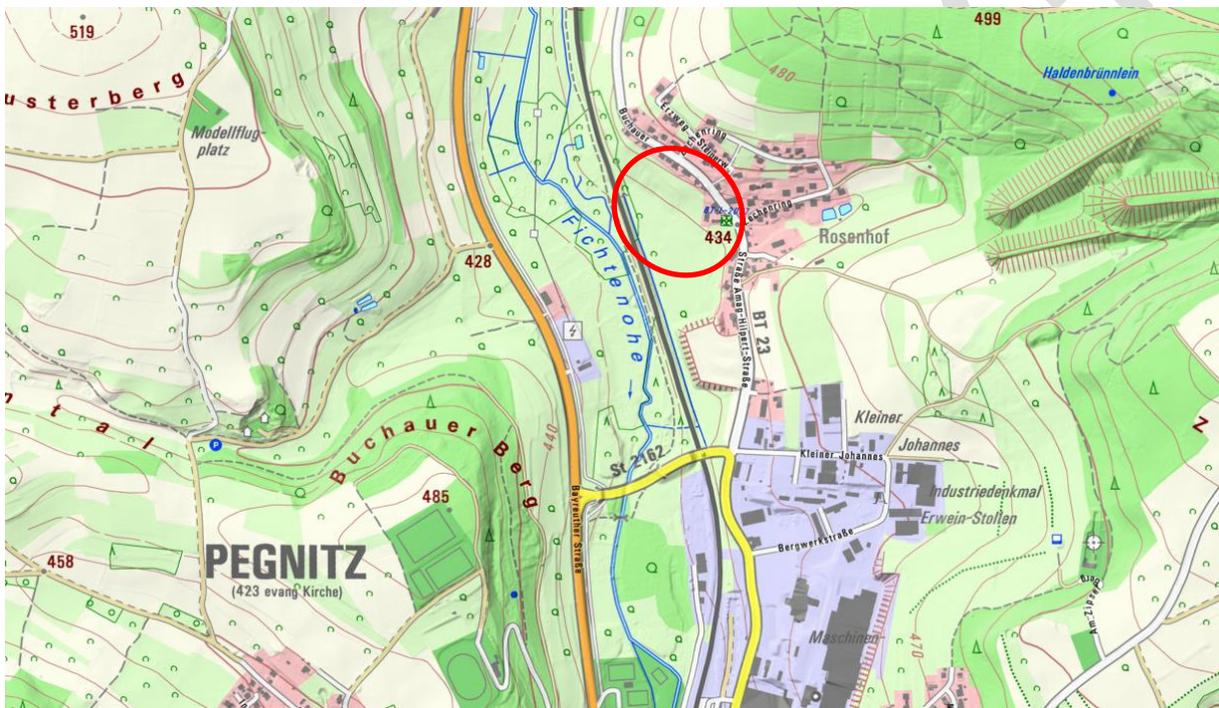


Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2023)

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 Erweiterung eines Hotelbetriebes durch Entwicklung eines Sondergebietes, das der Erholung dient und als Campingplatz bzw. 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 und auf das veränderte Gästeverhalten zu reagieren.

Eine Ansiedelung von Gastronomiebetrieben ist nicht erforderlich. Stattdessen wird ein kleiner Verkaufsraum vorgesehen.

### **2.2 Alternativenprüfung**

Alternative Standorte wurden bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung überprüft und sind deshalb bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erneut zu überprüfen.

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind in erster Linie alternative Erschließungsmodelle zu betrachten, um die Variante mit dem geringsten Eingriffsrisiko umzusetzen.

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt lt. den vorliegenden Planungen durch eine neu zu errichtende öffentliche Verkehrsfläche. Eine Zufahrt zur Ortsdurchfahrt von Rosenhof, der Buchauer Straße, ist im nördlichen Ende des Geltungsbereiches vorgesehen. Die interne Erschließung der Stellplätze sowie Mietwohneinheiten im Sondergebiet ist im Bebauungsplan lediglich als Vorschlag enthalten, um die Nutzung der Flächen den aktuellen Ansprüchen der Erholungssuchenden anpassen zu können.

Die Zufahrt zum Geltungsbereich ist insgesamt an 2 Stellen möglich. Des Weiteren wird eine Verbindung zur Hauptstraße, die derzeit bereits als Grünweg vorhanden ist, als Geh- und Radweg festgesetzt.

Ergänzend wurde die Nullvariante überprüft:

Die Aufstellung eines Bebauungsplans an dieser Stelle würde die Nullvariante darstellen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan würde dabei unverändert fortbestehen.

### **2.3 Bedarfsnachweis**

Der Bedarfsnachweis erfolgt in der Begründung auf Ebene des Flächennutzungsplans, welcher im Parallelverfahren geändert wird.

### 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).

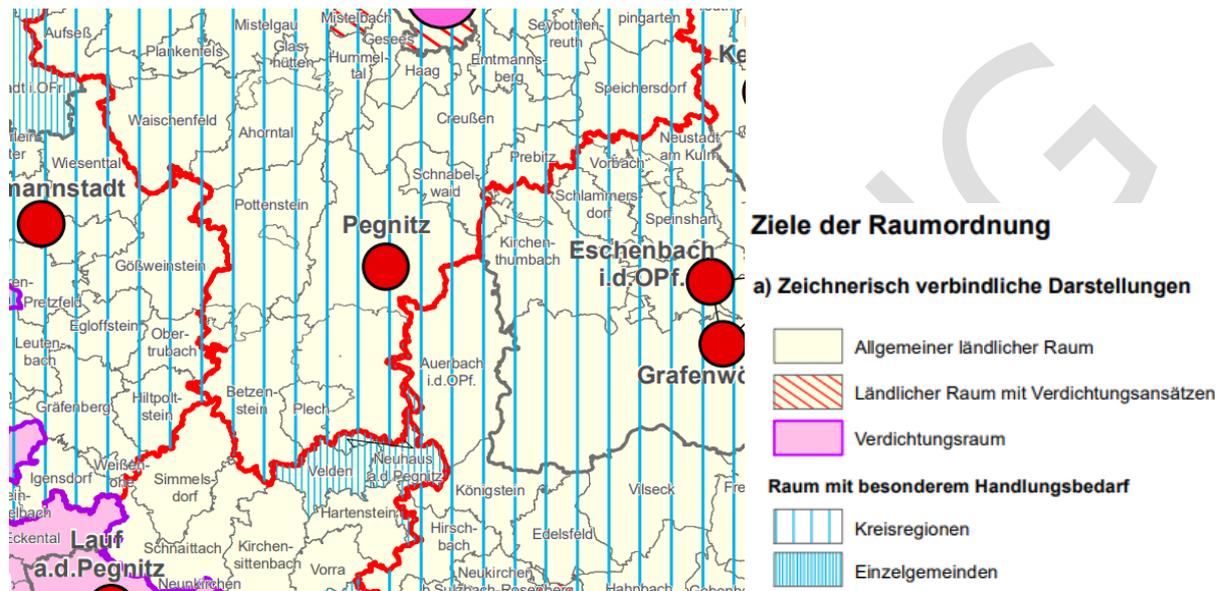


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte (Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2023)

Grundsätzlich sind kommunale Bauleitpläne 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.

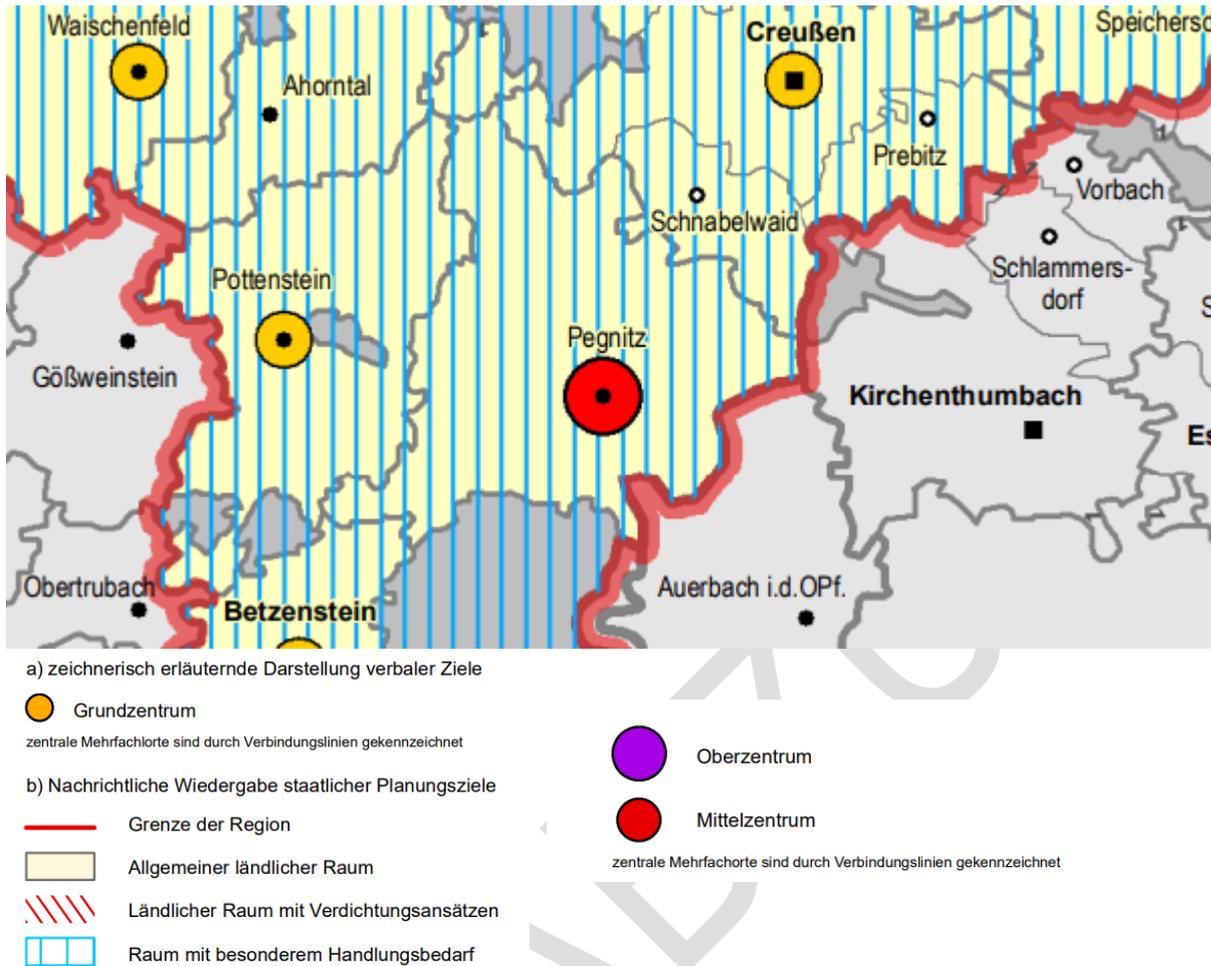


Abbildung 3: Strukturkarte (Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, 2024)

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.

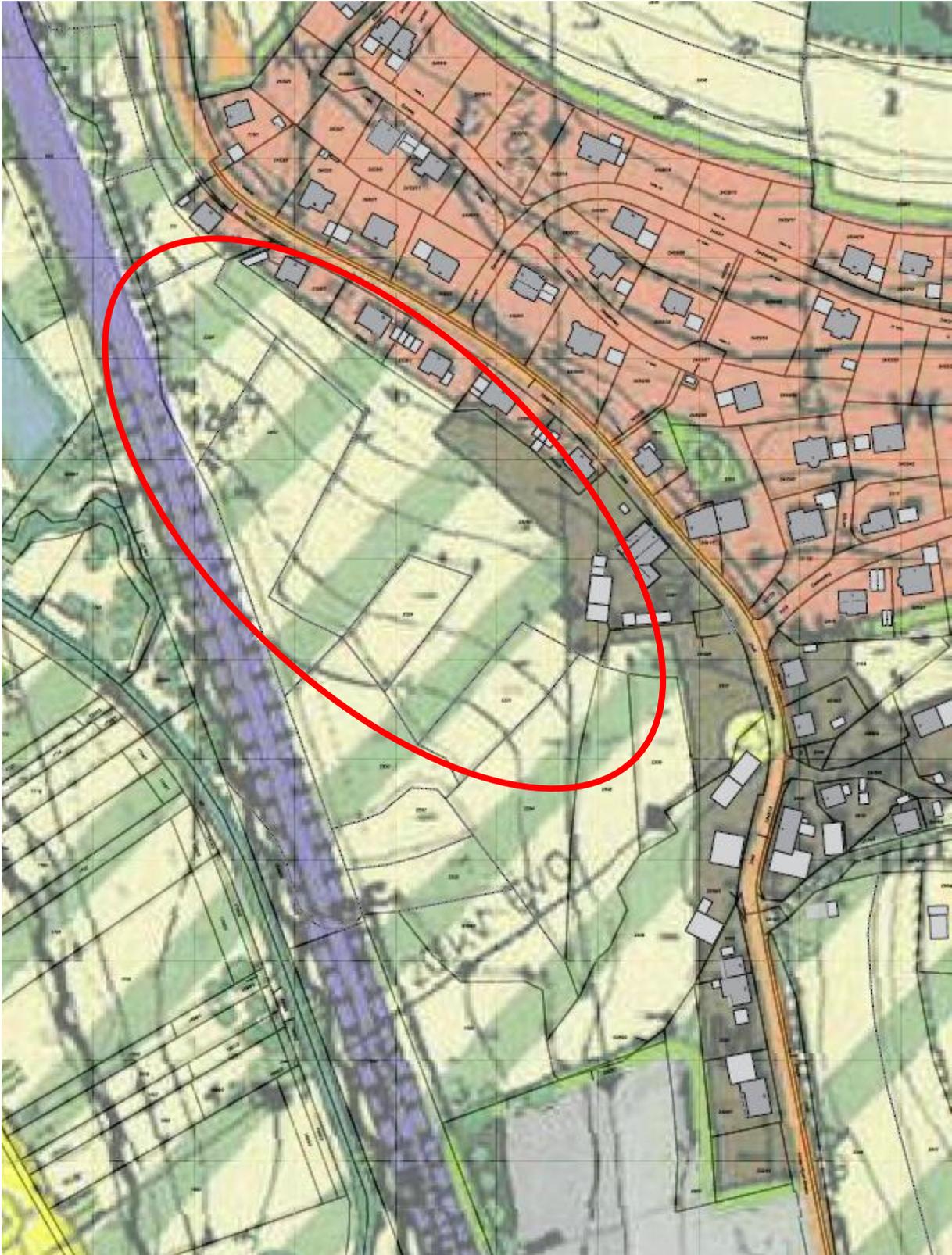


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan, maßstabslos (Stadt Pegnitz, o.J.)

### 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, 2023)

### 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 Erschließung

#### 3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Kreisstraße BT23 (Buchauer Straße), die Ortsdurchfahrt von Rosenhof, welche zum Teil direkt an den Geltungsbereich angrenzt. Die neu anzulegende Erschließungsstraße muss mit Fahrzeugen der Feuerwehr unbehindert befahren werden können. Eine entsprechende Ausführung und Tragfähigkeit sind zu beachten. Ein zusätzlicher, separater Geh- und Radweg stellt die fußläufige Erschließung des Baugebietes zur vorhandenen Ortsdurchfahrt (Buchauer Straße) sicher. Die übersichtliche Situation an der Anschlussstelle ermöglicht für Fußgänger eine Kreuzung der Buchauer Straße. Somit ist die Verbindung zum bestehenden Gehweg und der vorhandenen Bushaltestelle hergestellt.

#### 3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich kann ordentlich an das kommunale Entwässerungssystem angeschlossen werden.

Im Bereich der SO Camp 2 ist die Entsorgung von Inhalten mobiler Toiletten mit Sanitärzusätzen (Chemietoiletten) zu regeln. Eine Mitbehandlung auf der Kläranlage ist sicherzustellen. Die Hinweise des LfU-Merkblattes Nr. 4.5/5 „Entsorgung von Inhalten mobiler Toiletten mit Sanitärzusätzen“ bzw. des DWA-Merkblattes M 270 sind zu berücksichtigen. Demnach sollen die Inhalte aus Mobiltoiletten nur in Kläranlagen ab einer Ausbaugröße von 10.000 EW eingeleitet werden, welche über entsprechende Leistungs- und Kapazitätsreserven verfügen. Um die Prozessstabilität nicht zu gefährden, ist auf eine

mindestens 20-fache Verdünnung der Mobiltoiletteninhalte mit dem übrigen Kläranlagenzulauf zu achten. Besonders umwelt- und kläranlagenverträgliche Sanitärzusätze sind mit dem „Blauen Engel“ gekennzeichnet. Die Nutzer sollten aufgefordert werden nur Sanitärzusätze einzuleiten, die eine entsprechende Zertifizierung tragen. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist eine zentrale Abwasserversorgung mit großzügiger Rangierfläche vorzusehen. Es ist darauf zu achten, dass der Einlass ebenerdig angeordnet ist, um ein Gefälle vom Reisemobil zur Station zu gewährleisten. Voraussetzung für die Installation einer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtung ist eine Einleitungsgenehmigung der unteren Wasserschutzbehörde.

Das Oberflächenwasser der Parzellen sollte, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden.

Soll gesammeltes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden, sind die Vorgaben der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) mit den dazu ergangenen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Zum geregelten Abfluss des Regenwassers tragen die vorgesehenen Entwässerungsmulden sowie das südwestlich platzierte Regenrückhaltebecken bei. Die Anforderungen des Wasserrechts sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

### **3.3.3 Wasserversorgung**

Das Planungsgebiet kann an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage des Zweckverbands Juragruppe angeschlossen und ausreichend versorgt werden.

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID-2211.50-162) empfiehlt den Kommunen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technischen Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230: 2012-09 (Unterirdischer Löschwasserbehälter) einzuhalten.

### **3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen**

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen durch die Bayernwerk AG. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

### **3.3.5 Abfallentsorgung**

Nachdem im Bereich des Sondergebietes eine private Straße vorgesehen ist, wird diese nicht angefahren. Die Mülltonnen müssen zur Entleerung an die öffentliche Straße gebracht werden.

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes muss ein Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung bestehen. Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung im Landkreis Bayreuth.

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

### **3.3.6 Telekommunikation**

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG / einen Erschließungsträger.

## **3.4 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung**

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan 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 Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bay. Staatsministerium für Wohnen, 2021) durchgeführt.

### **3.4.1 Bestandsaufnahme**

Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer, Gebiete mittlerer und Gebiete hoher Bedeutung vorgenommen. Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolgte entsprechend der Bestandsaufnahme.

Der Ausgangszustand der betroffenen Fläche wird als Intensivgrünland (G11) eingestuft.

Der Zustand des Plangebiets wird nach den Bedeutungen der Schutzgüter in folgende Kategorien eingestuft:

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Kategorie
1	Arten und Lebensräume	Intensivgrünland	geringe Bedeutung
2	Boden	Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung
3	Wasser	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden	mittlere Bedeutung
4	Klima und Luft	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	mittlere Bedeutung
5	Landschaftsbild	keine landschaftsprägenden Elemente im Geltungsbereich bzw. Erhalt der betroffenen Gehölzstrukturen, die die Fläche besonders gliedern; Gehölze entlang der Gleisanlagen; keine Betroffenheit von Schutzgebieten	mittlere Bedeutung

s. Teil A Bewertung des Ausgangszustandes, Leitfaden

Der Zustand des Plangebiets ist damit mit mittlerer Bedeutung einzustufen. Die Zielsetzung zur Nutzung zu Erholungszwecken setzt jedoch ein entsprechendes Ausgangspotenzial der Flächen voraus. Dieses kann an der vorliegenden Stelle erfüllt werden.

### 3.4.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der Schutzgüter abhängig. Auch die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigung auf Natur und Landschaft überschlägig auch dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei geringer und mittlerer Bedeutung kann deshalb als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl angesetzt werden. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören.

Bei einer Betroffenheit von Biotop- und Nutzungstypen mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung wird dagegen grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und pauschal der Beeinträchtigungsfaktor 1 verwendet.

Beeinträchtigungsfaktor
GRZ = 0,4 (Bereich WA) bzw. 0,3 (Bereich SO Camp 1) bzw. 0,2 (Bereich SO Camp 2)

### 3.4.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen vermieden werden können.

Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde jedoch nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei entsprechenden Maßnahmen um bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

**Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (keine Berücksichtigung beim Planungsfaktor):**

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
<b>Arten &amp; Lebensräume</b>	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. Schutzgegenstände gemäß §20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotop nach §30 BNatSchG iVm. Art. 23 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträgen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>Boden &amp; Fläche</b>	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades - Effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) - Geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse - Höhere Bebauung (höhere GFZ)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung - Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen - Effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen - effiziente interne und externe Verkehrserschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

	- effiziente technische Infrastruktur		
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Verkehrsvermeidung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	- Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen		
Wasser	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung, -ausbau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Klima / Luft	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landschaftsbild	Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägender Elemente auszeichnen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturnahe Gewässerufer</li> <li>- Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten)</li> <li>- Waldränder - einzelstehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen</li> <li>- Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abbildung 5: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor

**Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (Anrechnung beim Planungsfaktor):**

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhöhung der Durchlässigkeit von Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kaltluft- und Frischluftaustausches)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche  Festsetzung von zu erhaltenden Grünstrukturen, Festsetzung von umfangreichen Grünstrukturen, Ausschluss von z.B. Schottergärten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz Festsetzung von Baumstandorten		
	Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Dauerhafte Begrünung von Flachdächern Pult- und Flachdächer sind ausschließlich mit begrünten Dächern zulässig	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin Festsetzung zu Beleuchtung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden Die Nutzung entsprechend der Definition des Sondergebiets lässt einen hohen Anteil an unversiegelten Freiflächen erwarten. Festsetzung von Versickerung von Niederschlagswasser von Grünflächen über die belebte Bodenzone	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge Festsetzung von Belägen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 für Stellplätze und Zufahrten.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abbildung 6: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor mit -10% angesetzt (maximal -20%).

Planungsfaktor
10 %

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Planungs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
G11 Intensivgrünland	7.820 m <sup>2</sup>	3 WP	0,2	10%	4.223
G11 Intensivgrünland	4.116 m <sup>2</sup>	3 WP	0,3	10%	3.334
G11 Intensivgrünland	10.160 m <sup>2</sup>	3 WP	0,4	10%	10.973
Summe:	22.096 m <sup>2</sup>				18.530

Summe Ausgleichsbedarf (WP)	18.530
-----------------------------	--------

Abbildung 7: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigung der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Das Vorliegen des Regelfalls ist im Umweltbericht begründet dargelegt.

Der Ausgleichsbedarf für das **Schutzgut Landschaftsbild** wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten- und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzlicher Ausgleichsbedarf zur Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung erforderlich sind.

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild besteht für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan jedoch nicht. Durch die grünordnerischen Festsetzungen, die zur Durchgrünung des Gebietes beitragen und die bisher intensiv genutzte Wiese zu einem Streuobstbestand entwickeln, kann keine wesentliche Verschlechterung des Landschaftsbildes erkannt werden.

### 3.4.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept

Ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden. Dabei werden folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt:

#### Interne Ausgleichsmaßnahmen:

Flurnummer	2327 (TF), 2328/1 (TF), 2329 (TF), 2330 (TF)
Gemarkung	Buchau
Flächengröße	3.400 m <sup>2</sup>
derzeitige Nutzung / Bestand	Intensivgrünland, G11 / 3WP
Entwicklungsziel	B432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland Mittlere bis alte Ausprägung
Maßnahmen	Anpflanzung von Obstbäumen alte, regionale Sorten, Stammumfang 10-12 cm als Hochstamm, Pflanzraster ca. 10x10 m, 10 m Abstand der Baumpflanzungen entlang des Gewässerverlaufes „nl. Graben zur Fichtenohe“ Stammschutz zum Schutz vor Verbiss Gesetzliche Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten.  Extensivierung der bestehenden Wiesenfläche. Sollten Teilflächen im Rahmen der Baumaßnahmen geschädigt werden, ist in diesen Bereichen eine Ansaat

	<p>aus Regio-Saatgut, Kräuteranteil von mindestens 70%, erforderlich.</p> <p>Dauerhafte Markierung der Ausgleichsflächen mit Eichenpflocken</p>
Pflegekonzept	<p>Mähen der Flächen zunächst 3 x jährlich zur Ausmagerung, Ausschließlicher Einsatz von Balkenmähern wegen Insektenschutz (kein Kreiselmäherwerk oder Mulchmähd) erster Mähvorgang nicht vor Ende Juni, Abfuhr des Mähguts Bei Erreichung des Zielzustands Umstellung auf 2-schürige Mahd.</p> <p>Ausbildung von Saumstrukturen in Richtung der Grenzen des Geltungsbereichs mit einer Breite von ca. 1,5 m, abschnittsweise Mahd dieser im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus zur Steigerung der ökologischen Vielfalt Mähgutabfuhr</p> <p>Mehrmalige Sichtkontrollen in den ersten 5 Jahren, nach Bedarf weitere in den Folgejahren. Regelmäßige Kontrolle der Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der uNB alle 5 Jahre mit Festlegung des Zielzustandes und ggf. Überarbeitung/Anpassung des Pflegekonzeptes</p> <p><u>Pflegekontrolle, Dauer 25 Jahre (Ortstermine erforderlich).</u> Kontrolle alle 2 Jahre in Abstimmung mit der uNB: - Pflegezustand - Störzeigerkontrolle</p>
Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	25 Jahre (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006)
Anforderung an räumliche und funktionale Zusammenhänge	D61 Fränkische Alb
Art der Entsiegelung	Keine Entsiegelung vorgesehen
hpnV	L4c (Flattergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten Buchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	14 Fränkische Alb
Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)	<p><i>Mit den Maßnahmenanforderungen aus:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten</i></li> <li>- <i>dem Artenschutz (CEF, FCS Maßnahmen)</i></li> <li>- <i>dem gesetzlichen Biotopschutz und</i></li> <li>- <i>dem Waldausgleich</i></li> </ul>
	nicht erforderlich
Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen	<p><i>vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen,</i></li> <li>- <i>zur Wiedervernetzung von Lebensräumen,</i></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen),</li> <li>- durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder</li> <li>- durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen</li> </ul> <p>Produktionskapazität und Produktivität im Agrarraum werden nicht erheblich beeinflusst oder verändert, da Flächengröße des Ausgleichs &lt; 3ha. Die Umsetzung des Ausgleichs erfolgt als PIK-Maßnahme.</p>
<p>Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen,</li> <li>- auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan</li> <li>- als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind,</li> <li>- auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms,</li> <li>- Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und</li> <li>- in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden</li> </ul>

Abbildung 8: Funktionstabelle Ausgleichsfläche

### 3.4.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft abdecken.

Für das Landschaftsbild ist die Ableitung der Art und des Umfangs der Maßnahmen grundsätzlich gesondert darzulegen, wobei die Maßnahmen zur Wiederherstellung und Neugestaltung des Landschaftsbildes grundsätzlich auch multifunktional wirken können.

Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten durch Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten.

Bei der Bilanzierung wird die Entwicklungszeit der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit
26-49 Jahre	Abschlag = 1WP
50-79 Jahre	Abschlag = 2WP
≥80 Jahre	Abschlag = 3WP

Abbildung 9: Abschlag Timelag

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume							
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste		Prognosezustand nach der BNT-Liste		Ausgleichsmaßnahme		
	Code, Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code, Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung*	Ausgleichsumfang in WP
	G11, Intensivgrünland	3	B432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	10*	3.400	6	20.400
Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten							20.400
Bilanzierung							
Summe Ausgleichsumfang				20.400 WP			
Summe Ausgleichsbedarf				18.530 WP			
Differenz				1.870 WP			
* unter Berücksichtigung Timelag: Abschlag von 1 WP für Aufwertung							

Abbildung 10: Bewertung des Ausgleichsumfangs

Nach Gegenüberstellung des Ausgleichbedarfs von 18.530 Wertpunkten und des Ausgleichsumfangs in Höhe von 20.400 Wertpunkten verbleibt gemäß der Bilanzierung eine Differenz von 1.870 Wertpunkten. Dieser Überschuss zeigt, dass der notwendige Ausgleich vollständig auf internen Flächen erbracht werden kann.

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche werden unter Punkt 3.4.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept näher benannt sowie in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die notwendigen Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster zu melden.

### **3.5.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zu melden. In begründeten Fällen (z.B. erst später erfolgende Erschließung des Baugebiets) kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, untersagt. Hierunter fallen insbesondere die folgenden Verbote:

- bauliche Anlagen zu errichten,
- die Flächen einzuzäunen (temporäre Zäunung zur Sicherung des Aufwuchses ist zulässig)
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen
- die Flächen aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.

### **3.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)**

Nach §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen.

### **3.7 Land- und Forstwirtschaft**

Die an den Geltungsbereich angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche. Die gesetzlichen Regelungen zu Pflanzabständen von Bäumen und Gehölzen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu beachten.

## **4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen**

### **4.1 Grenzen**

Der Geltungsbereich wird durch die dargestellte Grenze begrenzt. Die getroffenen Regelungen und Festsetzungen sind ausschließlich auf den Geltungsbereich anzuwenden. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Bereiche abgetrennt, für die unterschiedliche

Vorschriften für die Nutzung gelten. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind außerdem verbindliche Parzellengrenzen festgelegt, da die Position der Carports festgelegt ist.

## **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ nach §10 BauNVO bzw. „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind aufgrund der Lage und der besonderen Bedeutung für die Naherholung und das Ortsbild ausgeschlossen.

Die Zweckbestimmung und Nutzung des Sondergebietes ist mit Campingplatz- und Ferienhausgebiet festgesetzt. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die jeweiligen Nutzungen unterscheiden sich in den einzelnen festgesetzten Bereichen. Im Bereich des Sondergebietes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die sich der Erholungsnutzung unterordnen. Ein Dauerwohnen ist in diesem Bereich ausgeschlossen.

Die Ferienunterkünfte sind entsprechend der Definition der Baunutzungsverordnung überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung zu stellen, um diesen zur Erholung zu dienen. Die jeweiligen Grundflächen sind unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt.

Durch die Festsetzung eines Bereichs, in dem Stellplätze für Wohnmobile und -wägen zulässig sind, wird die Erhaltung einer touristischen Nutzung und die Zugänglichkeit für einen wechselnden Nutzerkreis sichergestellt.

Die Begrenzung auf einen Bereich, in dem gemeinschaftlich genutzte Sanitäreinrichtungen unterzubringen sind, führt zu einer Bündelung und damit zu einer effizienten Anordnung unter Minimierung des Eingriffs.

## **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 im Bereich des Sondergebietes SO Camp 1, mit 0,2 im Bereich SO Camp 2 und mit 0,4 im Bereich des Wohngebietes festgesetzt. Die überbaute Grundfläche ist dabei jeweils auf die Gesamtfläche des Geltungsbereichs, reduziert um die festgesetzten Grünflächen, zu beziehen. Im allgemeinen Wohngebiet darf die Grundfläche je Gebäude maximal 90 m<sup>2</sup> betragen.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird gering festgesetzt, um der landschaftlich besonderen Lage Rechnung zu tragen. Damit ist eine verdichtete Nutzung des Bereichs eingeschränkt und dem Gedanken des Flächensparens kann nicht Rechnung getragen werden. Da jedoch dem Erholungsgedanken an dieser Stelle besondere Gewichtung zukommt und das Landschaftsbild deshalb auch von übergeordneter Bedeutung ist, erfolgt die Abwägung zu Gunsten einer geringeren Geschossanzahl.

#### **4.4 Baugrenzen, Bauweise, Abstandflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. Die Errichtung von Hauptgebäuden ist ausschließlich innerhalb der eingetragenen Baufenster zulässig.

Garagen, Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen, insbesondere auch Anlagen für die Erschließung der Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster, in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Im Hinblick auf die Erhaltung des Landschaftsbildes sowie zur Gewährleistung der Durchlässigkeit und der Freihaltung von Frischluftleitbahnen sind ausschließlich die offene Bauweise und nur Einzelhäuser zulässig.

Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sowie der ausreichenden Belüftung und Belichtung sind die Abstandsflächen lt. den aktuellen Regelungen der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

#### **4.5 Baugestaltung Hauptgebäude**

Die Höhenlagen der Hauptgebäude in den Parzellen im Bereich SO Camp 1 und WA 2 sind auf die fertige Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (FOK) bezogen. Diese wird im Bereich SO Camp 1 maximal 1,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante und im Bereich WA 2 in Bezug auf die zugehörige Verkehrsflächenanschnittshöhe festgelegt. Im Bereich WA 1 regulieren verbindlich festgelegte, maximale Gebäudeoberkanten die Höhenentwicklung der Gebäudereihe. Die jeweiligen Höhen sind vom Bestand abgeleitet und garantieren die bestehenden Ausblicke der vorhandenen Nachbarhäuser. Zusammen mit den maximal zulässigen Aufträgen und Abgrabungen wird eine gute Einbindung der Gebäude in das natürliche Gelände gewährleistet. Die jeweils maximalen Gebäudehöhen sind festgelegt, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild in der sensiblen Ortsrandlage einzuschränken. Die Behinderung von Luftströmen wird dadurch minimiert und die Fernwirkung der Anlage reduziert.

Es sind kleine Baukörper zulässig, um diese im Hinblick auf die Erholungsnutzung als auch verträglich für das Landschaftsbild in das vorhandene Gelände integrieren zu können. Je Einzelhaus ist maximal eine Wohneinheit zugelassen.

Die Dachformen werden im Wesentlichen auf 3 unterschiedliche begrenzt, um die Dachlandschaft zu beruhigen und den Eingriff in das Landschaftsbild zu reduzieren. Im Bereich WA 1 dürfen aufgrund der Höhenbeschränkung lediglich Flachdächer oder flache Pultdächer errichtet werden. Die Farbgebung beschränkt sich auf die ortsüblichen Spektren, ergänzt um die Möglichkeit der Installation von Einrichtungen zur Energiegewinnung sowie zum Wasserrückhalt und der Verbesserung des Kleinklimas.

Aus ökologischen Gründen sind Pult- und Flachdächer prinzipiell nur mit Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind aufgrund ihrer positiven Auswirkungen auf die Energiebilanz ausdrücklich erwünscht.

## **4.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

In den Parzellen 1 bis 16 im Bereich des WA sind offene Garagen (Carports) ausschließlich in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. In den im Geltungsbereich markierten Standorten sind außerdem weitere Nebenanlagen, wie beschrieben, zugelassen. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Generell ist davon auszugehen, dass PKWs im Bereich der Camping-Stellplätze SO Camp 2 verteilt abgestellt werden. Für die Mietobjekte im Bereich SO Camp 1, die nicht direkt anfahrbar sind, werden auch zusätzlich PKW-Stellplätze vorgesehen, die an der gekennzeichneten Stelle errichtet werden, sofern diese erforderlich werden.

Stellplätze müssen entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung im Geltungsbereich nachgewiesen werden, um Parkdruck auf den öffentlichen Straßenraum zu vermeiden. Dies gewährleistet die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs.

Die Dächer der Nebengebäude sind den Hauptgebäuden anzupassen, um das Ortsbild zu schonen. Aus diesem Grund sind auch gebäudeunabhängige Anlagen zur Gewinnung von Energie im Geltungsbereich ausgeschlossen.

## **4.7 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen dem Schutz des Landschaftsbildes und der Wahrung des Ortsbildes, welchen auf Grund der Nutzung als Anlage zur Erholung erhöhte Bedeutung zukommt. Werbeanlagen sind deshalb ausschließlich im Bereich des Sondergebietes und ausschließlich am Ort der Leistung zulässig. Sie müssen sich den baulichen Anlagen unterordnen und aufdringliche Einrichtungen sind ausgeschlossen. Um Lichtemissionen gering zu halten, dürfen Werbeanlagen nicht durchgängig beleuchtet werden. Aus Gründen des Immissionsschutzes sind Fahnenmasten im Geltungsbereich nicht zulässig. Werbepylonen mit begrenzter Grundfläche sowie Höhe sind an maximal 3 Stellen im Geltungsbereich zulässig.

## **4.8 Verkehrsflächen**

Der Geltungsbereich enthält im allgemeinen Wohngebiet öffentliche Verkehrsflächen, die der Erschließung des Bereichs dienen. Darüber hinaus sind in der Planzeichnung Darstellungen von privaten Straßen enthalten, die der inneren Erschließung des Sondergebiets dienen können. Diese sind jedoch nicht als Festsetzung enthalten, sondern sind nur als Gestaltungsvorschlag, also eine Variante, zu sehen. Die interne Erschließung im Sondergebiet kann im späteren Verlauf je nach Bedarf festgelegt werden.

Zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung und zur Gewährleistung eines sicheren und leichten Verkehrs auf den öffentlichen Straßen sind nur in den gekennzeichneten Bereichen Zu- und Ausfahrten in den Geltungsbereich zulässig.

Aus Gründen des abwehrenden Brandschutzes muss die öffentliche Erschließungsstraße für Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar sein. Die Tragfähigkeit und Ausführung muss demnach für Fahrzeuge bis zu einer Achslast von 10t ausgelegt sein.

Ein zusätzlicher, separater Geh- und Radweg stellt die fußläufige Erschließung des Baugebietes zur vorhandenen Ortsdurchfahrt (Buchauer Straße) sicher.

Um die Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu begrenzen, ist auf eine möglichst geringe Befestigung bzw. Versiegelung zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen (z. B. PKW-Stellplätze, Zufahrten, Zugänge) und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen (z. B. Pflasterung mit größerem Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke o. ä.) zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Wasserdurchlässigen Befestigungen ist immer der Vorrang einzuräumen. Die Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwägen im Bereich SO Camp 2 dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Es sind wie zuvor dargestellt, wasserdurchlässige Befestigungen wie z. B. Rasengitterplatten zu verwenden.

#### **4.9 Einfriedungen**

Zur Minimierung des Eingriffs ist die Errichtung von Zaunsockeln nicht zulässig und es wird ein Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante gefordert. Die Durchlässigkeit der Einfriedung, z.B. für Kleinsäuger wird damit gewährleistet. Die Errichtung von Mauern oder Drahtschotterkörben als Einfriedung sind ausgeschlossen. Die Vorgaben zur Ausgestaltung und Höhen der Zaunanlagen trägt zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung und zur besseren Integration in das Landschaftsbild bei. Die notwendigen Sichtdreiecke sind zu beachten und ggf. freizuhalten.

#### **4.10 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen**

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist für alle Formen der Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Um unnötige Lichtverschmutzung zu vermeiden, sind die verwendeten Leuchten nach oben abzuschirmen.

#### **4.11 Führung von Leitungen**

Das Baugebiet wird mit den erforderlichen Infrastrukturen versorgt. Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Erschließungsplanung kontaktiert, um eine Koordinierung der Leitungsverlegung zu ermöglichen.

Die Trassen der Versorgungsleitungen sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu errichten und freizuhalten. Die Abstimmung mit den Versorgungsträgern hat ggf. zu erfolgen.

Zum Schutz des Landschaftsbildes ist die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ausgeschlossen.

## **4.12 Grünordnung, Natur und Landschaft**

Die als private Grünfläche festgesetzten Bereiche sind zur Sicherung einer Ein- und Durchgrünung des Vorhabengebietes mit Arten laut den festgelegten Artenlisten zu bepflanzen beziehungsweise als Rasenfläche anzusehen.

Im Geltungsbereich sind einzelne Gehölze vorhanden, die als zu erhalten festgesetzt werden. Bei einem Ausfall sind diese durch einen Baum der beiliegenden Artenliste zu ersetzen. Der Standort kann dabei geringfügig variiert werden, die generelle räumliche Zuordnung ist jedoch zu erhalten.

Auf den Parzellen 1 bis 16 im Bereich WA und auf den Parzellen I, II und III im Bereich SO Camp 1 ist je angefangener 550 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer und standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. Der Standort innerhalb der Parzelle ist frei wählbar variieren.

Für eine gelungene Ein- und Durchgrünung werden im Geltungsbereich noch weitere zu pflanzende Bäume vorgegeben. Der Standort kann geringfügig variieren, jedoch ist die räumliche Zuordnung zu erhalten.

Um eine möglichst naturnahe Gestaltung der Anlage zu erhalten und die Überbauung gering zu halten, sind die nicht genutzten Flächen gärtnerisch anzulegen. Eine Anlage von Schottergärten ist aus den genannten Gründen ausgeschlossen. Die Abdeckung von Flächen z.B. mit Schotter oder Kunstrasen stellt jedoch eine Überbauung dar und ist ggf. auch in der GRZ-Ermittlung zu berücksichtigen.

Bei einer Bepflanzung der Flächen ist auf das natürliche Artenspektrum abzustellen, weshalb verpflichtende Bepflanzungen aus der beiliegenden Artenliste zu wählen sind. Zur Sicherstellung einer Sofortwirkung sind auch die festgesetzten Pflanzqualitäten zu beachten. Ebenso ist die Auflistung der ausdrücklich nicht erlaubten Pflanzen zu beachten.

Zur dauerhaften Unterhaltung der Flächen sind die anerkannten Regeln der Technik zu beachten, die sich in der entsprechenden Normierung widerspiegeln.

Zur Kompensation des Eingriffs sind entsprechende Maßnahmen notwendig. Die detaillierte Beschreibung der Maßnahmen erfolgt bei der Eingriffs-Ausgleichsermittlung in der Begründung.

Der Geltungsbereich umfasst außerdem im Bestand zu erhaltene Flächen, die wie bisher landwirtschaftlich als Wiese genutzt werden sollen.

## **4.13 Gestaltung des Geländes**

Zur Minimierung des Eingriffs in das natürliche Landschaftsrelief sind Geländemodellierungen in begrenztem Umfang zulässig und für die einzelnen Teilbereiche separat geregelt. Die entstehenden neuen Geländeformen sind in das Ursprungsgelände einzupassen. Stützmauern sind entsprechend der jeweiligen Anforderungen zugelassen und zur Einbindung in das Landschaftsbild teilweise verpflichtend vorzupflanzen.

Aufschüttungen müssen mit inertem Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung – Ersatzbaustoff bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor

Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Diese Miete dürfen nicht befahren werden. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder -verunreinigungen, sind zu vermeiden. Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist auch in Fällen des Genehmigungs-Freistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen. Die entsprechenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen.

#### **4.14 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses**

Im Geltungsbereich sind Entwässerungsmulden und ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, die das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt ableiten. Die genaue Ausgestaltung und Dimensionierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Das Niederschlagswasser ist zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verringerung des Eingriffs wo möglich breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Zur Vermeidung von nachteiliger Beeinflussung von Nachbargrundstücken darf Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Zur Reduzierung der Auswirkungen der Bebauung auf Grundwasser und Boden sind die allgemeinen Vorgaben zu beachten, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.

#### **4.15 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz basieren auf diesem Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 22.13591-b02, vom 30.10.2024, welches als Anlage Bestandteil der Bauleitplanunterlagen ist.

Im Plangebiet wirken durch die Bahnlinie Geräuschimmissionen ein, die dazu führen, dass im Vorhabengebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts deutlich überschritten werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen werden sowohl hinsichtlich des finanziellen Aufwandes zur Herstellung als auch hinsichtlich zu erwartender Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht favorisiert. Folglich sind architektonische Maßnahmen mittels Optimierung der Grundrissorientierung bei den Planungen von Gebäuden mit zu erwartenden Orientierungswert-Überschreitungen vorzusehen.

Bezogen auf die erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Gebäude im WA-Gebiet bzw. die Tiny Häuser im SO-Gebiet „Camp 1“ wurde der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der DIN 4109 berechnet, anhand dessen die notwendigen Schalldämmungen für die Außenbauteile bemessen werden können. Die auftretenden Außenlärmpegel sind bei einer sorgfältigen Schallschutzplanung mit entsprechenden Außenbauteilen weiterhin beherrschbar. Die Einzelnachweise zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes sind auf Anforderung der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der Ausführungsplanung zu erbringen.

Im Bereich SO Camp 2 wird erwartet, dass mit der Außenhaut eines Wohnmobils ein ausreichender passiver Schallschutz gegeben ist. Um zur Tagzeit der Obergrenze zu entsprechen, sind in der vorliegenden Planung entsprechende Abstände zwischen den geplanten Wohnmobilstellplätzen und der relevanten Bahnlinie eingeplant.

Zur Einhaltung der Vorgaben gem. Kapitel 3.4 der schalltechnischen Untersuchung ist bezogen auf die WA-Parzellen-Nummern 1, 14, 15 und 16 im Rahmen zukünftiger Genehmigungs-Planungen zu berücksichtigen, dass geschützte Außenwohnbereiche auf der zur Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden.

Nachdem die WA-Parzelle Nr. 16 mit nachts  $> 60$  dB(A) gem. Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung in einem als kritisch zu bewertenden Bereich hinsichtlich der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegt, sind die entsprechenden Ausführungen des Schallgutachtens gemäß Kapitel 8 zu berücksichtigen, um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können.

## **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 zum Bebauungsplan.

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

Zwangsläufig gehen mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans 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 beschlossen und wird zum Teil ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sowie ein Sondergebiet, das der Erholung dient – Campingplatz und Ferienhäuser gem. § 10 BauNVO ausweisen. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt deshalb im Parallelverfahren.

Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan zu entnehmen.

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

Die Darstellung erfolgt in der Begründung des Bebauungsplans.

## **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**

<b>Schutzgut: Mensch (Lärm, Erholungseignung)</b>		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen	Flächennutzungsplan	
Überlagerungseffekte		

Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

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	Arten- und Biotopschutzprogramm	
Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen	Biotopkartierung	

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit D61 „Fränkische Alb“. Als potenziell natürliche Vegetation ist L4c (Flattergras-)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- od. 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, Schutzgebieten, Wassersensible Bereiche Grundwasserneubildung	UmweltAtlas Bayern	

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	--	Grünordnungsplan

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. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine relevanten Freizeitwege. Es grenzt der Jakobus Radpilgerweg (Hof-Bayreuth-Nürnberg) an, der entlang der Buchauer Straße läuft aber vom Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. Von der gegenüberliegenden Seite der Bahnstrecke ist das Planungsgebiet kaum einsehbar. Die vorhandenen Gehölzstrukturen verhindern Sichtbeziehungen in Richtung Nord-Ost und Ost. Die westliche Uferseite des Gewässerlaufs Fichtenöhe ist aufgrund der Freileitung und des Umspannwerkes technisch geprägt.

### 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.

Baubedingte 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.

Außerdem wird zur Minderung negativer Auswirkungen, durch die im Rahmen des Baugebietes neu entstehenden Beleuchtung, ausschließlich insektenfreundliches Licht zugelassen.

#### **Vermeidungsmaßnahmen** (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen werden 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** (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen werden 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 werden durch die Festsetzung von großzügigen Grünflächen und dem einzuhaltenden Maß der baulichen Nutzung weite Bereiche vor einer Überbauung bewahrt. Die dargestellten Entwässerungsmulden sowie das Regenrückhaltebecken sollen 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** (s.a. unten)

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** (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen 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 grundsätzlich das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabenbereich.

Aufgrund der geringen Dimensionen der einzelnen Parzellen sowie verbindlich festgesetzte Höhenbeschränkungen 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.

Nachdem das Gebiet von der gegenüberliegenden Seite der Bahnstrecke schlecht einsehbar ist und keine Sichtbeziehungen bestehen, werden keine relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet.

#### **Vermeidungsmaßnahmen** (s.a. unten)

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

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

## **Ergebnis**

Es sind durch die Bebauung lediglich 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 gehen Emissionen auf den Geltungsbereich aus. 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.

Bezogen auf erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Gebäude im WA-Gebiet bzw. die Tiny Häuser im SO-Gebiet „Camp 1“ wurde der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der DIN 4109 berechnet (vgl. Kapitel 7.2.2 Schalltechnische Untersuchung), anhand dessen die notwendigen Schalldämmungen für die Außenbauteile bemessen werden können. Die auftretenden Außenlärmpegel sind bei einer sorgfältigen Schallschutzplanung mit entsprechenden Außenbauteilen weiterhin beherrschbar.

Die Einzelnachweise zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes sind auf Anforderung der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der Ausführungsplanung zu erbringen.

Im Bereich des Wohnmobilstellplätze (SO Camp 2) ist ein Mindestabstand von 40 Metern zur Bahnlinie einzuhalten. Dann kann davon ausgegangen werden, dass mit der Außenhaut des Wohnmobils ein ausreichender passiver Schallschutz gegeben ist.

Zur Einhaltung der Vorgaben gem. Kapitel 3.4 der schalltechnischen Untersuchung ist bezogen auf die WA-Parzellen-Nummern 1, 14, 15 und 16 im Rahmen zukünftiger Genehmigungs-Planungen zu berücksichtigen, dass geschützte Außenwohnbereiche auf der zur Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden.

Nachdem die WA-Parzelle Nr. 16 mit nachts  $> 60$  dB(A) gem. Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung in einem als kritisch zu bewertenden Bereich hinsichtlich der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegt, sind die entsprechenden Ausführungen des Schallgutachtens gemäß Kapitel 8 zu berücksichtigen, um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können.

Das schalltechnische Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 22.13591-b02, vom 30.10.2024, ist den Bauleitplanunterlagen beigelegt.

### **Vermeidungsmaßnahmen** (s.a. unten)

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 des Bebauungsplans werden keine Bodendenkmäler oder anderen Sachgüter wie Baudenkmäler vermutet.

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)

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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

### **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.

## **5.2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen**

### **5.2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Nach der Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des §14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Im Folgenden wird erläutert, mit welchen Maßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, sowohl während der Bauphase als auch die Betriebsphase.

Die Maßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert und tragen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen bei. Die verbleibenden, unvermeidlichen Auswirkungen können durch interne Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

#### **5.2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Es ist kein FFH-Gebiet oder sonstige Schutzgebiete betroffen.

Durch die Ausweisung des Baugebietes werden keine Lebensräume oder Arten durch Isolation, Zerschneidung und Stoffeintrag beeinträchtigt. Schutzwürdige Gehölze und Einzelbäume, Baumgruppen oder Allees werden durch die getroffene Standortwahl nicht beeinträchtigt. Vorhandenen Bäume werden als zu erhalten festgesetzt. Im Zuge der Erschließung sind Versorgungsleitungen und Wege zu bündeln, durch die Festsetzung einer GRZ ist die Versiegelung von Flächen begrenzt.

### **5.2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche**

Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird in Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. Schutzgut Wasser). Auch der Ausgleich für die Veränderung der Bodenstruktur infolge Änderung der Bodennutzung erfolgt mit der Aufwertung geeigneter Flächen.

Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung von Grünflächen in Bereichen vorgesehen, in denen sich die Bodenfunktionen regenerieren können.

Durch die getroffene Standortwahl sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden wie naturnahe oder seltene Böden tangiert. Natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen werden ebenso durch eine geeignete Standortwahl geschützt.

Bodenkontaminationen sowie der Nährstoffeintrag in nährstoffarme Böden wird vermieden, ebenso nicht standortgerechte Bodenveränderungen.

Die schichtgerechte Lagerung und ggf. der Wiedereinbau im Baugebiet erfolgt entsprechend der geltenden Richtlinien. Der Boden ist vor Erosionen und Bodenverdichtung zu schützen. Zum Schutz des Bodens, ist das Befahren von Boden bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen ist möglichst zu vermeiden.

### **5.2.3.1.3 Schutzgut Wasser**

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen/ Belägen reduzieren die Auswirkungen der Versiegelung. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht sowie die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten. Durch die vorgesehene breitflächige Versickerung im Baugebiet wird dies zusätzlich unterstützt. Möglichst naturnah gestaltete Entwässerungsmulden sowie ein vorgesehene Regenrückhaltebecken regulieren außerdem den Wasserabfluss.

### **5.2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die Standortwahl ist die Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Elementen bereits im Vorfeld ausgeschlossen. Markanten Einzelstrukturen des Reliefs, Waldrändern und Baumgruppen oder Baumreihen, Hecken und Gebüschgruppen werden nicht berührt. Die bestehenden Einzelbäume sind als zu erhalten festgesetzt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Größenentwicklung der Gebäude begrenzt und damit Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung und Eingrünung des Gebietes führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild. Flach- und Pultdächer sind verpflichtend zu begrünen.

### **5.2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima**

Durch die Standortwahl wurden kleinklimatisch bedeutsame Flächen bereits von vorneherein ausgeschlossen. Durch die Festsetzung einer maximalen Versiegelung wird

das Aufheizen von Flächen reduziert, ebenso durch die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung. Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudegrößen, die zu kleineren Einzelbaukörpern führen, werden die natürlichen Luftbewegungen nicht relevant eingeschränkt.

#### **5.2.2.2.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)**

Nach §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen.

### **5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind verschiedenen Varianten im Rahmen der alternativen Erschließungsmodelle zu betrachten.

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

### **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.

#### 5.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Nr.	Schutzgut	Beschreibung
1	<u>Mensch/ Gesundheit</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen wird überprüft.</li> </ul>
2	<u>Tiere und Pflanzen</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.</li> <li>○ Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.</li> </ul>
3	<u>Boden</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.</li> </ul>
4	<u>Wasser</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.</li> </ul>

5	<u>Luft/ Klima</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.</li> </ul>
6	<u>Landschaft/ Erholung</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nach 5 Jahren prüft die Gemeinde, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.</li> </ul>
7	<u>Kultur- und Sachgüter</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich</li> </ul>
8	<u>Fläche</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzung insbesondere zur Flächenversiegelung bzw. GRZ wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.</li> </ul>

## 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, 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 vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Stellplatz für Wohnmobile und kompaktes Wohnen Rosenhof“ beschlossen.

Die Fläche wird einerseits als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO und 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 Teil als Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung dargestellt, ein kleiner Teilbereich als gemischte Baufläche.

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	Weitere Nutzung von bereits überplanten Bereichen, keine Fläche mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	gering
Boden/Fläche	geringe Versiegelung, und keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen, Sicherung der dauerhaften Nutzung von bereits überplanten Bereichen	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 ergänzenden Bereich	gering

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 verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

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

## 6. Anlagen

Schalltechnische Untersuchungen zur Einwirkung von Verkehrslärm (Fortschreibung zu IBAS-Bericht-Nr. 22.13591-b01, vom 19.04.2023), IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, in der Fassung vom 30.10.2024

## 7. Quellenangaben

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

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

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (29. 11 2023). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> abgerufen

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

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (01. Juli 2021). *UmweltAtlas Geologie*. Von [https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_geologie\\_ftz/index.html?lang=de&localId=mapcontents3395](https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html?lang=de&localId=mapcontents3395) abgerufen

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (23. 11 2023). *Fis-Natur*. Von [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) abgerufen

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (29. 11 2023). *Umweltatlas Boden*. Von [https://www.umweltatlas.bayern.de/standortauskunft/rest/reporting/sta\\_baugrund/](https://www.umweltatlas.bayern.de/standortauskunft/rest/reporting/sta_baugrund/) abgerufen

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

Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (09. 06 2023). *BayernAtlas*. Von [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de) abgerufen

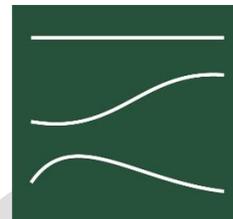
Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost. (2024). *Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost*. Von <https://www.planungsverband-oberfranken-ost.de/regionalplan/> abgerufen

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](http://www.neidl.de)



VORABZUG