

# **Stadt Helmbrechts**

Landkreis Hof

## **Begründung und Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung**

**„Baumhaus-Lodges“**

in der Fassung vom 22.10.2020

**Planträger:**

Stadt Helmbrechts, Lkr. Hof

**Vorhabensträger:**

Axel Zuleeg, Helmbrechts

---

**Verfasser:**

Susanne Augsten Landschaftsarchitektur, Erbsbühl 10, 95119 Naila

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ausgangssituation, Verfahrensverlauf, Träger öffentlicher Belange</b>	
1.1 Ausgangssituation	3
1.2 Verfahrensablauf über die Änderung des Flächennutzungsplanes	3
<b>2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>4</b>
2.1 Lage und Topographie	4
2.2 Abgrenzung, räumlicher Geltungsbereich und Größe	4
<b>3 Ziele und Zwecke der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>4 Infrastruktur</b>	<b>4</b>
4.1 Schmutzwasser	4
4.2 Wasserversorgung	4
4.3 Gasversorgung	4
4.4 Energieversorgung	4
4.5 Telekommunikation	4
<b>5 Gewässer</b>	<b>5</b>
<b>6 Altlasten</b>	<b>5</b>
<b>7 Hinweise für den Immissionsschutz</b>	<b>5</b>
<b>8 Bodendenkmäler</b>	<b>5</b>
<b>9 Geschützte Biotope</b>	<b>5</b>
<b>10 Flächenbilanz</b>	<b>5</b>
<b>11 Angaben zur Umweltverträglichkeit/Umweltbericht</b>	<b>6</b>
11.1 Beschreibung der Umwelt im Planbereich	6
11.2 Beschreibung des geplanten Vorhabens	7
11.3 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile	7
11.4 Schutzgüter	7
11.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	10
11.6 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen	10
11.7 Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten	11
11.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	11
11.9 Zusammenfassung	11
<b>12 Entwurfsverfasser</b>	<b>12</b>

## 1. Ausgangssituation, Verfahrensverlauf, Träger öffentlicher Belange

### 1.1 Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Helmbrechts wurde mit Bescheid des Landratsamtes Hof vom 19.01.2011 genehmigt.

Der wirksame Flächennutzungsplan ist in seinen generellen Aussagen nach wie vor zutreffend und ist noch nicht durch die Entwicklung überholt. Die vorgesehene Änderung betrifft einen kleinen Teilbereich des Gesamtplanes. Eine Neuaufstellung des gesamten Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

### 1.2 Verfahrensablauf über die Änderung des Flächennutzungsplanes

Daten	Verfahrensschritte
17.10.2019	Änderungsbeschluss
20.12.2019 – 28.01.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
20.12.2019 – 28.01.2020	Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
07.07.2020	Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen
07.07.2020	Billigungsbeschluss
.....	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
.....	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB
.....	Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen
.....	Feststellungsbeschluss
.....	Genehmigung der Änderungsplanung
.....	Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung

## **2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

### **2.1 Lage und Topographie**

Das Plangebiet liegt in der Kirchberganlage innerhalb einer Parkanlage auf dem Bühl „Kirchberg“. Der Kirchberg stellt die höchste Erhebung im Bereich der Stadt Helmbrechts dar und liegt am nördlichen Rand des Stadtgebietes.

Das Plangebiet stellt eine Parkanlage dar, die im aktuellen Flächennutzungsplan als Forstwirtschaftsfläche dargestellt ist.

### **2.2 Abgrenzung, räumlicher Geltungsbereich und Größe**

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Planungsfläche umfasst ca. 0,833 ha.

Folgende Flurnummern der Gemarkung Helmbrechts sind in Teilflächen betroffen:

467 Tfl., 469 Tfl., 444 Tfl.

Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Helmbrechts.

## **3 Ziele und Zwecke der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Regelung gilt auch für die Änderung von Bauleitplänen.

Grund für die Flächennutzungsplanänderung ist der Wunsch der Stadt Helmbrechts, eine Sondergebietsfläche auszuweisen, um einem Investor die Möglichkeit einer Bebauung mit Ferienhäusern zu geben. Hierfür liegt der Stadt eine Anfrage eines ortsansässigen Investors vor.

## **4 Infrastruktur**

### **4.1 Wasserversorgung**

Ein Anschluss des Planungsgebietes an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Helmbrechts ist möglich.

Das Planungsgebiet befindet sich oberhalb des Trinkwasserhochbehälters Kirchberg der Licht- und Kraftwerke Helmbrechts GmbH (LuK). Um das Planungsgebiet an das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz anschließen zu können, ist die Errichtung eines Pumpwerkes erforderlich. Hierzu könnte auch das geplante Pumpwerk im Hochbehälter Kirchberg verwendet werden, das für die Löschwasserversorgung erforderlich ist.

### **4.2 Schmutzwasserbeseitigung**

Ein Anschluss an das kommunale Abwassernetz ist möglich.

### **4.3 Gasversorgung**

Im Bereich des Planungsgebietes liegen keine Gasversorgungsleitungen.

Ein Anschluss des geplanten Technikgebäudes an das Erdgasleitungsnetz der LuK wäre möglich.

#### **4.4 Energieversorgung**

Das Planungsgebiet kann an das Stromversorgungsnetz der Licht- und Kraftwerke Helmbrechts GmbH (LuK) über neu zu verlegende Erdleitungen angeschlossen werden. Je nach Leistungsbedarf ist ein Anschluss an das Niederspannungs- oder an das Mittelspannungsnetz der LuK möglich.

#### **4.5 Telekommunikation**

Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist möglich.

Entlang der Georg-Seidel-Straße befinden sich bereits Glasfaserkabel der LUK. Das geplante Technikgebäude könnte daher über ein Glasfaserdirektanschluss (FTTH) an das Telekommunikationsnetz der LUK angeschlossen werden

#### **5 Gewässer**

Im Vorhabensbereich befinden sich keine Gewässer. Die überplante Fläche liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

#### **6 Altlasten**

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb bekannter Altlastenflächen.

#### **7 Hinweise für den Immissionsschutz**

Vom geplanten Vorhaben selber sind keine erheblichen Immissionen zu erwarten. Daher sind die von der Planung ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen als vernachlässigbar einzuschätzen.

#### **8 Bau- und Bodendenkmäler**

Baudenkmale sind nicht bekannt.

Laut BayernViewer Denkmal (Stand Dezember 2019) liegen im Untersuchungsgebiet keine Bodendenkmale.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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.

## 9 Geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine amtlich geschützten Biotope bekannt.

Es sind jedoch Vorkommen geschützter Vogelarten (Spechte, Goldammer) sowie Fledermausarten vorzufinden (gemäß der durchgeführten saP-Prüfung).

## 10 Flächenbilanz

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächen neu dargestellt.

Sondergebietsfläche	5.278 m <sup>2</sup>
<u>Grünfläche</u>	<u>3.052 m<sup>2</sup></u>
Plangebiet Gesamt	8.330 m <sup>2</sup>

## 11 Angaben zur Umweltverträglichkeit / Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht mit den Angaben gemäß Anlage zum BauGB bildet einen gesonderten Teil II der Begründung.

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche (saP) Prüfung durchgeführt.

### 11.1 Beschreibung der Umwelt im Planbereich

*Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation, bestehende Nutzungen*

Die Stadt Helmbrechts liegt im westlichen Teil des Landkreises Hof und gehört zur Planungsregion Oberfranken-Ost (Region 5). Das Plangebiet liegt in der Kirchberganlage innerhalb einer Parkanlage auf dem Bühl „Kirchberg“. Der Kirchberg stellt die höchste Erhebung im Bereich der Stadt Helmbrechts dar und liegt gleichzeitig am nördlichen Rand des Stadtgebietes.

Die Stadt Helmbrechts mit dem Kirchberg gehört zum Naturraum 393 „Münchberger Hochfläche“.



Luftbild des Gebietes

Das Gebiet liegt inmitten der Kirchberganlage, einer großen Parkanlage mit altem Baumbestand und Wiesenbereichen.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches lässt sich als Laubbaumbestand charakterisieren durchzogen von einem größeren Lichtungsbereich. Das Gebiet ist in Ost-West-Richtung von einem Fußweg (mittlerer Größenordnung) durchkreuzt. Zusätzlich gibt es verschiedene, geschwungene kleine untergeordnete Pfade, die parallel zum Hauptweg den Turm erschließen.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze grenzt eine Fichtenschonung an und entlang der weiteren Seiten schließen sich Laubbaumbestände bzw. die Freifläche um die Turmanlage an.

### **11.2 Beschreibung des geplanten Bauvorhabens**

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist die Fläche als Forstwirtschaftsfläche ausgewiesen. Sie soll in eine Sondergebietsfläche für Ferienhäuser umgewidmet werden. Der städtebauliche Entwurf sieht dabei die Errichtung von 8 Ferienhäusern, den sog. „Baumhaus-Lodges“, sowie ein Gemeinschaftshaus bzw. Technikgebäude vor.

### **11.3 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine amtlich-geschützten Biotope gemäß Biotopkartierung Bayern. FFH- und SPA-Gebiete sind ebenfalls nicht existent.

Es sind jedoch Vorkommen geschützter Vogelarten (Spechte, Goldammer) sowie Fledermausarten vorhanden.

Der Geltungsbereich befindet sich im Naturpark „Frankenwald“. Weitere Schutzgebiete oder Naturdenkmäler liegen nicht vor.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete. Feuchtflächen, Weiher, Tümpel bzw. sonstige schützenswerte Oberflächengewässer oder andere besonders geschützte Flächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V. § 303 BNatSchG fehlen.

Laut BayernViewer Denkmal liegt im Untersuchungsgebiet kein Bodendenkmal.

Ebenso gibt es keine Baudenkmale.

### **11.4 Schutzgüter**

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft wurde seitens der Planer eine Ortsbegehung (Herbst 2019) in Kombination mit einer Luftbildauswertung durchgeführt, um die aktuellen Nutzungsmuster und Vegetationsbestände zu erfassen. Anhand der ökologischen und gestalterischen Funktionen wird nachfolgend die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzungsänderung bewertet.

Außerdem wurde im Frühjahr 2020 eine artenfaunistische Untersuchung durchgeführt, bei der schützenswerte Vorkommen europäischer Vogelarten (Spechte, Goldammer) sowie Fledermausarten vorhanden.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### *Beschreibung:*

Das Untersuchungsgebiet ist Teil einer Parkanlage, der sog. Kirchberganlage. Es handelt sich bei der Parkanlage um eine naturnahe Anlage, die aus verschiedenen waldartigen Baumbeständen und Wiesen besteht, mit empfindlichen Tierarten (Vogel- und Fledermausarten).

Die Parkanlage liegt am Ortsrand von Helmbrechts. Es schließen sich nach Norden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten und Süden grenzt Wohnbebauung an die Parkanlage an.

#### *Auswirkung:*

Die Qualität des vorhandenen Lebensraumtyps (extensiv genutzte Parkanlage) wird aus naturschutzfachlicher Sicht als hoch eingestuft. Durch die zukünftige Bebauung in Form von punktueller Kleinarchitektur wird ein Eingriff in die Parkanlage und in den Lebensraum geschützter Vogelarten und Fledermäuse generiert. Aufgrund von Festsetzungen auf Bebauungsplanebene können Festsetzungen getroffen werden, die ein maßvolles Bebauen sicherstellen.

#### *Ergebnis:*

Im Hinblick darauf, dass eine Biotopvernetzung bzw. als Trittsteinbiotop anzustreben ist, ist durch zu erwartenden kleinteiligen Strukturen durch die zukünftige Nutzung keine Verschlechterung zu erwarten sein. Die genaue zu erwartende Eingriffsschwere und der Ausgleichsbedarf kann im Zuge der Bebauungsplanung über die Kompensationsverordnung (gem. Bayer. Leitfaden) ermittelt werden.

### Schutzgut Boden

#### *Beschreibung:*

Nach der Geologischen Karten Bayern (M 1:500.000) gibt es im Untersuchungsraum Gneise. Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1:25.000) herrschen im Untersuchungsgebiet Braunerden vor.

Gefährdete, seltene, schützenswerte oder natürliche Böden (z.B. Torfe) liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Das Vorliegen von Altlastenverdachtsflächen oder belasteten Böden ist nicht bekannt.

#### *Auswirkung:*

Durch die zukünftige Bebauung einschließlich Erschließung wird eine bislang nicht versiegelte Fläche voll bzw. teilweise versiegelt. Durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der weiteren Bauleitplanung kann der Versiegelungsgrad des Planungsgebietes festgeschrieben werden.

#### *Ergebnis:*

Die zu erwartende Eingriffsschwere und der Ausgleichsbedarf kann im Zuge der Bebauungsplanung über die Kompensationsverordnung (gem. Bayer. Leitfaden) ermittelt werden.

### Schutzgut Wasser

#### *Beschreibung Niederschlagswasser:*

Gemäß Klimaatlas Bayern pendeln die durchschnittlichen jährlichen Niederschläge zwischen 1100 bis 1300 mm. Der Trockenheitsindex beträgt 75 bis 80 mm/ Grad Celsius.



*Beschreibung Grundwasser:*

Ortsspezifische Ausführungen zu Kenntnissen über das Grund- bzw. Schichtwasser sowie die Grundwasserfließrichtung liegen nicht vor.

*Beschreibung Oberflächengewässer:*

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Untersuchungsgebiet.

*Auswirkungen:*

Es wird nicht mit grundwasserbedingten Schwierigkeiten zu rechnen sein. Im Umkehrschluss können baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser ausgeschlossen werden.

*Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser) sind bau-, anlage- und betriebsbedingte keine Erheblichkeiten zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

*Beschreibung:*

Der Naturpark Frankenwald ist durch relativ kühles Klima gekennzeichnet. Die Winter sind vergleichsweise kalt und lang. Laut Klimaatlas Bayern herrscht ein kühl-humides Montanklima mit jährlichen Niederschlagsmengen von etwa 1.100 bis 1.300 mm vor. Die Temperaturen liegen im Jahresmittel nur bei 5°- 6° C. Die Kuppe des Kirchberges ist besonders den Winden aus nordwestlichen Richtungen ausgesetzt. Begünstigt ist hingegen der zur Stadt geneigte Südhang.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhenlage von durchschnittlich ca. 575,00 m ü. NN.

*Auswirkungen:*

Es kann von einer Erhöhung des Versiegelungsgrades ausgegangen werden. Es ist dennoch nicht Temperaturerhöhungen aufgrund von stärkerem Aufheizen und Rückstrahlungen zu rechnen. Die punktuelle kleinteilige Bebauung wird das Zirkulieren der Luftströme nicht wahrnehmbar beeinflussen.

*Ergebnis:*

Aufgrund des notwendigen Baumaschineneinsatzes ist insbesondere bei trockenen Witterungsverhältnissen baubedingt mit Erheblichkeiten zu rechnen (Staubbelastung). Die künftigen anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind gering.

Schutzgut Fläche

*Beschreibung:*

Der Geltungsbereich des B-Planes hat eine Flächengröße von ca. 0,8 ha. Im Bebauungsplan ist auf einer Flächengröße von max. 380 m<sup>2</sup> eine Baufläche ausgewiesen innerhalb einer Sondergebietsfläche (ca. 5.300 m<sup>2</sup>). Die weiteren Flächen verbleiben als Grünflächen.

*Auswirkungen:*

Durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der weiteren Bauleitplanung kann der Versiegelungsgrad des Planungsgebietes für benötigte Erschließungsflächen festgeschrieben werden.

*Ergebnis:*

Die Flächennutzungen können in unterschiedlichen Eingriffstypen „dauerhaft versiegelt“ und „dauerhaft unversiegelt“ unterteilt werden. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Grünflächen.

Schutzgut Landschafts- bzw. Siedlungsbild

*Beschreibung:*

Das Plangebiet ist die Teilfläche der Parkanlage am Kirchberg und befindet sich im baumüberstellten bzw. bewaldeten Teil der Parkanlage.

*Auswirkungen:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild sind bau-, anlage- und betriebsbedingte geringe Erheblichkeiten zu erwarten.

Durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der weiteren Bauleitplanung kann die Art und das Maß der Bebauung festgesetzt werden.

*Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild sind bau-, anlage- und betriebsbedingte geringe Erheblichkeiten zu erwarten.

Schutzgut Mensch/Siedlung

*Beschreibung:*

Ein Teil der Kirchberganlage wird für eine Sondergebietsfläche „Ferienhäuser“ umgewidmet. In einem Teilbereich ändert sich daher die Nutzung. Der Grundcharakter der Grünanlage wird jedoch nicht verändert.

*Auswirkung:*

Durch entsprechende Festsetzungen im Zuge der weiteren Bauleitplanung können entsprechende Festsetzungen getroffen werden, die eine solitäre Anlage verhindern. Betroffene Wegeabschnitte, die durch die Planung betroffen werden, müssen umverlegt werden, damit die Durchgängigkeit der Parkanlage gewährleistet ist.

*Ergebnis:*

Durch die geplante Maßnahme entstehen keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

Im Hinblick auf das Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingte keine Erheblichkeiten zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

*Beschreibung:*

Laut BayernViewer Denkmal liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler im Untersuchungsgebiet.

*Auswirkung:*

Bezüglich des Schutzgutes liegt keine Betroffenheit vor.

*Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingte keine Erheblichkeiten zu erwarten.

### **11.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Untersuchungsgebiet würde weiterhin als Parkanlage genutzt werden.

### **11.6 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen**

Das Gelände wird in seiner Höhenlage nicht verändert.

Es ist nicht mit Emissionen oder Altlasten zu rechnen.

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der weiteren Bauleitplanung können Maßnahmen zur Eingriffsminimierung getroffen werden.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde der Eingriff bewertet und ein Ausgleichsszenario beschrieben.

Die genau zu erwartende Eingriffsschwere und der Ausgleichsbedarf kann im Zuge der Bebauungsplanung über die Kompensationsverordnung ermittelt werden bzw. das Ergebnis der saP mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen eingearbeitet und festgesetzt werden.

### **11.7 Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Von der Flächennutzungsplanänderung gehen keine gravierenden nachteiligen Auswirkungen auf der Fläche oder für die Umgebung aus. Daher sind anderweitige Lösungsmöglichkeiten nicht notwendig.

### **11.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

### **11.9 Zusammenfassung**

Die vorstehenden Ausführungen belegen, dass die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung keine UVP-Pflicht auslöst, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang nicht zu erwarten sind.

#### *Tiere und Pflanzen:*

Im Frühjahr 2020 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsflächen können im Rahmen des weiteren Bauleitverfahrens festgesetzt werden, um die dort vorkommenden geschützten Vogel- und Fledermausarten zu schützen.

#### *Boden:*

Durch die Maßnahme erfolgt eine Flächenversiegelung im Bereich von noch zu errichtender Bebauung einschließlich deren Erschließung. Eine Veränderung des Reliefs ist

nicht vorgesehen. Ein möglicher Schadstoffeintrag ist nicht zu erwarten.

*Wasser:*

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Maßnahmen gegen eine Gefährdung des Grundwassers sind nicht erforderlich. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität oder eine Veränderung der Grundwasserströme sind nicht zu erwarten. Teiche oder andere stehende Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt.

*Klima/Luft:*

Auf Grund der Lage und der Kleinräumigkeit des Planungsgebietes wird durch die Maßnahme keine Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen oder Kaltluftströmen hervorgerufen.

*Fläche:*

Durch die Maßnahme erfolgt eine Flächenversiegelung im Bereich von noch zu errichtender Bebauung einschließlich deren Erschließung. Eine Veränderung des Reliefs ist nicht vorgesehen. Ein möglicher Schadstoffeintrag ist nicht zu erwarten.

*Mensch/Siedlung:*

Durch die geplante Maßnahme entstehen keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

*Landschaft:*

Die geplante Nutzungsänderung als Sondergebiet mit einer Nutzung von 9 kleinteiligen Einzelgebäuden lässt eine landschaftsgebundene Einordnung der Bäukörper bei Berücksichtigungen von entsprechenden differenzierten Festsetzungen in der weiteren Bauleitplanung auf Bebauungsplanebene erwarten.

*Kultur- und Sachgüter:*

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude, oder Bodendenkmäler.

## 12 Entwurfsverfasser

aufgestellt:

Naila, am 22.10.2020



SUSANNE AUGSTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR FÜR SUSANNE AUGSTEN  
ERBSBÜHL 10, 95119 NAILA

Augsten Landschaftsarchitektur  
Susanne Augsten, Landschaftsarchitektin