

**Zweckverband Altmühlsee**

**Bebauungsplan  
"Erholung an der Unteren Heid"**

**mit integriertem  
Grünordnungsplan**

**BEGRÜNDUNG**

**Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch  
mit integriertem Umweltbericht**

**28.01.2020**

**Zuletzt geändert am 09.09.2020**

im Stand des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Verfahren	4
<b>2.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
	Alternative Planungsstandorte	5
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>6</b>
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.2	Umweltprüfung in der Bauleitung	6
3.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	6
<b>4.</b>	<b>Allgemeine Lage des Baugebietes</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>7</b>
5.1	Allgemeines	7
5.2	Topographie	8
5.3	Verkehrerschließung	8
5.4	Ver- und Entsorgung	8
5.5	Denkmäler	8
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope	8
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	9
5.8	Altlasten	9
5.9	Immissionen	9
<b>6.</b>	<b>Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes</b>	<b>9</b>
6.1	Nutzungen	9
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	10
6.3	Erschließungskosten	10
<b>7.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>10</b>
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
7.3	Dachgestaltung	12
7.4	Stellplätze	12
7.5	Örtliche Bauvorschriften	12
7.6	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	13
<b>8.</b>	<b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
8.1	Erschließung und Verkehr	13
8.2	Entwässerung	14
8.3	Versorgung	15
8.4	Abfallentsorgung	15
<b>9.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>16</b>

<b>10.</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser</b>	<b>16</b>
<b>11.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>16</b>
<b>12.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>17</b>
<b>13.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>18</b>
<b>14.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>18</b>
14.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	19
14.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	20
14.2.1	Ermittlung des Eingriffes	20
14.2.2	Ausgleich	21
<b>15.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>22</b>
15.1	Einleitung	22
15.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	22
15.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	22
15.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	22
15.2.1	Boden	23
15.2.2	Wasser	24
15.2.3	Klima/Luft	24
15.2.4	Tiere und Pflanzen	25
15.2.5	Mensch	26
15.2.6	Landschaft / Fläche	27
15.2.7	Kultur- und Sachgüter	27
15.2.8	Wechselwirkungen	28
15.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
15.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
15.6	Zusätzliche Angaben	29
15.6.1	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	29
15.6.2	Maßnahmen zur Überwachung	30
15.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30
<b>16.</b>	<b>spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>31</b>
<b>17.</b>	<b>Überregionale Planung</b>	<b>32</b>
<b>18.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>35</b>
<b>19.</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>36</b>

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erholung an der Unteren Heid“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S.1728)
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2020 (GVBl. S. 381) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)

### **1.2 Verfahren**

Der Zweckverband Altmühlsee hat mit Beschluss vom 06.02.2020 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung für im südöstlichen Bereich des Seezentrums Wald die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen „Erholung an der Unteren Heid“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im Regelverfahren.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung im Mittelfränkischen Amtsblatt der Regierung vom Mittelfranken Nr. 6/2020 vom 15.06.2020.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein Sondergebiet, das der Erholung dient (vgl. § 10 Abs. 2 BauNVO) entstehen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Der Verbandsrat des Zweckverbandes Altmühlsee hat in seiner Sitzung am 20.05.2020 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Erholung an der Unteren Heid“ gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange erfolgte parallel im Zeitraum vom 22.06. bis 24.07.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung für die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung erfolgte ebenfalls im Mittelfränkischen Amtsblatt der Regierung vom Mittelfranken Nr. 6/2020 vom 15.06.2020.

Der unter Beachtung des Abwägungsergebnisses zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Erholung an der Unteren Heid“ überarbeitete Entwurf in der Fassung vom 09.09.2020 wurde in der Sitzung des Zweckverbandes Altmühlsee am 09.09.2020 gebilligt und die öffentliche Auslegung des Entwurfs beschlossen. Die öffentlichen Auslegungen des Entwurfs in der Fassung vom 09.09.2020 erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2020 bis xx.xx.2020.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes wurde am 09.09.2020 ortsüblich durch Bekanntmachung im Mittelfränkischen Amtsblatt der Regierung von Mittelfranken Nr. xx/2020 vom 15.xx.2020 amtlich bekannt gemacht.

Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Weitere Beschlüsse wurden bis zum derzeitigen Stand nicht gefasst.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Zweckverband Altmühlsee beabsichtigt zusammen mit einem privaten Vorhabensträger Flächen für die Errichtung von Stelzenhäuser am Seezentrum Wald zu entwickeln. Das Umfeld ist überwiegend durch

Nutzungen für Erholung und Wassersport geprägt. Das nahe Seezentrum mit entsprechenden Sportmöglichkeiten, ein angrenzender großflächiger Campingplatz, zum Teil mit Dauercampern, und ein großer Abenteuerspielplatz geben die entsprechenden Rahmenbedingungen vor. Der Zweckverband Altmühlsee ist Eigentümer der Fläche, derzeit wird das Planungsgebiet als Zeltplatz genutzt, organisiert wird die Vermietung über die örtliche Pfadfindergruppe.

Der Zweckverband Altmühlsee stand somit vor der Fragestellung, ob die Entwicklung von Stelzenhäusern für Erholungssuchende in diesem Umfeld städtebaulich verträglich ist. Im relevanten Umfeld bestehen, wie bereits erläutert, ähnliche Nutzungen. Durch die Entwicklung der Flächen für Stelzenhäuser erfolgt eine Abrundung des bereits vorhandenen Angebots für Erholungssuchende. Zudem wird die Attraktivität des Seezentrums Wald als Erholungsschwerpunkt am Altmühlsee gestärkt.

Im Rahmen der Beratungen der Gremien des Zweckverbandes Altmühlsee wurde daher zunächst intensiv der seitens des Vorhabenträgers mitgeteilte Entwicklungswunsch diskutiert. In der Gesamtabwägung aller Belange wurde im Ergebnis dem Entwicklungswunsch der Vorhabenträgers zugestimmt. Im Abwägungsprozess wurden dabei neben den am Altmühlsee besonders wichtigen landschaftlichen Belangen auch die Maßgaben des Anbindegebots des Landesentwicklungsprogramms Bayern berücksichtigt. Mit dem geplanten Vorhaben kann das Angebot für den Fremdenverkehr im Bereich des Altmühlsees erweitert werden.

Einbezogen in die Abwägungsentscheidung für die vorliegenden Planungen wurde hierbei auch die Lage des Planungsgebietes in einem als Erholungsschwerpunkt gekennzeichnetem Gebiet. Im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken ist der Bereich um Gunzenhausen am Altmühlsee als Erholungsschwerpunkt gekennzeichnet, mit zahlreichen Erholungsmöglichkeiten am Wasser und auch in der umgebenden Landschaft und Natur.

Die Erholungseinrichtungen am Altmühlsee stellen grundsätzlich einen wichtigen wirtschaftlichen Faktor für die ansonsten wirtschaftlich benachteiligte Region dar. Die für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Standortvoraussetzungen wie

- möglichst nahe Lage am Altmühlsee
- vorhandene Infrastruktur für Erholungseinrichtungen
- geringstmöglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft
- Schaffung einer guten landschaftlichen Einbindung

liegen am geplanten Standort im südöstlichen Bereich des Seezentrums Wald am Altmühlsee vor.

Gemäß den geltenden Gesetzen ist das Bauplanungsrecht für die Entwicklung des Sondergebiets zu Erholungszwecken zwingend erforderlich, um die geordnete Entwicklung sicherzustellen. Er soll eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen geschützt und nachhaltig entwickelt werden.

Die Stadt Gunzenhausen hat die Planungshoheit für den Flächennutzungsplan und den engeren Seebereich des Altmühlsees auf den Zweckverband Altmühlsee übertragen. Daraus leitet sich die Zuständigkeit des Zweckverbandes Altmühlsee für die Bauleitplanung ab.

Der Zweckverband Altmühlsee hat sich in Abwägung aller Belange dazu entschlossen, für die zur Überplanung vorgesehenen Flächen die notwendigen Bauleitpläne aufzustellen

### **Alternative Planungsstandorte**

Im Vorfeld der Entscheidungen zur Entwicklung weiterer Erholungseinrichtungen im Gebiet des Zweckverbandes Altmühlsee wurde das gesamte Zweckverbandsgebiet auf mögliche alternative Planungsstandorte untersucht.

Diese Untersuchungen waren Ausgangspunkt für die Neubewertung von Flächenpotentialen für Erholungseinrichtungen im Bereich des Altmühlsees. Es zeigte sich, dass die Anbindung an vorhandene Infrastrukturen zwar an weiteren Standpunkten am Altmühlsee vorhanden ist. Aufgrund der geplanten Entwicklung von Stelzen- bzw. Baumhäusern am Altmühlsee ist die Nähe zu einer Waldfläche und damit das Vorhandensein von Bäumen Grundvoraussetzung für den Bau dieser Häuser. Es befinden sich nur im Bereich der

„Unteren Heid“ Waldflächen in unmittelbarer Ufernähe des Altmühlsees, deshalb ist eine Entwicklung an den anderen Standorten nicht möglich.

Für den Gesamtabwägungsprozess wurde ebenfalls der Plannullfall, d.h. der Verzicht auf eine zusätzliche Flächenentwicklung bewertet. In der Abwägung wurde aber festgestellt, dass dies aus Sicht des Zweckverbandes Altmühlsee keine geeignete Entwicklungsvariante wäre, da hiermit zwar keine Änderung der Ausgangssituation erfolgen würde, aber andererseits auch kein Beitrag zur Erweiterung der Erholungseinrichtungen am Altmühlsee geleistet werden kann.

Der nun überplante Bereich stellt in Abwägung aller Belange, unter Beachtung der bereits bestehenden Erholungseinrichtungen, der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetzen die für die vorgesehenen Nutzungen ortsverträgliche Entwicklungsfläche dar.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Die Flächen des Planungsgebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen für den Gemeinbedarf mit einer Nutzung für Kultur und Erholung dargestellt. Es erfolgt daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans. Für diesen Bereich wird zukünftig ein "Sondergebiet Erholung" im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### **3.2 Umweltprüfung in der Bauleitung**

Mit der **Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB** werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfungsaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem **Umweltbericht** (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält und ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfes.

#### **3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB**

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 8a Abs. 1 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

## 4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich südöstlich des Seezentrums Wald.



Rote Markierung ist das Planungsgebiet  
©Kartengrundlage Bay. Vermessungsverwaltung

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch die Waldflächen der „Unteren Heid“
- im Norden: durch einen Campingplatz des Seezentrums Wald
- im Osten: durch einen Abenteuerspielplatz sowie einen angrenzenden Geh- und Radweg
- im Süden: durch die Waldflächen der „Unteren Heid“

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Grundstücke mit Flurnummern 535/1 und Teilbereiche der Fl. Nr. 535, jeweils Gemarkung Wald.

Die Flächengröße des gesamten Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen für die Baum- und Stelzenhäuser sowie die notwendige Eingrünung erforderlich sind.

## 5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 5.1 Allgemeines

Die Stadt Gunzenhausen wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Mittelzentrum bestimmt und befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Sie liegt im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Der Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen wurde im Rahmen der Teilfortschreibung des LEP vom 01.03.2018 als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Der Altmühlsee im Bereich des Seezentrums Wald wird im Rahmen des Regionalplans der Region Westmittelfranken als Erholungsschwerpunkt mit besonderer Bedeutung für die Erholung definiert. Die Flächen im Planungsgebiet werden zurzeit als Zeltplatz genutzt, die Vermietung der Flächen erfolgt durch die örtliche Pfadfindergruppe. Das Planungsgebiet liegt in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet der Region Westmittelfranken.

## **5.2 Topographie**

Topographisch liegt in einem von Westen nach Osten geneigten Gelände. Das Gelände fällt auf einer Länge von ca. 140 m um ca. 4,00 m nach Nordosten Richtung Altmühlsee

## **5.3 Verkehrserschließung**

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch über die bestehende Stichstraße zum Abenteuer-spielplatz erschlossen. Die Stichstraße ist im Westen an die Erschließungsstraße für das Seezentrum Wald angeschlossen. Eine ÖPNV – Anbindungen besteht über den Buslinie 642.4 nach Gunzenhausen. Die angrenzenden Geh- und Radwege führen nach Gunzenhausen und entlang des Altmühlsees zu weiteren Erholungseinrichtungen.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

Das Planungsgebiet ist bereits durch die derzeitige Nutzung als Zeltplatz mit sanitären Anlagen und Küche an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Von Nordwest nach Südost wird das Planungsgebiet von einer Abwasserdruckleitung (DN 250) der Stadt Gunzenhausen gequert. Die genaue Lage der Leitung ist derzeit nicht bekannt, sie wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ermittelt.

## **5.5 Denkmäler**

Der bayerische Denkmaltatlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Südwestlich des Planungsgebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 680 m Luftlinie eine Siedlung vor- und frühgeschichtlichen Zeitstellung kartierte Fläche (Denkmalkartierung D-5-6830-0074). Das Benehmen ist nicht hergestellt. Weitere Bodendenkmäler, mit Teilstrecken des rätischen Limes sind weiter südlich in größeren Abständen verzeichnet.

## **5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope**

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Gem. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG im Planungsgebiet bekannt. In der bayerischen Biotopkartierung sind im Planungsgebiet keine schützenswerten Biotope bekannt oder erfasst. Am südlichen und westlichen Rand entlang der Gebietsgrenze befinden sich Waldflächen.

Das Planungsgebiet ist Teil eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets der Region Westmittelfranken. Zudem sind auf den Flächen ein regionaler Grünzug (RG 9 – Altmühltalsee) sowie ein Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung festgesetzt.

Am nordöstlichen und südöstlichen Randbereich Richtung Walder Altmühl tangiert das festgesetzte Überschwemmungsgebiet das Planungsgebiet.

Östlich des Planungsgebietes befindet sich als Biotop kartierte kleiner Erlensumpfwaldrest (degradierter Erlenbruchwald) am Rande des Nadelforstes innerhalb der ehemaligen Altmühlau (Kartierungsnummer 6830-0106-001). Das Biotop wird wie folgt beschrieben: „Dicht verwachsener, mehrschichtiger Bestand mit geschlossener Baumschicht aus Erlen, dichten, u.a. faulbaumreichen Strauchaufwuchs und lückiger bis geschlossener Krautschicht mit rasenschmielen-, wasserschwaden und farnbestimmten Ausbildungen. Der Übergang in den Nadelforst vollzieht sich allmählich u.a. durch das zunehmende Auftreten von Fichten. Der Bestand ist am Bestandsrand geschlossen, am Nordrand trennt ein Entwässerungsgraben den Bestand von der angrenzenden Wiese.“

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Liasland zugeordnet. Sie liegen im Bereich der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens. Die potentiell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung F5b „Flutterulmen-Hainbuchenwald“ zuzuordnen. Aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung als Zeltplatz auf den Flächen des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden max. durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen Nutzungen als gering einzustufen.

## **5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie**

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich des Trias (Obertrias) in der Löwenstein-Formation des Mittleren Keupers. Gemäß geologischer Karte Bayern sind die Planungsflächen dem Mittleren Burgsandstein zuzuordnen. Als Bodenart liegen vorherrschend Gley und Braunerde-Gley vor, gering verbreitet Pseudogley aus (skelettführendem) Sand (Substrate unterschiedlicher Herkunft); außerhalb rezenter Talbereiche. Ein Bodengutachten liegt bisher nicht vor.

Die Böden im Planungsgebiet sind bisher nicht landwirtschaftlich genutzt worden, deshalb gibt es keine Angaben zur Bodenschätzung. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit hoher Wahrscheinlichkeit grabbar beschrieben.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. DIN 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Das nächste Gewässer befindet sich an der östlichen Gebietsgrenze mit der Walder Altmühl, die weiter östlich dann in den Altmühlsee mündet. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als unterdurchschnittlich einzustufen. Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einem Kluft-(Poren) Grundwasserleiter mit variabler, meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen. In der Regel ist mit einem geringen Filtervermögen zu rechnen, in Bereichen mit toniger Ausbildung ist ein erhöhtes Filtervermögen möglich. Angaben zum Grundwasserstand sind bisher nicht vorhanden. Grundwasserstände sind ggf. im Rahmen des Bodengutachtens zu prüfen. Es wird empfohlen in diesem Zuge auch die die Versickerungsfähigkeit des Bodens überprüfen zu lassen.

## **5.8 Altlasten**

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamts Weißenburg-Gunzenhausen sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

## **5.9 Immissionen**

Östlich des Planungsgebietes befindet sich ein stark frequentierter Abenteuerspielplatz und Stellplätze für das Seezentrum Wald. Aus den daraus resultierenden Verkehrsbewegungen zum Parkplatz des Spielplatzes ist mit Lärmimmissionen im Planungsgebiet zu rechnen. Der Verkehr ist jedoch als gering einzustufen.

Nördlich grenzt ein Campingplatz mit Flächen für Dauercamper sowie das Seezentrum Wald an, hieraus entstehen Lärmemissionen.

An das Planungsgebiet grenzt, wie bereits beschrieben, zudem südlich und westlich an forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die hieraus resultierenden, das übliche Maß nicht überschreitenden Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch sind zu dulden. Es wird darauf hingewiesen, dass während der notwendigen Erschließungsmaßnahmen die Zuwegung zum angrenzenden Spielplatz jederzeit ungehindert aufrechterhalten werden muss.

# **6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes**

## **6.1 Nutzungen**

Im Planungsgebiet soll ein Sondergebiet Erholung im Sinne des § 10 BauNVO ausgewiesen werden. Als Zweckbestimmung steht nach § 10 Abs. 2 BauNVO die Erholung im Mittelpunkt, wobei hier die Errichtung von Baum- oder Stelzenhäusern mit den entsprechenden Funktionsgebäuden im vorgesehen ist.

Hiermit soll eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für die bestehende Nachfrage nach Flächen für weitere Erholungseinrichtungen geschaffen werden. Auf diesem Wege wird somit ein Beitrag zur weiteren Sicherung des Erholungsschwerpunktes am Altmühlsee geleistet.

## **6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes**

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 1,71 ha</b>	<b>100,0 %</b>
Sondergebietsflächen Erholung	ca. 1,71 ha	100,0 %

## **6.3 Erschließungskosten**

Die Erschließungskosten werden im weiteren Verfahren im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung ermittelt.

## **7. Bebauung**

Um eine geordnete Entwicklung des Plangebietes zu erreichen, werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 BauGB getroffen.

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung des Planungsraumes getroffen.

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es wird ein Sondergebiet Erholung im Sinne § 10 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter entspricht sowie für die geplanten Nutzungen erforderlich ist. Die Festsetzung ist unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (Naturschutz, Landschaftsbild, fehlende alternative Entwicklungsmöglichkeiten, geringstmöglicher Eingriff in Natur und Landschaft, etc.) als vertretbar zu erachten.

Sondergebiete für Erholung beziehen sich insbesondere nach § 10 Abs. 1 BauNVO auf Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete oder Campingplatzgebiete. Die angestrebte Nutzung als Gebiet zur Errichtung von Baum- oder Stelzenhäuser ist mit den aufgezählten Gebieten textlich zunächst nicht erfasst, deshalb wird gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO für einen Teilbereich ergänzend die Nutzung für Baum- oder Stelzenhäuser festgesetzt. Für die Versorgung des Gebietes sind neben den Baum- oder Stelzenhäusern auch Nebenanlagen und Funktionsgebäude zulässig (vgl. § 10 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).

Die ergänzend festgesetzte Zulässigkeit von Baum- und Stelzenhäuser wird hierbei auf den nördlichen Teilbereich begrenzt, welcher an die bestehende Siedlungsnutzung des Campingplatzes sowie der Stellplatzanlage anschließt. Ebenfalls auf den nördlichen Teilbereich SO3 ist die Zulässigkeit von Stellplätzen beschränkt. Hiermit wird eine städtebaulich, landschaftlich angemessene Gesamtentwicklung gewährleistet. Im südlichen Teilbereich wird diese Art der Nutzung nicht zugelassen. Hier soll der bestehende Charakter eines Zelt- und Campingplatzes fortgeführt werden.

Im Sinne der verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbauten Grundstücksflächen Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GFZ) und die Geschossflächenzahl (GRZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden im Planungsgebiet Geschossflächenzahlen sowie maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Die Bebauung der Grundstücke im Baugebiet „Erholung an der Unteren Heid“ wird gemäß den Vorgaben der BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ)

von maximal 0,2 festgesetzt. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, dabei muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung max. zulässige Vollgeschosse und einer maximal zulässigen Gesamthöhe der baulichen Anlage geregelt. Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich hierbei gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO, Fassung vom 24.07.2019, nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung. Demnach sind Vollgeschosse: „Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Das Maß der baulichen Nutzung für Baum- und Stelzenhäuser wird aus städtebaulichen Gründen im Sinne der verträglichen Gesamtentwicklung eingeschränkt.

Die Grundfläche der zulässigen Baum- und Stelzenhäuser darf 60 m<sup>2</sup> je Einheit nicht überschreiten. Die Dachhaut der Baumhäuser darf nicht höher als 10,00 m über der Geländeoberfläche liegen, als unterer Bezugspunkt gilt dabei der Fußpunkt des Baumes. Soweit kein zweiter baulicher Rettungsweg sichergestellt ist, darf die Oberkante der Brüstung an zum Anleitern bestimmten Fenstern oder sonstigen Stellen eine Höhe von 8,00 m über Gelände nicht überschreiten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Errichtung von Baum- und Stelzenhäusern ein erhöhter statischer Aufwand erforderlich ist. Dies betrifft sowohl die neuen Gebäude wie auch die zum Anbau vorgesehenen Bäume.

Für eine städtebaulich verträgliche Größenentwicklung der Gebäude im Planungsgebiet dürfen Nebenanlagen sowie Einrichtungen zum Unterhalt eine maximale Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> je Einheit nicht überschreiten.

Hiermit soll eine geeignet, angemessen offene Bebauung ermöglicht und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Umfeld hinreichend minimiert werden.

## **7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Für das Sondergebiete werden mittels Baugrenzen Baufenster definiert, innerhalb derer Campingplätze, Zeltplätze sowie in einem Teilbereich auch Baum- und Stelzenhäuser sowie die Nebenanlagen und Funktionsgebäude errichtet werden dürfen. Diese sind zu den Waldflächen im Süden und Westen entlang der Planungsgebietsgrenzen.

Im östlichen Randbereich ist zu dem bestehenden Fußweg sowie zum bestehenden Erlebnisspielplatz ein Mindestabstand von 7,00 m festgesetzt. Hiermit sollen die neu zu errichtenden Gebäude geschützt und gleichzeitig durch einen ausreichenden Mindestabstand der Erholungswert für den dort verlaufenden Fußweg und den Spielplatz gewährleistet werden.

Die leichte Hanglage des Planungsgebietes macht die Modellage des Geländes mittels Abgrabungen bzw. Auffüllungen notwendig, dabei wird das Gelände neu festgelegt. Unter Beachtung der weitergehenden Festsetzungen sind Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes bis zu max. 0,5 m oberhalb/unterhalb des natürlichen Geländes zulässig.

Südlich und westlich des Planungsgebietes grenzen Waldflächen an das Planungsgebiet an. Innerhalb der Baumfallzone (gemessen 30 m ab Waldrand) besteht für bauliche Anlagen im Falle eines Umsturzes von Bäumen ein erhöhtes Risiko für Menschen, Gebäude und Sachwerte. Bei Neubauten innerhalb der Baumfallzone ist daher von einem erhöhten Risikopotential auszugehen und dies bei den Planungen zu berücksichtigen. Soweit zulässige Nutzungen in diesen Bereich errichtet werden können sich u.U. erhöhten Aufwendungen und baulichen Maßnahmen ergeben. Die Maßnahmen sind jedoch individuell entsprechend der geplanten Nutzung und einer notwendigen Risikobewertung festzulegen. Gegebenenfalls ist auch mit höheren Beiträgen zu Gebäudeversicherungen aufgrund des erhöhten Risikos zu rechnen.

Aktuell sind nach örtlicher Begehung keine konkreten Gefahren oder Hinweise auf Gefahren bekannt, welche zunächst ein über das allgemeine, abstrakte Risiko hinausgehendes Gefahrenpotential der vorhandenen Bäume erkennen lassen. Seitens des Bundesverwaltungsgerichts, BVerwG, wurde zum Gefahrenpotential von Bäumen in einem Urteil ausgeführt:

*„Die generell bestehende Möglichkeit, dass Bäume, auch wenn sie gesund sind, den Belastungen durch starke Stürme nicht standhalten und umstürzen oder abbrechen und dabei Schäden an Personen oder Sachen verursachen können, zählt demgegenüber nach der Rechtsprechung zum allgemeinen Lebensrisiko. Eine solche bloß abstrakte Baumwurfgefahr stellt keine Gefahr im Verständnis der Baumschutzvorschriften dar.“*

Der verkehrssichere Erhalt, bzw. die Pflege der bestehenden Bäume obliegt den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht. Die vorhandenen Baumbestände sind daher regelmäßig auf ihren Erhaltungszustand zu untersuchen und dieser durch Pflegemaßnahmen jederzeit zu gewährleisten. Dies wird durch den dortigen Eigentümer aber bereits jetzt entsprechend vorgenommen. Es ist hierbei zudem im Besonderen zu beachten, dass im Bereich der Baumfallzone auch in der Vergangenheit bereits durch die Zeltplatznutzung eine erhöhte Verantwortung der Waldeigentümer bestand. Es ergeben sich somit für den Waldbesitzern gegenüber der bisherigen Situation keine wesentlich anderen Verantwortungen.

### **7.3 Dachgestaltung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Sattel- und Walmdächer, mit einer Dachneigung von minimal 30° bis maximal 48° sowie Flachdächer zulässig.

Für die Dacheindeckung sind Eindeckungen aus Metall (z. B. Kupfer, Titanzink), jedoch nicht aus elementarem, unbeschichtetem Metall (Gewässerschutz) zulässig. Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind für alle Dacheindeckungen nicht zugelassen. Flachdächer dürfen auch als Gründach ausgeführt werden.

Die Eindeckung der baulichen Anlagen mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Dächern mit einer Dachneigung von kleiner als 40° dürfen vorgenannte Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel von bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von maximal 1,00 m begrenzt. Dabei wird die maximal zulässige Höhe von 1,00 m lotrecht zwischen Oberkante der Dachhaut und Oberkante der Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen.

Im Planungsgebiet sind Dachgauben als Einzelgauben mit einem Mindestabstand von 2,00 m vom Ortgang zulässig. Die Gesamtfläche der Gaube darf maximal 40 % der gesamten Dachfläche betragen.

Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen, zulässig ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z.B. Titanzink, Kupfer etc.) in nicht glänzender Ausführung.

Die Gestaltung der Baum- und Stelzenhäuser mit Dacheinschnitten, die Ausbildung von Loggien, Balkonen und Terrassen sind zulässig.

### **7.4 Stellplätze**

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen im Bebauungsfall durch die Bauherrenschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Der Stellplatznachweis hat entsprechend der Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 07.08.2018) zu erfolgen.

Der Nachweis kann aller Voraussicht auf der nördlich angrenzenden bestehenden Stellplatzfläche erfolgen. Darüber hinaus ist nur im Teilbereich SO3 ebenfalls die Errichtung von Stellplatzflächen zulässig, die verbleibenden Sondergebietsbereich dürfen nicht für Stellplätze herangezogen werden.

Stellplätze, Zufahrtsbereichen und Wegen sind mit versickerungsfähigen Oberflächen zu errichten. Als versickerungsfähig gelten u. a. Ausführungen aus Schotterrasen, Pflaster mit Sickerfuge oder Dränbetonsteine.

### **7.5 Örtliche Bauvorschriften**

Die Errichtung von Einfriedungen werden im Sinne der städtebaulich geordneten Gestaltung des Planungsgebietes Maßgaben für die Art der Ausführung sowie die zulässigen Höhen getroffen. Um die Durchlässigkeit insbesondere für Klein- und Mitteltier zu gewährleisten ist zwischen Boden und der Unterkante der Einfriedung (Zaun) ein Abstand von 15 cm freizuhalten. Unzulässig sind Ausführungen mit tiergruppen-

schädigenden Bauteilen, wie z.B. Stacheldraht. Hiermit soll insbesondere das Ortsbild im Übergang zwischen den öffentlichen Bereichen und den privaten Bereichen angemessen entwickelt werden. Einfriedungen dürfen dabei eine maximale Höhe von 1,80 m über dem Gelände nicht überschreiten. Die Oberkante von Einfriedungen darf keine spitzen oder scharfkantigen Abschlüsse aufweisen.

Durch die Veränderung des natürlichen Geländes erforderliche Geländeabfangungen sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von mehr als 0,50 m abzutreten. Dabei sind Abfangungen als dauerhaft begrünte, landschaftsgerechte an die bestehenden Geländemodalitäten angepasste Böschungen auszuführen. Alternativ ist die Verwendung entweder von Natursteinmauern aus Natursteinen oder von Gabionen mit maximal 0,50 m hohen sichtbaren Teilen der Einzelelemente zulässig. Im Falle von Abtreppungen darf eine Breite von 1,00 m nicht unterschritten werden.

Der Übergang zu den Nachbargrundstücken ist zu berücksichtigen und so naturnah wie möglich zu gestalten.

### **7.6 Energieeffizienz und erneuerbare Energien**

Die Energiesparverordnung (EnEV) sowie das Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) sind wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Beide Regelwerke regulieren auf der Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich.

Im Vorfeld der Planungen wurde ebenfalls geprüft, ob im Planungsgebiet ressourcenschonende Heizsysteme wie Blockheizkraftwerke umgesetzt werden können. Da im Rahmen der Bauleitplanung die genaue spätere Bebauung noch nicht abzusehen ist, kann nicht hinreichend sicher abgeschätzt werden, welcher Wärmebedarf im Planungsgebiet durch die zulässigen Nutzungen anfallen wird. Somit ist eine Kapazitätsplanung für entsprechende Anlagen auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung nicht hinreichend sicher möglich. Von Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung wurde daher abgesehen.

In Abhängigkeit von den tatsächlich geplanten Nutzungen und Größen der baulichen Anlagen wird den einzelnen Bauherren angeraten, die Umsetzung entsprechender Anlagen nochmal intensiv zu prüfen und wenn möglich zu realisieren. Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Im Bereich der Verkehrsanlagen werden die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden.

## **8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Erschließung und Verkehr**

#### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehende Stichstraße nördlich des Planungsgebietes. Über die bestehende Stichstraße besteht im weiteren Verlauf Anschluss an die Erschließungsstraße des Seezentrums Wald. Von dort sind die weiteren überörtlichen Straßen Richtung Bundesstraße 466 und Gunzenhausen erreichbar. Weitergehende äußere Erschließungen sind nicht erforderlich. Die Verkehrsbelastungen auf der Erschließungsstraße lassen die Einbindung aufgrund der zu erwartenden geringen zusätzlichen Verkehrsbelastungen ohne Umbau der Straße zu. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bleiben somit hinreichend gewahrt, die geplanten Anbindungen können in Abwägung aller Belange als vertretbar angesehen werden.

#### Innere Erschließung

Von der Festsetzung innerer Erschließungsflächen kann abgesehen werden. Die innerbetriebliche Befahrbarkeit ergibt sich aus den notwendigen Bewirtschaftungs- und Umfahrungsnotwendigkeiten der einzelnen Baum- und Stelzenhäuser sowie der Funktionsgebäude. Dies ergibt sich aus der Anordnung der jeweiligen Gebäude, so dass in Abwägung aller Belange auf eine gesonderte innere Erschließung verzichtet werden kann.

Weitere Erschließungen sind nicht erforderlich. Für Stellplätze, Zufahrten sowie Betriebswege wird die versickerungsfähige Ausführung aus Gründen der Minimierung der Bodenversiegelung festgesetzt.

#### Ruhender Verkehr

Auf die Anlage zusätzlicher öffentlicher Stellplätze im Planungsgebiet wird hinsichtlich des bereits vorhandenen Parkplatzes für den benachbarten Abenteuerspielplatz in Abwägung aller Belange verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass Besucher im Regelfall auf dem benachbarten Parkplatz ihre Fahrzeuge noch abstellen können.

Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen sind entsprechend der Maßgaben zum Stellplatznachweis zu ermitteln und können voraussichtlich auf der nördlich befindlichen Stellplatzanlage nachgewiesen werden. Sollten diese Stellplätze nicht ausreichen dürfen zusätzliche Stellplätze nur im Teilbereich SO3 errichtet werden.

#### Geh- und Radwege Erschließung

Auf die Errichtung von gesonderten Geh- und Radwegen im Planungsgebiet wird in Abwägung aller Belange verzichtet. Die innere Erschließung wird vorrangig auf eine fußläufige Nutzung ausgelegt. Mit wesentlichem Fahrverkehr ist nicht zu rechnen.

Vom Planungsgebiet führen in Richtung Seezentrum Wald sowie Gunzenhausen Geh- und Radwegeverbindungen, so dass eine entsprechende Erschließung gesichert ist.

Die ÖPNV-Anbindung ist mit der im Seezentrum Wald befindlichen Haltestelle noch in ausreichender Entfernung erreichbar. Die Einrichtung einer zusätzlichen ÖPNV-Haltestelle ist somit nicht erforderlich.

#### Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung der geplanten Neubaumaßnahme kann aufgrund der bestehenden Erschließungsstrukturen nur von Norden über die bestehende Stichstraße erfolgen. Alternative geeignete Zuwegungen sind nicht vorhanden. Die bestehende Straße ist für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Die Zuwegung zu den forstwirtschaftlichen Nutzflächen bleibt gewahrt. Gegebenenfalls sind im unmittelbaren Zufahrtsbereich zum Planungsgebiet temporäre verkehrsrechtliche Anordnungen erforderlich, um die Befahrbarkeit sicherzustellen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind aber voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen sind zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so zu regeln, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist. Unverhältnismäßige Großbaustellen mit erheblichem Baustellenverkehr sind aufgrund der geplanten Nutzung und Größe des Planungsgebietes nicht zu erwarten.

## **8.2 Entwässerung**

Das bestehende städtebauliche Umfeld des Planungsgebiets wird im Mischsystem entwässert. Anschlussmöglichkeit an die Schmutzentwässerung besteht im nördlichen Bereich des Planungsgebietes.

Von Nordwest nach Südost wird das Planungsgebiet von einer Abwasserdruckleitung (DN 250) der Stadt Gunzenhausen gequert. Die genaue Lage der Leitung ist derzeit nicht bekannt, sie wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ermittelt. Es sind beidseits der Leitungssachse 3 m als Schutzbereich für die Druckleitung von der Bebauung freizuhalten.

Entsprechend der Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll die Entwässerung neuer Baugebiete im Trennsystem erfolgen. Dies wird für das vorliegende Baugebiet wie folgt berücksichtigt;

Das zu erwartende häusliche Schmutzwasser wird in dem neu herzustellenden Schmutzwasserkanal gesammelt und am Nordrand, im Bereich der jetzigen sanitären Anlagen des Zeltplatzes, in den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet. Der bestehende Mischwasserkanal besitzt nach aktuellem Kenntnisstand zur Aufnahme des zusätzlichen häuslichen Abwassers noch hinreichende Kapazitäten.

Das Dach- und Oberflächenwasser soll, soweit es die Vorschriften, die Nutzungen und die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, vorrangig auf den Planungsgebietsflächen versickern.

Im vorliegenden Fall kann aufgrund des geringen zulässigen Versiegelungsgrades davon ausgegangen werden, dass anfallendes Oberflächenwasser aus den Dach- sowie Wegflächen im Planungsgebiet auf

den unversiegelten Grünflächen breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden kann. Sollte sich hierbei im weiteren Planungsprozess bisher nicht bekannte Hindernisse zeigen, wird alternativ eine gesonderte Ableitung in die Walder Altmühl realisiert. Dies wird mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Dachflächenwasser von metallischen Dacheindeckungen bzw. Oberflächen ggf. eine vorgeschaltete Behandlung erforderlich werden kann.

Bei der Dimensionierung der Oberflächenentwässerungsanlage werden Starkregenereignisse in die Planungen der konkreten Erschließungsanlage mit einbezogen.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass auch für die Versickerung von Oberflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u. U. bisher nicht bekannte Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, private oder historische Kanäle) vorhanden sein. Die Funktion dieser Anlagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch die Vorhabensträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist.

### **8.3 Versorgung**

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes aus dem Netz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe kann über die Erstellung einer neuen Versorgungsleitung gewährleistet werden. Die bestehende Versorgungsleitung in der Stichstraße vom Seezentrum Wald zu den sanitären Anlagen des Zeltplatzes besitzt hierfür nach aktuellem Kenntnisstand eine ausreichende Kapazität.

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Main-Donau-Netzgesellschaft. Für die geplanten Nutzungen ist die Herstellung einer neuen Versorgungsleitung und neuer Hausanschlüsse erforderlich.

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt über neu herzustellende Hausanschlüsse im öffentlichen Straßenraum.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungsstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Die Versorger (z.B. Main-Donau-Netz-Gesellschaft, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

Die Versorgung des Planungsgebietes kann somit als gesichert erachtet werden.

### **8.4 Abfallentsorgung**

Aufgrund der geplanten Nutzung erfolgt die Abfallentsorgung über eine zentrale Sammelstelle für den anfallenden Abfall am Nordrand des Planungsgebietes. Die Einrichtung der Sammelstelle erfolgt im Bereich der geplanten Funktionsgebäude, die von den Abfallfraktionen gut für die Fahrzeuge der Entsorger erreichbar sind. Die Entsorgung ist somit in Abwägung aller Belange sichergestellt.

## 9. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Auswirkungen auf die südwestlich des Planungsgebietes gekennzeichneten Bodendenkmäler sind aus den Planungen nicht zu erwarten. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann aber im gesamten Planungsgebiet grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Weißenburg- Gunzenhausen, Bahnhofstraße 2, 91781 Weißenburg i. Bay., Tel. 09141 -902 - 0 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

### Auszug aus dem bay. Denkmalschutzgesetz, BayDschG, zuletzt geändert am 26.03.2019

#### Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) *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 zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) *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.*

## 10. Grund- und Oberflächenwasser

Auswirkungen auf das Grundwasser sind nach aktuellem Planungsstand sowie aufgrund der erfolgten Festsetzungen nicht zu erwarten. Zur sicheren Gründung der Baum- und Stelzenhäuser und der notwendigen Funktions- sowie Nebengebäude wird aber empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen.

Der nordöstliche und der südöstliche Randbereich des Planungsgebietes ist als Überschwemmungsgebiet der Walder Altmühl festgesetzt. Dabei reicht der Überschwemmungsbereich nur bis an die festgesetzte Baugrenze heran. Die Baugrenze setzt die bebaubaren Bereiche im Planungsgebiet fest, somit ist mittels der festgesetzten Baugrenze eine Bebauung im Überschwemmungsbereich ausgeschlossen.

An der Nord- und Ostgrenze des Planungsgebiets ist durch eine entsprechende Geländemodellierung dafür Sorge zu tragen, dass im Falle von Starkregenereignissen den nördlich und östlich angrenzenden Grundstücken nicht mehr Niederschlagswasser als aus dem unbebauten Zustand zugeleitet wird.

Oberflächenwasser werden auf dem Grundstück breitflächig versickert, so dass keine Auswirkungen zu erwarten sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch für das Versickern von Dachflächenwasser (auch aus den Modultischen) ggf. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann (NWFreiV i.V.m. TRENGW). Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der NWFreiV i.V.m. den TRENGW zu beachten.

## 11. Vorbeugender Brandschutz

### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein Sondergebiet zur Erholung. In einem Teilbereich sind auch Baum- und Stelzenhäuser zulässig. Durch die Bebauung keine besonderen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst erforderlich werden. Die gemeindliche Feuerwehr ist für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

### Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist maximal eine zweigeschossige Bebauung zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

Der zweite Rettungsweg kann unter Beachtung der getroffenen Festsetzung somit in aller Voraussicht entweder durch die Rettungsmittel der Feuerwehr gewährleistet werden oder ist über den gebauten zweiten Fluchtweg gesichert. Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen gem. DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

#### Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zum Gerätehaus der nächsten Feuerwache in Wald beträgt ca. 2,8 km, zur Feuerwache in Gunzenhausen sind es ca. 8 km.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist voraussichtlich ausreichend. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h für das Sondergebiet mit geringer Gefahr der Brandausbreitung kann voraussichtlich sichergestellt werden.

Auf eine zusätzliche Wasserentnahmestelle kann aufgrund des unmittelbaren Angrenzens der Walder Altmühl und des Altmühlsees verzichtet werden.

Seitens der Feuerwehr wird im Brandfall nach einer ggf. erforderlichen Personenrettung vorrangig ein Augenmerk auf die Verhinderung eines Übergreifens auf die westlich angrenzenden Waldflächen gelegt, bzw. versucht, die Beeinträchtigungen in den umgebenden Siedlungsstrukturen zu minimieren.

#### Erschließung für Feuerwehreinätze

Die beplanten Flächen verfügen über keine internen öffentlichen Erschließungsstraßen. Eine Umfahrungsmöglichkeit innerhalb der eingefriedeten Flächen wird vorgesehen. Es werden zwei Zufahrten auf das Gelände vorgesehen. Das Planungsgebiet ist über die bestehende Stichstraße hinreichend an die öffentliche Erschließung angebunden. Zusätzliche Zufahrten sind nicht erforderlich. Die Stichstraße ist für den Rettungsfall als hinreichend befahrbar zu erachten.

#### Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die bestehenden Siedlungsstrukturen des Campingplatzes des Seezentrums Wald an das Planungsgebiet an. Besondere Wechselbeziehungen sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Südlich und westlich grenzen Waldflächen an. Im Nahbereich besteht ein gewisses Baumfallrisiko in das Planungsgebiet sowie im Brandfall im Planungsgebiet das Risiko des Feuerüberschlags auf die Waldbereiche. Insbesondere in langanhaltenden Trockenphasen besteht ein erhöhtes Waldbrandrisiko, aus welchem wiederum zusätzliche Risiken für das Planungsgebiet entstehen können.

#### Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet sind Baum- und Stelzenhäuser sowie entsprechend notwendige Funktionsgebäude geplant. Weiterhin sind Camping- und Zeltplatznutzungen zulässig.

Die brandschutztechnischen Risiken sind daher in einem gesonderten Brandschutzkonzept zu erfassen und zu bewerten. Die Fachstelle des Landratsamtes sowie die örtliche Feuerwehr sind einzubeziehen.

#### Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken.

## **12. Immissionsschutz**

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken.

#### **Lärmimmissionsschutz:**

Relevante Lärmemissionen aus der geplanten Nutzung sind nicht zu erwarten. Aus dem bestehenden Abenteuerplatz entstehen ggf. Emissionen aus Lärm. Diese sind bei der geplanten Nutzung jedoch

vernachlässigbar. Die Lärmimmissionen aus der Stichstraße sind in Abwägung aller Belange vernachlässigbar zu erachten.

#### **Forstwirtschaftliche Nutzungen:**

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der forstwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden. Die gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den forstwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

#### **Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb**

Für die Erschließung des Baugebietes und die Errichtung Baum- und Stelzenhäuser sowie Funktionsgebäude ist mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Dieser wird über die bestehenden Straßen im Umfeld abgewickelt. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld. Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet.

Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch die Unternehmer die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden.

Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden. In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

### **13. Altlasten**

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und der Landratsamt Weißenburg- Gunzenhausen sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

### **14. Grünordnung**

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 4 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 15) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

#### **14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Zur guten Eingrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung gemacht. Diese Festsetzungen dienen der Minimierung der Auswirkungen im städtebaulichen nahen Umfeld. Dabei sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen naturnah anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten, artensprechend zu pflegen und bei Abgang von Pflanzen sind diese zu ersetzen.

Innerhalb des Sondergebietes sind mindestens 10 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen, der Ort ist dabei frei wählbar. Für weitere Bepflanzungen wird empfohlen, die in der Anlage 1 „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgeführten Arten zu verwenden. Es sind Bepflanzungen aller Art sowie Gehölze grundsätzlich mit standortheimischen Arten durchzuführen.

Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der Eigentümer des Grundstückes selbst. Das Pflanzgebot gilt im Bebauungsfall als angeordnet.

Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bauungen durchzuführen. Es gilt ein Nachpflanzgebot zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Im Sinne der landschaftlich, naturräumlich angemessenen Entwicklung ist die Verwendung von landschaftsraum-untypischen Bepflanzungen aus Nadelgehölzen, wie z. B. Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Zypressengewächse), Blau-Zedern und Picea (Fichten) im Planungsgebiet unzulässig.

Bei den Bepflanzungen im Planungsgebiet wird im Sinne der Gefahrenminimierung für Kinder empfohlen, möglichst ungiftige Pflanzenarten zu verwenden. Bei den geplanten und festgesetzten Bepflanzungen im Randbereich zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist darauf zu achten, dass keine ackerbauschädlichen Wirtspflanzen (bspw. Berberitze) zur Anwendung kommen.

Alle verpflichtenden Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der nächsten auf die Fertigstellung der Anlage folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Flächen für die Randeingrünung werden zusätzlich als Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich festgesetzt.

Der vorhandene Baumbestand im Planungsgebiet ist soweit wie möglich zu erhalten. Für die Errichtung der Baumhäuser genutzte Bäume dürfen durch selbige nicht beschädigt werden. Eine entsprechende Nutzung ist erst nach vorheriger Begutachtung durch einen Baumsachverständigen zulässig.

Die Rodung und Rückschnitte von Bäumen und Gehölzen ist zulässig, soweit diese zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht notwendig ist. Im Fall einer Rodung ist eine Ersatzpflanzung mit einem heimischen Laubbaum je gerodetem Baum als Hochstamm vorzunehmen.

Während der Baumaßnahmen sind die bestehenden Bäume durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen zu schützen. Dabei sind abgängige Gehölze bzw. entstandene Lücken durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

Hinweis: als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

- Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.
- Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.
- Grabungsarbeiten im Wurzelbereich: Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpfleger fachgerecht herzustellen.
- Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbstständigen Jungvögeln darf der Baubeginn inkl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht nur außerhalb des Zeitraums Anfang April bis Ende Juli liegen. Bestehende Bäume, die für die Errichtung von Baumhäusern genutzt werden sollen, sind vorab auf als Brutstellen geeignete Spalten und Höhlen zu untersuchen. Eine Nutzung darf in diesem Falle erst nach gesonderter Freigabe durch einen Sachverständigen erfolgen.

## **14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

§ 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Umweltministeriums durchgeführt.

### **14.2.1 Ermittlung des Eingriffes**

Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit Hilfe der Listen 1 a bis 1 c in dessen Anhang. Bei der für das Baugebiet vorgesehenen Fläche ist folgender Vegetationsbestand betroffen (siehe auch Tabelle Ermittlung der erforderlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen):

- Grünfläche mit Kultur- und Erholungsfunktion

Gemäß Leitfaden wird die vom Eingriff betroffene Fläche des Geltungsbereiches der Kategorie „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I) zugeordnet. Nach der zu erwartenden Bodenversiegelung wird die Nutzung für Baum- und Stelzenhäuser als „Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (Typ B) eingeordnet. Somit ist in der Matrix des Leitfadens zur Festlegung des Kompensationsfaktors das Feld B I maßgebend. Aufgrund der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen, der geringen unmittelbaren Bodenversiegelung sowie einem dauerhaften Grünlandbewuchs (Bodenschonung, Wasserrückhaltefähigkeit) wird in diesem Fall als Kompensationsfaktor mit 0,2 ein niedriger Wert innerhalb der Schwankungsbreite gewählt. Dies geht einher mit den Hinweisen der obersten Baubehörde am bay. Staatsministeriums des Inneren (Schreiben IIB5-4112.79-037/09 vom 19.11.2009), Seite 3, und den dortigen Hinweisen zur Eingriffs-/ Ausgleichsregelung.

Durch die geplante extensive Gestaltung und die intensiven und Baumpflanzungen wird gleichzeitig auch ein positiver Beitrag zur Artenvielfalt und Landschaftsbild geleistet, welcher bei der Ausgleichsermittlung zu berücksichtigen ist. Die Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche, aufgeschlüsselt nach den geplanten Baumaßnahmen und Intensität der geplanten Nutzung im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Gesamtfläche Bebauungsplan	17.136 m <sup>2</sup>
bisher als Zeltplatz genutzte Grünfläche	17.136 m <sup>2</sup>

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Erholung an der Unteren Heid“

Stand 09.09.2020

**Matrix zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs gem. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen**

**Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**

**Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere**

	<b>Typ A hoher Versiegelungsgrad</b>	<b>Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad</b>
<b>Kategorie I Gebiete niedriger Bedeutung</b>	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5
<b>Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung</b>	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8
<b>Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung</b>	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – (3,0)

**Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Fläche des Eingriffs	Gesamtfläche	davon anteilig	Komp. Faktor	Kompensationsbedarf (min. erf.)
Planungsgebiet Gesamt		17.136 m <sup>2</sup>		
<i>Bestand</i>				
<b>als Zeltplatz genutzte Grünfläche</b>		<b>17.136 m<sup>2</sup></b>		
<i>geplante Nutzung</i>				
<b>B I Sondergebiet Erholung</b>		17.136 m <sup>2</sup>	0,2	3.427,2 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>17.136 m<sup>2</sup></b>		<b>3.427,2 m<sup>2</sup></b>

**14.2.2 Ausgleich**

Der erforderliche Ausgleich für die Planungsmaßnahmen beträgt 3.427,2 m<sup>2</sup>.

Mit den geplanten Baum- und Stelzenhäuser erfahren bisher als Zeltplatz genutzte Grünflächen eine geringfügig höhere Versiegelung. In der Regel entwickeln sich unteren den geplanten Baum- und Stelzenhäusern weitere Grünflächen. Hiermit wird ein Beitrag zum Erhalt der naturräumlichen Qualitäten – trotz der Entwicklung der Baum- und Stelzenhäuser- geleistet. Dieser wurde als wesentliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme bei der Ermittlung des Kompensationsfaktors berücksichtigt.

Der sich ergebend Ausgleichsbedarf soll auf einer externen Ausgleichsfläche nachgewiesen werden. Derzeit wird das Grundstück Fl.Nr. 551 der Gemarkung Wald auf seine Eignung als Ausgleichsfläche für die geplante Maßnahme geprüft. Sie weist mit ca. 4.400 m<sup>2</sup> eine ausreichende Größe auf.

Der angrenzende Bachlauf ist derzeit begradigt und mit Sohlschalen verbaut. Entwicklungsziel ist eine naturnahe Umgestaltung des Rodelweihergrabens mit Bachschlingen, Uferaufweitungen und Kleinrückhaltungen sowie auf Verzicht der Ufermahd. Mit der Renaturierung des Bachs kann somit der Nährstoffeintrag in den Altmühlsee reduziert und ein naturnahes Habitat für Vögel und Insekten geschaffen werden.

Somit kann in Abwägung aller Belange der sich ergebende Eingriff in die Natur als ausreichend ausgeglichen erachtet werden. Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird die notwendige Kompensation für den Eingriff in Natur- und Landschaft entsprechend der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung geleistet. Alle Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen, welche sich aus dem Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung ergeben, sind an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

## 15. Umweltbericht

### 15.1 Einleitung

#### 15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, plant der Zweckverband Altmühlsee im südlichen Bereich des Seezentrums Wald ein Sondergebiet Erholung zu Errichtung von Baum- und Stelzenhäusern. Der geplante Eingriff in die Natur für die erforderlichen Sondergebiete beträgt ca. 1,7 ha.

#### 15.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Flächen des Planungsgebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Nutzung Kultur und Erholung dargestellt. Der Regionalplan der Region Westmittelfranken vom 01.12.1987, einschließlich aller verbindlich erklärten Änderungen, weist der Stadt Gunzenhausen die zentralörtliche Funktion als Erholungsschwerpunkt zu. Die Stadt Gunzenhausen ist als besonders zu entwickelnde Gemeinde dargestellt. Auf der Planfläche selbst wurde Erholung als regionalplanerisches Ziel festgelegt. Südlich und westlich grenzen Waldflächen an das Planungsgebiet an, im Norden und Osten sind die Erholungsflächen des Seezentrums Wald am Altmühlsee.

Das Planungsgebiet ist Teil eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes der Region Westmittelfranken

#### 15.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im Sommer 2019 örtliche Bestandserhebungen durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit als Grünfläche für einen Zeltplatz mit entsprechenden Funktionsgebäuden genutzt. Im Westen und Süden grenzen zunächst ein Fußweg und daran anschließend die Flächen eines Spielplatzes an. Im Norden grenzen forstwirtschaftlich genutzte Waldfläche an. Im Osten grenzen überörtliche Fuß- und Radwege des Altmühlsees an. Im Umfeld befindet sich ein Campingplatz, der im angrenzenden Bereich überwiegend von Dauercampnern genutzt wird.

Das Planungsgebiet ist nach Norden Richtung Altmühlsee geneigt. Es fällt auf einer Länge von ca. 140 m um ca. 3,00 m nach Nordosten.

Südlich des Planungsgebietes befinden sich biotopkartierte Strukturen. Das Landschaftsbild wird innerhalb des Planungsgebietes wird im Bestand durch den Altmühlsee sowie die angrenzenden Waldflächen sowie bestimmt. Das Planungsgebiet befindet sich am Westufer des Altmühlsees im südlichen Teil des Seezentrums Wald mit seinen zahlreichen Wassersport- und Erholungsmöglichkeiten. Es ist Teil eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes in der Region Westmittelfranken. Am Ostrand verläuft ein regionaler Radwanderweg der Tourismusregion Fränkisches Seenland.

Aufgrund des standardmäßig zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe der Zeltplatznutzung
- minimaler Versiegelungsgrad; lediglich im Bereich der Stützen und der Nebengebäude
- dauerhafte Überbauung und Flächeninanspruchnahme in Bereichen der Funktionsgebäude
- Reduzierung des Eintrags von Niederschlagswassers auf Teilflächen (dadurch teilweise Trockenheit); diese ist jedoch nicht als Vollversiegelung zu bewerten;
- Verminderung der Sonneneinstrahlung und des Lichteinfalls auf die natürliche Geländeoberfläche mit mikroklimatischen Veränderungen mit Auswirkungen auf die Artenzusammensetzung;
- Optische Veränderung des landschaftlichen Charakters durch landschaftsfremde Bauwerke

Baubedingte Wirkfaktoren während der Bauphase lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und der Baufelder
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter:

### **15.2.1 Boden**

#### **Beschreibung**

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich des Trias (Obertrias) in der Löwenstein-Formation des Mittleren Keupers. Gemäß geologischer Karte Bayern sind die Planungsflächen dem Mittleren Burgsandstein zuzuordnen. Als Bodenart liegen vorherrschend Gley und Braunerde-Gley vor, gering verbreitet Pseudogley aus (skelettführendem) Sand (Substrate unterschiedlicher Herkunft); außerhalb rezenter Talbereiche. Ein Bodengutachten liegt bisher nicht vor.

Die Böden im Planungsgebiet sind bisher nicht landwirtschaftlich genutzt worden, deshalb gibt es keine Angaben zur Bodenschätzung. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit hoher Wahrscheinlichkeit grabbar beschrieben. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten. Eine frühere Nutzung des Geländes für Ablagerungen ist nicht bekannt.

#### **Auswirkungen**

Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet Umweltauswirkungen und eine flächenhafte Kompensationserfordernis ab.

##### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bauzeit besteht zu einem gewissen Grad eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen in Teilbereichen führen.

##### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die Planung ist im Geltungsbereich nur eine sehr geringe Bodenversiegelung zu erwarten. Die Errichtung der Tragekonstruktion für die geplanten Baum- und Stelzenhäuser soll mit Punktfundamenten und somit nur mit geringen Eingriffen in den Boden erfolgen. Aus der Camping- und Zeltplatznutzung ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen, daneben ist nur noch eine Bodenversiegelung für die erforderlichen Funktionsgebäude sowie Nebenanlagen erforderlich. Diese Flächenversiegelungen sind aber als gering zu achten.

##### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Bei der geplanten Nutzung der Baum- und Stelzenhäuser ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Es ist jedoch auch zu gewährleisten, dass bei Beschädigungen der Gebäude (z.B. durch Hagelschlag) bzw. bei Defekten der zu verlegenden Leitungen keine Schadstoffe in den Boden gelangen

#### **Ergebnis**

**Mit den Planungen wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erhebliche Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Durch die geplante Festsetzung wird die Bodenversiegelung bereits stark reduziert. Für die nicht vermeidbare Versiegelung und die Umwandlung bisher als Zeltplatz definierter Grünflächen erfolgt ein Ausgleich gem. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.**

**Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtende gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.**

## 15.2.2 Wasser

### Beschreibung

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Das nächste Gewässer befindet sich an der östlichen Gebietsgrenze mit der Walder Altmühl, die weiter südöstlich in den Altmühlsee mündet. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als maximal durchschnittlich einzustufen. Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einem Kluft-(Poren) Grundwasserleiter mit variabler, meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen. In der Regel ist mit einem geringen Filtervermögen zu rechnen, in Bereichen mit toniger Ausbildung ist ein erhöhtes Filtervermögen möglich. Angaben zum Grundwasserstand sind bisher nicht vorhanden. Grundwasserstände sind ggf. im Rahmen des Bodengutachtens zu prüfen. Es wird empfohlen in diesem Zuge auch die die Versickerungsfähigkeit des Bodens überprüfen zu lassen.

### Auswirkungen

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bauzeit besteht zu einem gewissen Grad eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Weitere anlagebedingte Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die Bodenversiegelung, vgl. Kapitel 15.2.1 Boden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können hinreichend minimiert werden.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die Planung ist im Geltungsbereich keine Verminderung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Durch den überwiegenden Erhalt der Grünflächen wird oberflächennah das Retentionsvermögen der Flächen erhalten.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Beim Normalbetrieb der geplanten Nutzungen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasserhaushalt zu rechnen. Es ist jedoch auch zu gewährleisten, dass bei Beschädigungen der Gebäude (z. B. durch Hagelschlag) bzw. bei Defekten der Leitungen keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen.

### Ergebnis

**Gefährdungen des Boden – Grundwasser Pfades können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die zu erwartende nur sehr geringe Bodenversiegelung als gering zu erachten. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

## 15.2.3 Klima/Luft

### Beschreibung

Die mittleren jährlichen Niederschlagshöhen liegen bei 300 - 350 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8,5° C. Die bestehenden Grünflächen tragen grundsätzlich bei entsprechenden Wetterlagen zusammen mit den umliegenden Waldflächen zur Entstehung von Kaltluft bei. Durch die bestehende Topographie können die Kaltluftmassen in Richtung Altmühlsee abfließen.

### Auswirkungen

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf den festgesetzten Bauflächen ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Da der Versiegelungsgrad nur unwesentlich erhöht wird, wirkt sich die Planung auf das lokale Geländeklima und auf die klimatischen Austauschfunktionen nicht nachteilig aus.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Durch den Betrieb der Anlage entstehen keine Beeinflussungen dieses Schutzguts.

## Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 15.2.4 Tiere und Pflanzen

#### Beschreibung

Der Planungsbereich wird derzeit als Zeltplatz auf einer eingezäunten Grünfläche genutzt. Im Umfeld grenzen Waldflächen sowie Flächen für Sport und Erholung an. Westlich der Planungsflächen befinden sich Waldflächen. Auf den Planungsflächen befindet sich eine Heckenstruktur und mehrere Bäume. Die bestehenden Hecken und Waldflächen im Umfeld des Planungsgebietes bilden Leitstrukturen im Landschaftsbild und dem Naturraum.

Von der Planung sind kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Nördlich und östlich grenzt mit den Wasserflächen des Altmühlsees das Vogelschutzgebiet des Altmühlsees an. Südlich des Planungsgebietes befindet sich ein als Biotop kartiertes Waldgebiet.

Wegen der bisherigen Nutzung der Flächen als Zeltplatz für große Jugendgruppen stellen sie grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt dar. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass der Geltungsbereich als Übergangsbereich der bestehenden Waldflächen hin zum Altmühlsee auch ein gewisser Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere ist.

Die Heckenstrukturen sowie Feldgehölze stellen zusammen mit den Waldflächen im Umfeld des Planungsgebietes grundsätzlich geeignete Strukturen für im Umfeld vorkommende hecken- und gehölzbevölkernde Brutvogelbestände dar. Grundsätzlich stellt das Planungsgebiet aufgrund der Waldflächen im Umfeld auch einen potentiellen Lebensraum für Fledermäuse dar, jedoch ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet hauptsächlich eine Transferfläche und ggf. Jagdrevier ist.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine relevanten Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet vorgefunden.

#### Auswirkungen

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von Grünflächen und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine, auf die Bauzeit begrenzte, Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur sowie von Feld- und Bodenbrütern im Umfeld möglich. Es ist daher mit Ausweichreaktionen in das Umfeld zu rechnen, diese Auswirkung wird aber als nicht erheblich eingestuft, da aus fachlicher Sicht weiterhin hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind. Da diese über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die bereits vorhandene vollständige Einzäunung der geplanten Bauflächen ergibt sich keine Änderung des Status quo, so dass die Flächen für größere Wildtiere (insbes. Rehwild) auch weiterhin nicht zugänglich sind. Eine Veränderung der Ausweichreaktionen wie z.B. veränderten Wildwechsellern ist als gering einzuschätzen.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf Fledermäuse können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die sich durch die Bebauung des Planungsgebietes ggf. ergebenden Einschränkungen des Jagdgebietes sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten. Eingriffe in potentielle Fledermausquartiere bei

der Errichtung der Baumhäuser können durch die verpflichtende Begutachtung vor Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden. Für die bestehenden Gehölzstrukturen wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Die Auswirkungen auf potentielle heckenbrütende Arten werden daher aktuell als gering eingestuft.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Betriebsbedingte Auswirkungen sind aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen im Seezentrum Wald weitestgehend auszuschließen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind daher durch den Bau von Baum- und Stelzenhäusern nicht zu erwarten. Insgesamt sind etwaige erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere mittels der getroffenen verbindlichen Festsetzungen gezielt zu vermeiden. Hierzu zählt im Besonderen die Anlage von Zäunen mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm sowie den Erhalt vorhandener Bäume. Positiv auf potenzielle Reptilienarten kann sich die Anhäufung von Lesesteinen aus der Fläche als Rückzugsorte für potentiell vorhandene Reptilien im Randbereich der Planungsgebiete darstellen.

#### **Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der Ausgangslange, der als gering zu erachtenden Auswirkungen von Baum- und Stelzenhäusern sowie der Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

### **15.2.5 Mensch**

#### **Beschreibung**

Der Geltungsbereich schließt sich an den bestehenden Campingplatz im Seezentrum Wald an. Für den Campingplatz wurde bauplanungsrechtlich ein Sondergebiet Camping im Sinne des § 10 Abs. 5 BauNVO festgesetzt. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich außerdem ein großer Abenteuerspielplatz und einige überörtliche Geh- und Radwegverbindungen.

Das Planungsgebiet liegt im Seezentrum Wald am Altmühlsee. Laut Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken ist hier ein Erholungsschwerpunkt definiert, der mit zahlreichen Wassersport- und Erholungsmöglichkeiten aufwartet.

#### **Auswirkungen**

##### *Baubedingte Auswirkungen*

Während möglicher Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt soll über die bestehende Stichstraße erfolgen. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Nutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen. Die Nutzung des angrenzenden Gehweges kann temporär eingeschränkt sein.

##### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die Auswahl einer bereits zur Erholung festgesetzten Fläche können die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bereits minimiert werden. Es entsteht auf einer für Erholungszwecke bereits ausgewiesenen Fläche eine weitere Nutzung, die den Gebietscharakter noch verstärkt. Damit wird eine weitere Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle verhindert. Durch den Erhalt der bestehenden Hecken und Bäumen können diese als landschaftsprägende Elemente von den Gebäuden weiter ablenken. Die Feldgehölze sind durch ergänzende Pflanzungen von Obstbäumen zu stärken. Grundsätzlich ist zu einem gewissen Grad mit einer Veränderung des Landschaftsbildes und somit auch zu einem gewissen Grad mit einer veränderten Wahrnehmung des Landschaftsbildes durch den Menschen zu rechnen.

Zusätzliche Immissionsbelastungen, über das normale Maß hinaus, sind für die umgebenden Siedlungsstrukturen oder den Menschen an sich voraussichtlich nicht zu erwarten.

##### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Betriebsbedingt ergeben sich in Bezug auf Gesundheit, Immissionen und Erholung keine negativen Auswirkungen.

## Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 15.2.6 Landschaft / Fläche

#### Beschreibung

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Liasland zugeordnet. Sie liegen im Bereich der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens. Die potentiell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung F5b „Flatterulmen-Hainbuchenwald“ zuzuordnen. Aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung als Zeltplatz auf den Flächen des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden max. durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen Nutzungen als gering einzustufen.

Das Planungsgebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet in unmittelbarer Nähe zum Altmühlsee, im Süden grenzen an das Gebiet Waldflächen an. Zudem sind die Flächen des Planungsgebiets als regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für die Wassergewinnung festgesetzt.

#### Auswirkungen

##### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bauzeit sind vorübergehende Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Bautätigkeit durch Baufahrzeuge, Materiallagerungen etc. zu erwarten.

##### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Die Flächennutzung durch Baum- und Stelzenhäuser sowie die dazugehörigen Funktionsgebäude als auch die Camping- und Zeltplatznutzung stellen landschaftsfremde Elemente dar. Allerdings sind innerhalb einer von Freizeit- und Erholungseinrichtungen geprägten Landschaft im Zusammenhang mit dem Altmühlsee die geplanten Nutzungen als moderat einzustufen. Die damit einhergehende Flächeninanspruchnahme ist aufgrund der im Regelfall nur geringen Bodenversiegelung als geringe Auswirkung zu erachten.

Durch die Baum- und Stelzenhäuser wird der Blick von Wanderer und Radfahren auf den bestehenden Geh- und Radwegen oder von der Wasserfläche des Altmühlsees u.U. auf ein landschaftsfremdes Element gelenkt. Die Lage der geplanten Gebäude in Zusammenhang mit dem Waldrand mindert die Auswirkungen von Süden, aus Richtung der Radwege und des Altmühlsees. Der Wald entwickelt aus dieser Blickrichtung eine Kulissenwirkung und reduziert mit der geplanten maximalen Gebäudehöhe die anlagenbedingten Auswirkungen.

Zusätzlich lenkt der bestehende Abenteuerspielplatz mit seinen Baukörpern von der neuen Nutzung ab.

##### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

## Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild/Fläche werden unter der Beachtung notwendiger Eingrünungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Beachtung der maximalen Gebäudehöhen mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.

### 15.2.7 Kultur- und Sachgüter

#### Beschreibung

Baudenkmäler sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Die verfügbaren Auskünfte des Denkmatalas Bayern enthalten aktuell keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Südwestlich und westlich der westlichen Planungsgebietsflächen sind im Denkmatalas des Landes Bayern mehrere Bodendenkmäler gekennzeichnet, deren Benehmen jedoch noch nicht hergestellt wurde.

## Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1 u. Abs. 2 BayDschG).

### *Baubedingte Auswirkungen:*

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert. Da mit der geplanten Ausführung der Baum- und Stelzenhäuser keine größeren flächigen Bodeneingriffe verbunden sind, können die Auswirkungen weiter minimiert werden.

### *Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

### *Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

## Ergebnis

**Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

### 15.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft / Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt. Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Planungsflächen zu erwarten.

Es ist zunächst mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen, welche aber durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen und Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe minimiert werden können. Diese Eingrünungsmaßnahmen können sich positiv auf das Schutzgut Tiere auswirken. Sachgüter und Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen. Die Auswirkungen auf die Verfügbarkeit der Fläche sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles unvermeidbar. In der Gesamtbetrachtung ist in Abwägung aller Belange festzustellen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf aus möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten ist.

### 15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose der Planflächen bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende Nutzung als Zeltplatz. Aufgrund der jahreszeit- und witterungsbedingten Nutzungsmöglichkeiten eines reinen Zeltplatzes ergibt sich daraus keine Stärkung des Erholungsgebietes Seezentrum Wald.

### 15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die unter 15.2 genannt wurden, werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

#### **Schutzgut Boden**

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Diese wird im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl erfolgen. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, erfolgen. Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in den Boden zu ergreifen.

Die geplante Bauweise der Baum- und Stelzenhäuser mit Punktfundamenten trägt zu einer Minimierung der Bodeneingriffe bei.

### **Schutzgut Wasserhaushalt**

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser wird lokal breitflächig versickert. Durch die versickerungsfähige Ausbildung der nicht überbauten Flächen im Geltungsbereich wird der Eingriff auf den lokalen Wasserhaushalt minimiert. Durch die geplante Ausführung mit Punktfundamenten wird zudem der Eingriff in den Boden und die Grundwassersituation verringert.

### **Schutzgüter Klima/Luft**

Durch die geplante Bauweise und der Topographie im Gelände können mögliche Erwärmungen unterhalb der Gebäude abgeführt werden, so dass Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse voraussichtlich nicht zu erwarten sind.

### **Schutzgüter Pflanzen/Tiere**

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Nach Vorgabe des qualifizierten Grünordnungsplanes erfolgt eine Eingrünung des Gebietes. Zur Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger werden in der Satzung Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen gemacht. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch außerhalb des Planungsgebietes festgesetzte Ausgleichsflächen kompensiert.

Die bestehenden Bäume und Heckenstrukturen sind als Brut- und Lebenshabitate zu erhalten. Zu den bestehenden Heckenstrukturen sollten ausreichende Abstände, im Sinne von Pufferzonen, vorgesehen werden.

### **Schutzgut Mensch**

Die bestehenden Bäume und Hecken sollten erhalten werden. Es sollten ausreichend Abstände zwischen den Geh- und Radwegen und den Baum- und Stelzenhäusern eingeplant werden. Die Höhe der Gebäude sollte zur Vermeidung übermäßiger Auswirkungen beschränkt werden.

### **Schutzgut Landschaft / Fläche**

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind durch Grünordnungsmaßnahmen zu minimieren. Eingrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen im Nahbereich und auf die Geh- und Radwege weiter minimieren. Die bestehenden Bäume sind durch neue Baumpflanzungen zu ergänzen, so dass ein neues landschaftliches Leitelement entsteht. Die Flächeninanspruchnahme kann durch Ausführung in aufgeständerter Bauweise mit Grünlandstruktur minimiert werden. Hierdurch kann die Flächeninanspruchnahme zwar nicht vermieden werden, jedoch durch eine „Doppelnutzung“ ein positiver Gesamtbeitrag geleistet werden.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

## **15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Kapitel 2 der Begründung wurde bereits intensiv eine Untersuchung und Bewertung möglicher alternativer Entwicklungsstandorte und Planungsalternativen ausgeführt. Hierauf wird verwiesen. Der vorliegende Bebauungsplan dient der geordneten Weiterentwicklung Erholungseinrichtungen im Seezentrum Wald. Im Rahmen einer Überprüfung alternativer Planungsstandorte wurden weitere Entwicklungsflächen überprüft und dabei festgestellt, dass aktuell keine besser geeigneten alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeigneten Flächenentwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar.

Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben, dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten. Ein Verzicht auf die Planungen würde den Fortbestand der bestehenden Nutzung als Zeltplatz zur Folge haben. Somit würden keine Auswirkungen auf die beachtenswerten Schutzgüter entstehen. Gleichzeitig würde aber auch kein Beitrag zur Erhöhung zur Stärkung des Erholungsschwerpunktes Altmühlsee geleistet. Der Status Quo würde fortbestehen.

## **15.6 Zusätzliche Angaben**

### **15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen im Sommer 2019 erstellt. Die Analyse und

Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Im Hinblick auf den Themenbereich Untergrundbeschaffenheit und Vorkommen von Bodendenkmälern liegen derzeit nur allgemeine Erkenntnisse vor.

### **15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Der Zweckverband Altmühlsee wird daher die Durchführung und den Erfolg der Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen turnusmäßig überwachen. Die vorgezogene Ausgleichsfläche wird an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt gemeldet.

### **15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Südlich im Seezentrum Wald, soll auf einer Fläche von ca. 1,7 Hektar ein Sondergebiet für Erholungszwecke entstehen. Das Planungsgebiet grenzt im Umfeld an Waldflächen an. Im Norden und Osten befinden sich die Flächen eines Abenteuerspielplatzes. Die Planungsgebietsflächen sind im Zusammenhang mit den weiteren Nutzungen des Seezentrums Wald zu sehen, es stehen hier überwiegend die Wassersport- und Erholungsmöglichkeiten im Vordergrund.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 15.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter.

Wesentliche Konflikte beziehen sich auf die Berücksichtigung der landschaftlichen Auswirkungen der geplanten Anlagen. Durch die Ausweisung der neuen Sondergebietsflächen wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Flächen jedoch nur minimal vergrößert. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ausgleichsmaßnahmen definiert. Die Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt können durch die extensive Begrünung und zu erwartende geringe Versiegelung minimiert werden. Die Auswirkungen auf die Belange der besonders geschützten Vogelarten sind durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden intensiv untersucht, Minimierungsvorschläge erarbeitet und als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass die sich ergebenden Eingriffe in das Landschaftsbild noch als verträglich zu erachten sind.

Im Rahmen der Konfliktbewältigung werden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 15.4). Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 15.2):

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen

## 16. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet und das weitere Umfeld wurde im ersten Halbjahr 2020 durch den Dipl. Biologen Ulrich Meßlinger eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Hierbei wurden die Auswirkungen der Planungsmaßnahmen auf geschützte bzw. gefährdete Tierarten untersucht. Die erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan des Biologen Ulrich Meßlinger, Flachslanden, vom 09.06.2020) liegt als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans bei.

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern sind im Untersuchungsraum Arten aus den Tiergruppen, Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien zu erwarten.

Von den Vögeln der EU-Vogelschutzrichtlinie könnte es projektbedingt für Baum- und Höhlenbrüter, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien zu Lebensraum- und Individuenverlusten komme.

Durch Vermeidungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass

- die ökologische Funktion der umliegenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch das Projekt nicht verschlechtert wird
- der Erhaltungszustand der lokalen und regionalen Populationen anlagen-, bau- und betriebsbedingt (Störungen) nicht verschlechtert wird
- die Planungen einer künftigen Verbesserung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht im Wege stehen
- Brutplatz-, Quartier- und Individuenverluste vermieden werden.

Im Rahmen der Begutachtung wurde festgestellt, dass durch die geplanten Baumaßnahmen keine Beeinträchtigungen relevanter Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind.

Folgende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden im artenschutzrechtlichen Gutachten festgesetzt:

- V1: Zur Vermeidung von Brutplatzverlusten bei Vögeln werden vorhandene Gehölze möglichst vollständig erhalten. Bereits aufgrund § 39 BNatSchG sind alle Rodungen ausschließlich im Zeitraum Oktober bis Februar zulässig.
- V2: Vermeidung von Störungen: Während der Aktivitätszeit von Fledermäusen (März bis Oktober) erfolgen keine Bauarbeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeiten.
- V3: Alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen werden mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED) ausgestattet, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Diese umweltverträglichste und inzwischen übliche Außenbeleuchtung zeichnet sich durch den geringsten Insektenanflug und zugleich auch den niedrigsten Energieverbrauch aus. Leuchtkörper und Reflektoren werden so ausgerichtet, dass die Lichtkegel nur auf befestigte Flächen (Wege, Plätze, direktes Gebäudeumfeld) nun nicht in den freien Luftraum, auf Gehölze oder Grünflächen gerichtet sind. Die Beleuchtung wird nachts abgeschaltet bzw. mit Bewegungsmeldern ausgestattet.
- V4: Bereits während der Erschließungsphase wird darauf geachtet, dass keine Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, auch Amphibien, Spitzmäuse) entstehen, z.B. durch bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte (feinmaschige Abdeckung erforderlich), offene Fallrohre, Gullys o.ä. Gullys werden nicht unmittelbar an Bordsteinen, sondern davon abgesetzt gebaut.
- V5: Angesichts geschätzter Glasopfer an Gebäuden von > 100 Mio. Vögel pro Jahr in Deutschland (LAG VSW in Berichte zum Vogelschutz 53/54, 2017) wird zur Minimierung des Vogelschlags auf die Vermeidung größerer, spiegelnder Glas- und Fassadenflächen geachtet. Die Fallenwirkung von Glasflächen wird minimiert, durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisende Symbole, in geringer Höhe kann dies auch durch anflughemmende höhere Vorpflanzungen erfolgen. Dabei werden die jeweils neusten fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit unterschiedlicher Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (z.B. in Berichte zum Vogelschutz 53/5, 2017 und Neubau Paulaner-Brauerei in München – Langwied). Ausführliche Hinweise hierzu werden z.B.

gegeben unter <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/gefaehrdungen/11932.html> und unter <http://vogelglas.vogelwarte.ch/>

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind. Die im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden als Festsetzungen in die Satzung des Bebauungsplans übernommen.

## 17. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) anzupassen. Die Fortschreibung des Regionalplans der Region Westmittelfranken unter Bezugnahme auf das LEP ist noch nicht vollumfänglich erfolgt. Einzelne für das Mittelzentrum Gunzenhausen relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Der Altmühlsee und damit auch das Seezentrum Wald wird im LEP als Teil des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Ziel 2.2.3 i.V.m. Anlage 2 LEP) festgesetzt. In der Begründung zu (Z) 2.2.3 wird erläutert: „Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie noch vorhandene infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden.“ Zur Erreichung dieses Ziels ist das Vorrangprinzip für das Planungsgebiet anzuwenden; gemäß Ziel (Z) 2.2.4 sind Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln. „Das Vorrangprinzip trägt dazu bei, die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen“ (vgl. Begründung zu (Z) 2.2.4). Weiter wird als Grundsatz (G) 5.1 definiert, dass „die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft [...] erhalten und verbessert werden“ sollen.

Die Belange der Freiraumstruktur (Kapitel 7 LEP) werden gemäß dem Grundsatz (G) 7.1.1, dem Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft, den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten (vgl. (Z) 7.1.2) sowie der Regionalen Grünzüge (vgl. (Z) 7.1.4) mit der vorliegenden Planung ausreichend Rechnung getragen. Darüber hinaus wurde ein Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung gem. (Z) 7.2.4 für den Bereich der Planungen im Regional der Region Westmittelfranken entsprechend festgesetzt.

In Kapitel 3.3 des LEP ist der Grundsatz definiert: „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden“. Weiterhin wird im gleichen Kapitel das Ziel formuliert: „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ Laut Ausnahme Spiegelstrich 8 zum Ziel der Nr. 3.3 im LEP ist ein Vorhaben ausnahmsweise „in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch einen Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erweitert oder errichtet werden kann“ zulässig.

Die Begründung zum beschreibt den Sachverhalt wie folgt:

*„Fremdenverkehrsgemeinden im Sinne der achten Ausnahme, sind Gemeinden, die berechtigt sind, Fremdenverkehrsbeiträge gemäß Art. 6 Abs. 1 oder Kurbeiträge gemäß Art. 7 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes zu erheben. Durch eine Beherbergungsnutzung geprägte Standorte umfassen auch den räumlich funktionalen Zusammenhang der bereits genutzten Bebauung. Eine Prägung liegt auch bei einer nicht länger als 25 Jahre zurückliegenden Aufgabe der Beherbergungsnutzung vor. Ein Beherbergungsbetrieb (im Sinne der Baunutzungsverordnung) kann das Ortsbild (in seiner baulichen Erscheinung) oder das Landschaftsbild (in seinem ästhetischen oder kulturgeschichtlichen Wert) insbesondere durch seinen konkreten Standort, seine Größe oder seine Maßstäblichkeit beeinträchtigen. Dabei sind insbesondere landschaftsbildende Geländeformen sowie Blickbeziehungen und Sichtachsen zu beachten.“*

Das **Sondergebiet Erholung** fußt auf § 10 Abs. 1 BauNVO. Die Aufzählung der Sondergebiete, die gem. § 10 Abs. 1 BauNVO der Erholung dienen, ist nicht abschließend. Vielmehr werden drei besonders häufige Erholungsgebiete benannt. Das Wort „insbesondere“ schließt weitere Formen von Sondergebieten, die der Erholung dienen nicht aus, sondern ermöglicht eine Ausdehnung auf weitere Sondergebiete.

Erforderlich für eine sichere Einordnung als Sondergebiet, das der Erholung dient, ist, dass die Erholung im Vordergrund steht. Dabei müssen in Erholungsgebieten Wohngelegenheiten (Unterbringungsmöglichkeiten für Erholungssuchende) bereitgehalten werden.

Der zeitweilige Aufenthalt für Erholungszwecke ist prägendes Merkmal der in Sondergebieten nach § 10 BauNVO zulässigen Unterbringungsmöglichkeiten, wobei die Nutzung der Wohngelegenheiten je nach Zweckbestimmung des Gebiets durch denselben oder wechselnden Personenkreis in Betracht kommt. Die Gebiete müssen somit durch Unterbringungsmöglichkeiten für Erholungssuchende (z.B. ortsfeste Unterkünfte in Campingplatzgebieten) geprägt sein. Dabei ist wesentlich, dass das Gebiet dem zeitweiligen Freizeitwohnen in speziell hierfür eingerichteten Gebäuden und Anlagen dient.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Erholung an der Unteren Heid“ soll es Erholungssuchenden ermöglicht werden in einem Teilbereich einer besonderen Form von Freizeitwohnen am Waldrand, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Altmühlsee ganzjährig zu übernachten. Gemäß § 10 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO können weitere Sondergebiete, die der Erholung dienen, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Baum- und Stelzenhäuser des Planungsgebietes werden zukünftig an Erholungssuchende gegen Entgelt zur Verfügung gestellt. Dabei variieren die Nutzungsdauer und der Personenkreis je nach Buchungslage. Die Stelzenhäuser stellen somit grundsätzlich einen Beherbergungsbetrieb dar, die ein ganzjähriges Freizeitwohnen für Gäste des fränkischen Seenlandes ermöglicht.

Das umgebende Gebiet ist durch seine Konzentration an Flächen für Freizeit- und Erholungsaktivitäten gekennzeichnet. Das Seezentrum Wald bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung (z.B. Badestrand, Bootsverleih, Beachvolleyball usw.) und die notwendige Infrastruktur (z.B. sanitäre Anlagen, Strandcafé usw.). Unmittelbar an das Planungsgebiet grenzt im Norden ein großer Abenteuerspielplatz für Jung und Alt an. Dieser Spielplatz ist ganzjährig frequentiert und wird sowohl von Einheimischen wie auch von Gästen des Fränkischen Seenlandes genutzt. Nordwestlich grenzt ein Campingplatz direkt an das Planungsgebiet an. Im direkt benachbarten Bereich sind überwiegend Dauercamper angesiedelt, diese lassen ihre Wohnwägen ganzjährig auf dem Campingplatz stehen. Zusammen mit den Wohnwägen sind bereits verfestigte Siedlungsstrukturen in Form von Überdachungen und zahlreichen Nebenanlagen zu erkennen. Das Gebiet dient somit regelmäßig einem unterschiedlichen Personenkreis zum Freizeitwohnen. Der Gebietscharakter entspricht somit einer Beherbergungsnutzung mit Erholungsfunktion, da hier ein definierter Personenkreis zu in unterschiedlichen Zeiträumen gegen Entgelt seine Freizeit verbringt und Erholung am nahegelegenen Altmühlsee sucht. Der Bereich des Seezentrums Wald, des Spiel- und derzeitigen Zeltplatzes, sowie der bestehende Campingplatz bilden insgesamt ein Freizeit- und Erholungsgebiet.

Der Begriff der Beherbergung lässt eine Vielzahl von Übernachtungsmöglichkeiten gegen Entgelt zu, deshalb ist auch ein Baum- oder Stelzenhaus im Zusammenhang mit einer Beherbergungsnutzung zu sehen.

Mit dem angrenzenden Sondergebiet „Campingplatz Wald“ ist gemäß dem Ziel 3.3 des LEP Bayern eine geeignete Siedlungseinheit zur Anbindung des geplanten Sondergebietes nach § 10 BauNVO gegeben. Die vorgesehene Errichtung von 10 -12 Baum- und Stelzenhäusern sowie der Nutzung als Camping- und Zeltplatz insbesondere mit Blick auf die Nutzungsart und Größenordnung des geplanten Vorhabens entsprechen zudem den Anforderungen des Anbindegebots. Dabei kommt zum Tragen, dass der Standort bereits verkehrstechnisch erschlossen und durch die derzeitige Nutzung an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen ist.

Mit der Entstehung des Altmühlsees wurden die drei Seezentren Muhr am See, Wald und Schlungenhof planerisch gefasst, um den Tourismus bzw. entsprechende Freizeitanlagen an diesen Standorten zu konzentrieren. Gleichzeitig wurden weitere Bereiche des Altmühlsees bewusst für andere Nutzungen bzw. Belange des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft nicht für den Tourismus überplant. Von einer Zersiedelung der Landschaft, einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur im Sinne des LEP ist aus städtebaulicher Sicht nicht auszugehen. Vielmehr kann aufgrund der bereits vorhandenen Freizeit- und Erholungseinrichtungen eine Bündelung dieser Einrichtungen im Seezentrum Wald erreicht werden.

Das LEP ermöglicht im achten Spiegelstrich eine Ausnahme von Anbindegebot wenn eine Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch Beherbergungsnutzung geprägten Standort, ohne das Orts- und Landschaftsbild zu beeinträchtigen weitere Beherbergungen zulassen will.

Als Begründung, dass eine Kommune tatsächlich eine Fremdenverkehrsgemeinde ist wird die Erhebung von Fremdenverkehrsbeiträgen (Art. 6 Abs. 1 KAG) oder Kurbeiträgen (Art. 7 Abs. 1 KAG) als Maßstab herangezogen. Die Stadt Gunzenhausen erhebt mittels Kurbeitragssatzung vom 04.07.2012, zuletzt geändert am 05.08.2014 Kurbeiträge von allen Personen, die sich zu Kur- und Erholungszwecken im Stadtgebiet von Gunzenhausen aufhalten (vgl. Art. 7 KAG). Dabei hat die Stadt Gunzenhausen von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auch von Zweitwohnungsbesitzer, hierzu zählen u.a. Dauercamper, deren Wohnwagen länger als drei Monate im Kalenderjahr nicht oder nur unerheblich fortbewegt wird, eine Pauschale für den Kurbeitrag zu verlangen.

Neben der Erhebung von Kurbeiträgen ist die Vorprägung des Planungsgebietes als Standort für Beherbergungsnutzungen wesentlich. Im direkten Umfeld ist ein Campingplatz, mit den dazugehörigen Einrichtungen (sanitäre Anlagen, Ver- und Entsorgungsstationen, Verwaltungsgebäude etc.) situiert. Der Campingplatz ist in zwei Bereiche geteilt, im nordwestlichen Bereich sind Stellplätze für wechselnde Besucher mit den zugehörigen Fahrzeugen vorgesehen. Der südöstliche Bereich, der direkt an das Planungsgebiet angrenzt, wird überwiegend an Dauercamper vermietet. Für diesen Bereich wurden separate Versorgungseinrichtungen geschaffen, die die dauerhafte Beherbergung (also mehr als drei Monate im Kalenderjahr) erleichtern sollen. Es werden für den Zeitraum des Aufenthalts entsprechende Gebühren durch den Betreiber des Campingplatzes berechnet.

Der Campingplatz, vor allem der Bereich für die Dauercamper, ist analog wie ein sonstiger Beherbergungsbetrieb zu erachten. Es befindet sich ein größerer Personenkreis gegen Entrichtung einer Gebühr auf dem Gelände des Campingplatzes unter Nutzung der zur Verfügung gestellten Einrichtungen für den alltäglichen Gebrauch.

Weitere Voraussetzung für die Anwendung der achten Ausnahme des Anbindegebotes ist, dass sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einfügen muss. Das Planungsgebiet für die Baum- und Stelzenhäuser befindet sich zwischen Waldrand und den weiteren Einrichtungen des Seezentrums Wald. Die Gebäude sollen so angeordnet werden, dass Sie lediglich von der Wasserfläche des Altmühlsees und den parallel zur Uferlinie verlaufenden Rad- und Wanderweg einsehbar sind. Durch den angrenzenden Wald wird die Einsehbarkeit des Planungsgebietes von Westen und Süden eingeschränkt. Die Flächen können auch von Norden nur bedingt eingesehen werden, da auch hier Bäume und Gehölzstrukturen die Sicht auf die baulichen Anlagen teilweise einschränken. Durch eine moderate Höhenentwicklung bleiben die Häuser weit unterhalb des Kronenbereiches der Bäume, negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können somit ausgeschlossen werden.

Es sind somit, durch die Prägung des Umfeldes mit Beherbergungsnutzungen, das Einfügen ins Orts- und Landschaftsbild und der Erhebung der Kurtaxe die Voraussetzungen der achten Ausnahme des Kapitel 3.3 des LEP (Anbindegebot) gegeben. Die Entwicklung des „Sondergebiets Erholung an der Unteren Heid“ im Seezentrum Wald des Zweckverbandes Altmühlsee kann also gem. § 10 Abs. 1 und 2 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit den Zielen der Landesplanung vereinbart werden und entspricht der Anpassungspflicht.

#### Regionalplanung

Der gültige Regionalplan der Region 8 „Westmittelfranken“ hat im Bereich des Altmühlsees bei Gunzenhausen einen Erholungsschwerpunkt definiert. Das Gebiet bei Wald ist als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung (großräumig)“ festgesetzt

In den Zielen und Grundsätzen ist unter (Z) 2.2.2.3 der ländliche Teilraum definiert, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Dabei soll dem Gebiet um Gunzenhausen ein Vorrang bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raumes eingeräumt werden.

„Auf einen umwelt- und sozialverträglichen Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs in den Naturparks Steigerwald, Frankenhöhe und Altmühltal (Südliche Frankenalb) sowie in den Bereichen der Romantischen Straße und des Hesselbergs soll hingewirkt werden. Das Neue Fränkische Seenland soll zu einem Erholungs- und Fremdenverkehrsschwerpunkt in enger Kooperation aller Beteiligten weiterentwickelt werden.“

Im Kapitel 3.1 – Siedlungswesen - führt der Regionalplan unter 3.1.4 aus: “Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushaltes Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.“ Dieser Forderung wird mit der vorliegenden flächensparenden Planung ausreichend Rechnung getragen.

Das Kapitel 7 des Regionalplans der Region 8 beschäftigt sich umfassend mit der Freiraumstruktur. Hier wird als Grundsatz (G) 7.1.2.1 Abs. 3 definiert: „Es ist von Bedeutung, den Belangen der naturnahen Erholung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den Naturparks sowie im Bereich der Erholungsschwerpunkte ein besonders Gewicht beizumessen.“

Im Grundsatz Nr. 7.1.2.7 des Regionalplans der Region RP8 wird ausgeführt, dass es von besonderer Bedeutung ist u.a. den Altmühlsee als Erholungsschwerpunkt von regionaler und überregionaler Bedeutung bedarfsgerecht unter Berücksichtigung der ökologischen Erfordernisse und der Belange der Landwirtschaft auszubauen und weiterzuentwickeln. Die Realisierung der geplanten Nutzungen am Altmühlsee trägt allen aufgezählten Grundsätzen Rechnung, durch die Planungen erfolgt eine Stärkung des Erholungsschwerpunktes am Altmühlsee.

Gemäß Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“ liegt das Planungsgebiet im Bereich des regionalen Grünzuges 9 – Altmühlsee und einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet der Region Westmittelfranken.

Bei den Zielen der Regionalen Grünzüge heißt es unter RP 8 7.1.3.1: „Die nachfolgend genannten Gebiete werden als Regionale Grünzüge festgelegt. Ihnen wird jeweils mindestens eine der drei Funktionen – Erholungsvorsorge (E), Verbesserung des Bioklimas (K), Gliederung der Siedlungsräume (S) zugewiesen [...] In den regionalen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig, wenn keine der den jeweiligen Grünzügen zugewiesenen Funktionen beeinträchtigt wird.“ Im Bereich des RG 9 – Altmühlsee ist als Funktion des regionalen Grünzugs die Erholungsvorsorge festgesetzt, mit der vorliegenden Planung, der Errichtung von Stelzenhäuser als zusätzliche Erholungseinrichtung, wird die Funktion des regionalen Grünzuges zusätzlich gestärkt.

Im Ziel RP 8 7.1.3.2 heißt es, dass in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Dieses Ziel wurde im Zusammenhang mit dem Ziel RP8 7.1.2.2, dass Erholungseinrichtungen von regionaler Bedeutung [...] vorwiegend den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und Naturparks sowie den Erholungsschwerpunkten zugeordnet werden sollen, berücksichtigt.

Hinsichtlich der Lage im Bereich eines regionalen Grünzugs und im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist hierbei festzustellen, dass mit den vorliegenden Planungen auch die Voraussetzung, der Überplanung von Flächen eines Erholungsschwerpunktes, erfüllt sind. Durch die Abschirmung der Baum- und Stelzenhäuser durch die angrenzenden Waldflächen und deren Kulissenwirkung gegenüber dem Altmühlsee sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. In der Gesamtbetrachtung ist somit in der Abwägung die Maßgaben des Ziels 7.1.3.2 beachtet.

Das Planungsgebiet überschneidet sich vollumfänglich mit dem Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung TR 26 (Markt Arberg / Stadt Gunzenhausen). Aufgrund der Art der geplanten baulichen Nutzungen ist eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebiets Wasserversorgung nicht zu erwarten (vgl. Begründung zu RP 8 7.2.2 Abs. 5).

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt der Zweckverband hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erholung an der Unteren Heid“ Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet. Der gewählte Standort ist hierbei insbesondere unter Beachtung der umgebenden Nutzungen als geeignet zu erachten.

## **18. Hinweise**

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehende Abwasserdruckleitung sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten.

## **19. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Erholung an der Unteren Heid“ in der Fassung vom xx.xx.2020 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die Satzung
- das Planblatt

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Dipl.- Biologen Ulrich Meßlinger, Stand Juni 2020

Aufgestellt: Heilsbronn, den 28.01.2020  
Zuletzt geändert am 09.09.2020

Gunzenhausen, den .....

---

Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

---

**Zweckverband Altmühlsee**  
**Karl-Heinz Fitz**  
**Verbandsvorsitzender**