

Zweckverband Altmühlsee

34. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Zweckverband Altmühlsee

Teilplan Stadt Gunzenhausen

BEGRÜNDUNG

gemäß § 5 Nr. 5 Baugesetzbuch

28.01.2020

Zuletzt geändert am 09.09.2020

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans	4
2.	Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation	5
2.1	Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans	5
2.2	Derzeitige Nutzungen	5
2.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	6
2.4	Altlasten	6
2.5	Bodendenkmäler	6
2.6	Vegetation & Schutzgebiete.....	6
2.7	Landschaftsbild	7
2.8	Trinkwasserschutzgebiet	7
2.9	Emissionen	7
2.10	Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)	7
3.	Ziel und Zweck der Planung	8
4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans, Teilplan Kalbensteinberg	8
4.1	Künftige Nutzungen	8
4.2	Flächenbilanz	8
4.3	Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen	9
4.4	Verkehrstechnische Erschließung	9
4.5	Ver- und Entsorgung.....	9
4.6	Übergeordnete Planung.....	9
5.	Umweltbericht.....	11
	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	11
	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	11
	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	12
	Schutzgut Boden	12
	Schutzgut Wasser	13
	Schutzgut Klima/Luft	14
	Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
	Schutzgut Mensch	16
	Schutzgut Landschaft / Fläche	16
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
	Wechselwirkungen	18
	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	18
	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
Zusätzliche Angaben	21
Maßnahmen zur Überwachung	21
Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	22
7. Hinweise	23
8. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans	23

1. Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbands Altmühlsee bildet die grundsätzlich mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten für das Verbandsgebiet ab.

Die Fortschreibung des festgestellten Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung sich abzeichnender Veränderungen der Rahmenbedingungen, geänderter rechtlicher Grundlagen sowie des Landesentwicklungsprogramms ist für die städtebaulich und landschaftlich naturräumlich positive Entwicklung des Zweckverbandsgebiets von großer Bedeutung, so dass dieser frühzeitig auf sich abzeichnende Veränderungen vorbereitet ist.

Das Fränkische Seenland und der Bereich bei Gunzenhausen am Altmühlsee insbesondere ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgesetzt. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken sieht den Altmühlsee bei Gunzenhausen als Erholungsschwerpunkt vor. Es werden am Seezentrum Wald zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten angeboten.

Neben dem eigentlichen Seezentrum mit Strandcafé und Segelhafen, sind ein Abenteuerspielplatz, ein Campingplatz sowie ein Zeltplatz dort angesiedelt. Der Zweckverband Altmühlsee plant nun im Bereich des derzeitigen Zeltplatzes ein Sondergebiet für Erholung auszuweisen.

Seitens des Zweckverbandes Altmühlsee sind hierzu im Rahmen der Bauleitplanung die Weichenstellungen für eine angemessene Entwicklung Sondergebietes für Erholung im Verbandsgebiet vorzunehmen. Entsprechend dieser Maßgaben wurden in der Vergangenheit entsprechende Entwicklungsflächen ausgewiesen.

Der Zweckverband Altmühlsee beabsichtigt zusammen mit einem privaten Vorhabensträger Flächen für die Errichtung von Stelzenhäuser am Seezentrum Wald zu entwickeln. Derzeit wird das Änderungsgebiet als Zeltplatz genutzt, organisiert wird die Vermietung über die örtliche Pfadfindergruppe.

Der Zweckverband Altmühlsee stand somit vor der Fragestellung, ob die Entwicklung eines Sondergebiets Erholung zur Errichtung von Baum- und Stelzenhäuser 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. Die Funktion des Seezentrums Wald soll hierdurch gestärkt und die Attraktivität des Altmühlsees gesteigert werden.

Im Rahmen der Beratungen der Gremien des Zweckverbandes Altmühlsee wurde daher zunächst intensiv der Entwicklungswunsch diskutiert. In der Gesamtabwägung aller Belange wurde im Ergebnis dem Entwicklungswunsch 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 Änderungsgebietes 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

2. Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation



Rot dargestellt: geplanter Änderungsbereich des Flächennutzungsplans des Zweckverbandes Altmühlsee, Teilbereich Gunzenhausen, © Karte Bay. Vermessungsverwaltung

2.1 Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans

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

2.2 Derzeitige Nutzungen

Das Änderungsgebiet wird umgrenzt:

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

Die Flächengröße des gesamten Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Entwicklung des Sondergebietes Erholung erforderlich sind.

2.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan einschließlich seiner bisherigen Fortschreibungen (bis zum Datum der Aufstellung dieser Begründung) stellt die Flächen des Änderungsbereichs als Grünflächen für Kultur- und Erholungszwecke dar.

Das Umfeld des Änderungsbereichs wird im Süden und Westen als Waldflächen dargestellt. Im Norden und Osten grenzen als Grünflächen für den Gemeinbedarf definierte Flächen an, hier ist zudem eine Nutzung als Spielplatz festgesetzt.

2.4 Altlasten

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nach aktuellem Kenntnisstand für den Änderungsbereich nicht bekannt.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich 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 Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

2.5 Bodendenkmäler

Der bayerische Denkmatalas zeigt für das Änderungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Südwestlich des Änderungsgebietes 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.

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 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, Bahnhofstr.2, 91781 Weißenburg, Tel. 09141/902-158 zu melden.

Auszug 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.*

2.6 Vegetation & Schutzgebiete

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

Das Änderungsgebiet ist Teil eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets der Region Westmittelfranken.

Südöstlich des Änderungsgebietes 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 Änderungsflächen 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 „Flutterbulmen-Hainbuchenwald“ zuzuordnen. Aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung als Zeltplatz auf den Flächen des Änderungsgebiets, 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 Änderungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen Nutzungen als gering einzustufen.

2.7 Landschaftsbild

Das lokale Landschaftsbild im Änderungsbereich ist durch den Altmühlsee mit den bestehenden Nutzungen für Erholungszwecke im Umfeld des Seezentrums Wald sowie die westlich und südlich angrenzenden Waldflächen bestimmt. Das regionale Umfeld ist durch die Tourismus- und Naherholungsfunktion des fränkischen Seenlandes beeinflusst.

2.8 Trinkwasserschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Die nächste entsprechende Schutzzone befinden sich ca. 670 m Luftlinie westlich mit dem Trinkwasserschutzgebiet „Wald“. Auswirkungen auf dieses Trinkwasserschutzgebiet ergeben sich aus den geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans nach aktuellem Kenntnisstand nicht.

2.9 Emissionen

Nordöstlich des Änderungsgebietes befindet sich ein stark frequentierter Abenteuerspielplatz und Stellplätze für das Seezentrum Wald. Aus den daraus resultierenden Verkehrsbewegungen ist mit Lärmimmissionen im Änderungsgebiet zu rechnen. Der Verkehr ist jedoch als gering einzustufen.

Nördlich grenzen Flächen für Dauercamper sowie ein Campingplatz an. An das Änderungsgebiet grenzt, wie bereits beschrieben, zudem westlich und südlich an forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die hieraus resultierenden, das übliche Maß nicht überschreitenden Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch sind zu dulden.

2.10 Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)

Im Vorfeld der Entscheidungen zur Entwicklung weiterer Erholungseinrichtungen im Umfeld des Altmühlsee wurde vorrangig entlang der bestehenden Seezentren das Umfeld auf mögliche alternative Planungsstandorte untersucht.

Diese Untersuchungen waren Ausgangspunkt für die Neubewertung von Flächenpotentialen für Erholungseinrichtungen am Altmühlsee. 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, jedoch die Nähe zu einer Waldfläche und damit das Vorhandensein von Bäumen Grundvoraussetzung für den Bau dieser Häuser ist. 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 Attraktivitätssteigerung 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. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans soll die geordnete Entwicklung von Sondergebietsflächen zur Erholung gewährleistet werden. Hierzu sind im Rahmen des Flächennutzungsplans, als vorbereitende Bauleitplanung, geeignete Flächen zu identifizieren und deren geordnete Entwicklung zu ermöglichen.

Unter Beachtung der unter 2.10 dargestellten alternativen Planungsstandorte sowie die hinreichend minimierbaren Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist diese Änderung in Abwägung aller Belange als vertretlich zu erachten. Hiermit kann die geordnete Entwicklung von zusätzlichen Erholungsmöglichkeiten im Gebiet des Seezentrums Wald sichergestellt werden. Gleichzeitig soll eine Stärkung des regionalplanerisch festgelegten Erholungsschwerpunktes am Altmühlsee erreicht werden.

Wie unter 1. bereits ausgeführt, wird für den Änderungsbereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durch den Zweckverband Altmühlsee die Aufstellung des Bebauungsplans „Erholung an der Unteren Heid“ veranlasst.

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilplan Stadt Gunzenhausen

4.1 Künftige Nutzungen

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden folgende Änderungen vorgenommen:

- In den bisher als Grünflächen für Kultur- und Erholungszwecke dargestellten Bereichen wird nun eine Sondergebietsfläche i. S. d. § 10 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Erholung“ dargestellt.

Diese Änderung dient der geordneten Entwicklung von Erholungseinrichtungen im Verbandsgebiet vom Zweckverband Altmühlsee und ist für die im Rahmen des Bebauungsplans des Zweckverbandes geplante Entwicklung Voraussetzung. Hiermit wird eine für die Stärkung des Erholungsschwerpunktes Altmühlsee angemessene zusätzliche Nutzfläche verfügbar gemacht. Die Auswirkungen auf die Siedlungsstrukturen, das Landschaftsbild und die umgebende Flora und Fauna können am vorgesehenen Standort in der Gesamtbetrachtung durch entsprechende Festsetzungen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geringgehalten werden.

4.2 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungsbereichs	ca.	1,72 ha
-------------------------------------------	------------	----------------

Bisherige Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

Grünfläche für Kultur und Erholung	ca.	1,72 ha
------------------------------------	-----	---------

Vorgesehene Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

Sondergebietsflächen Erholung für Baum- und Stelzenhäuser	ca.	1,72 ha
-----------------------------------------------------------	-----	---------

4.3 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Mit der vorgesehenen Darstellung im Änderungsbereich erfolgt auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Eingriffe im Sinne des Naturschutzes. Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet können durch die Lage des Sondergebiets direkt am Waldrand und einer angepassten Höhenentwicklung der Gebäude minimiert werden. Eine gesonderte Eingriffsregelung ist daher auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Vielmehr werden mit den vorgesehenen neuen Darstellungen, die im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan für die Erholungsflächen des Zweckverbandes Altmühlsee beabsichtigen Entwicklungen und der damit einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Eingriffsregelung und konkrete Ermittlung sowie Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geregelt.

4.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die bestehende Stichstraße nördlich des Änderungsbereiches. Von dort sind die weiteren überörtlichen Erschließungen erreichbar. Diese Erschließung ist als ausreichend zu erachten. Dies gilt auch für die Bauphase der Anlage. Auswirkungen auf die äußere Erschließung ergeben sich aus den Planungen nicht, da nicht mit einer signifikanten Erhöhung des Fahrverkehr aus dem Änderungsgebiet zu rechnen ist. Die Straßen werden vor Beginn der Baumaßnahme in Augenschein genommen und der Bauzustand im Rahmen einer Beweissicherung dokumentiert. Somit sind auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die verkehrstechnische Erschließung der Änderungsbereiche kann somit als gewährleistet betrachtet werden. Die weiteren Details der Erschließung werden auf Ebene des Bebauungsplans, bzw. durch die konkreten Bauvorhaben geregelt.

Vom Änderungsgebiet führt Richtung Seezentrum Wald und Gunzenhausen Geh- und Radwegeverbindungen, so dass eine entsprechende Erschließung gesichert ist.

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

4.5 Ver- und Entsorgung

Neue Entsorgungsanlagen für die Änderungsbereiche sind nicht erforderlich. Im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes befindet sich eine Pumpstation, die einen Anschluss an die bestehende Kanalisation im Mischwassersystem ermöglicht. Anfallendes Oberflächenwasser kann aller Voraussicht nach örtlich breitflächig versickert werden.

Die weiteren notwendigen Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telekom) sind bereits bis in Änderungsgebiet verlegt, so dass nur die jeweiligen Hausanschlüsse zu realisieren sind.

Gegebenenfalls vorhandene oder geplante Drainagen sind bei der Planung und Ausführung der konkreten Entwässerungsanlage mit zu berücksichtigen. Aus planerischer Sicht ist somit die Entwässerung der Änderungsbereiche auf Ebene des Flächennutzungsplans hinreichend sichergestellt.

4.6 Übergeordnete 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 Änderungsgebiet 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 eine 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 Änderungsgebietes 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 Änderungsgebiet 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 Änderungsgebiet 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 Änderungsgebietes 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 Änderungsgebiet 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 Änderungsgebiet 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 Änderungsgebietes 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 „Sondergebietes 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 Naturparken 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 Naturparken 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 Naturparken 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 Änderungsgebiet 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 Grünzuges die Erholungsvorsorge festgesetzt, mit der vorliegenden Planung, der Errichtung von Stelzenhäuser als zusätzliche Erholungseinrichtung, wird die Funktion des regionalen Grünzuges zusätzlich gestärkt.

Im Ziel RP8 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 Naturparken sowie den Erholungsschwerpunkten zugeordnet werden sollen, berücksichtigt.

Hinsichtlich der Lage im Bereich eines regionalen Grünzuges 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 Änderungsgebiet 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 Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Seezentrums Wald 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.

5. Umweltbericht

Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, soll der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Altmühlsee, Teilplan Stadt Gunzenhausen, geändert werden.

Bisher als Grünflächen dargestellte Flächen sollen zukünftig als Sondergebietsflächen Erholung dargestellt werden. Hiermit soll der Erholungsschwerpunkt Altmühlsee und damit die regionale Wirtschaft gestärkt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans für die geplanten Baum- und Stelzenhäuser durch den Zweckverband Altmühlsee.

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 Änderungsgebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen für Erholung und Kultur dargestellt. Der Regionalplan der Region Westmittelfranken vom 01.12.1987, einschließlich aller verbindlich erklärten Änderungen, weist dem Altmühlsee in diesem Bereich die Funktion als Erholungsschwerpunkt zu.

Nördlich und östlich grenzen an die Änderungsbereich grenzen Grünflächen für den Gemeinbedarf mit einem Abenteuerspielplatz an. Im Süden und Westen grenzen Waldflächen an, die forstwirtschaftlich genutzt werden. Das Änderungsgebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet der Region 8 Westmittelfranken.

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 befindet sich im südöstlichen Bereich des Seezentrums Wald am Altmühlsee. Die Flächen werden derzeit hauptsächlich als Zeltplatz für Jugendgruppen genutzt. An das Änderungsgebiet grenzen im Norden und Osten zunächst die Flächen für Gemeinbedarf mit einem Spielplatz und daran anschließend die Walder Altmühl sowie Geh- und Radwege des fränkischen Seenlandes an. Im Süden und Westen befinden sich Waldflächen die forstwirtschaftlich genutzt werden.

Biotopkartierte Strukturen befinden sich südöstlich des Änderungsgebietes. Wie unter 2. bereits beschrieben befindet sich dort ein als biotopkartiert kleiner Erlensumpfwald. Im Wesentlichen wird das Gebiet durch den Altmühlsee und die angrenzenden Waldflächen bestimmt.

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

- Flächenumwandlung
- minimaler Versiegelungsgrad; lediglich im Bereich der Stützen und möglicher Neben- und Funktionsgebäude
- dauerhafte Überbauung und Flächeninanspruchnahme in Teilen mit Bodenverschattung der überbaubaren Flächen
- Reduzierung des Eintrags von Niederschlagswassers auf Teilflächen (dadurch teilweise Trockenheit); diese ist jedoch nicht als Vollversiegelung zu bewerten;

- Optische Störungen und 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:

Schutzgut Boden

Beschreibung

Geologisch liegt das Änderungsgebiet 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 Änderungsgebiet sind bisher nicht landwirtschaftlich genutzt worden, deshalb gibt es keine Angaben zur Bodenschätzung. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit hoher Wahrscheinlichkeit grabbar beschrieben.

Die Änderungsflächen 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 Änderungsgebiets, 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 Änderungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der künstlichen Anlage des Altmühlsees als gering einzustufen.

Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird für den Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind zunächst noch keine Eingriffe in den Boden verbunden. Jedoch erfolgt bei Umsetzung der Planung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans im Geltungsbereich, eine, wenn auch nur sehr geringe, Bodenversiegelung.

Die Errichtung der Tragekonstruktion für die geplanten Baum- und Stelzenhäuser soll mit Punktfundamenten und somit nur mit geringen Eingriffen in den Boden erfolgen. Daneben ist nur noch eine Bodenversiegelung für die erforderlichen Funktionsgebäude sowie Nebenanlagen erforderlich. Diese Flächenversiegelungen sind aber als gering zu erachten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Erfahrungen mit den Nutzungen aus dem Umfeld zeigen, dass nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen ist.

Ergebnis

Unmittelbare Auswirkungen aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans auf die tatsächliche Bodennutzung ergeben sich zunächst nicht. Jedoch wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen in den Änderungsbereichen sind daher zunächst mit grundsätzlich erhebliche Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich eine flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Diese kann jedoch nur sinnvoll auf Ebene des konkreteren Bebauungsplans geregelt werden. Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen.

Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Ebene des Bebauungsplans. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans und den dort zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Änderungsgebiet 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 als durchschnittlich einzustufen. Das Änderungsgebiet 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.

Am nordöstlichen und südöstlichen Randbereich Richtung Walder Altmühl tangiert das festgesetzte Überschwemmungsgebiet das Änderungsgebiet im geringen Umfang.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Weitere anlagebedingte Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die Bodenversiegelung.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Planung ist im Geltungsbereich keine Verminderung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Durch entsprechende Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan ergeben sich auf das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ergeben keine Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Beim Normalbetrieb der geplanten Erholungseinrichtungen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasserhaushalt zu rechnen.

Gefährdungen des Boden – Grundwasser Pfades können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die geplante Begrenzung der Versiegelung im Rahmen des konkreten Bebauungsplans minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut 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 während der späteren Baumaßnahmen können vorübergehend erhöhte Emissionen von Luftschadstoffen entstehen, 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 im Rahmen der weitergehenden Konkretisierung durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Das Änderungsgebiet 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 Änderungsgebietes 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, mit den Wasserflächen des Altmühlsees, grenzt das Vogelschutzgebiet des Altmühlsees an. Südlich des Änderungsgebietes 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 aber eine untergeordnete Rolle spielt.

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

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

Auswirkungen

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die zu erwartende Einfriedung der Planungsflächen auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine, auf die Bauzeit begrenzte, Störung bzw. Beunruhigung vorkommender kleinerer Wildtiere der freien Feldflur 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. Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich ist das Änderungsgebiet 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 Änderungsgebietes ggf. ergebenden Einschränkungen des Jagdgebietes sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten. Es werden durch die geplanten Maßnahmen keine potentiellen Quartiere für Fledermausarten zerstört oder beeinträchtigt. Für die bestehenden Gehölzstrukturen wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

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 im nachgeordneten Bebauungsplan 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 Änderungsgebiete darstellen.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der Ausgangslage, der bekannten Auswirkungen der Baum- und Stelzenhäuser, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auf Ebene des nachfolgenden konkreteren Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des konkreteren Bebauungsplans auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut 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 Änderungsgebiet 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 angrenzende Stichstraße erfolgen. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Nutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvor-

schrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen. Die Nutzung der Geh- und Radwege kann temporär eingeschränkt bzw. erschwert sein. Dies ist jedoch vorübergehend und somit als unerheblich zu erachten.

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 geplanten 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 und unter Beachtung von ggf. im Rahmen von Bebauungsplan festzusetzenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut 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 Änderungsgebiets, 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 Änderungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen Nutzungen als gering einzustufen.

Das Änderungsgebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet in unmittelbarer Nähe zum Altmühlsee, im Süden und Westen grenzen an das Gebiet Waldflächen an.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit sind vorübergehende Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Bautätigkeit durch Baufahrzeuge, Materiallagerungen etc. zu erwarten. Baufahrzeuge und Bauvorgänge erkennbar. Da diese Vorgänge aber vorübergehend sind, sind die Auswirkungen als gering zu erachten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die Flächennutzung durch Baum- und Stelzenhäuser sowie die dazugehörigen Funktionsgebäude stellt ein landschaftsfremdes Element 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 jedoch aufgrund der im Regelfall nur geringen Bodenversiegelung als gering 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 unmittelbarer Nähe des Waldrands mindert die Auswirkungen von Norden, 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. Auch der Bautyp selbst trägt zu einer Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit auch auf das landschaftliche Vorbehaltsgebiet bei.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild hinreichend reduziert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Baudenkmäler sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Die verfügbaren Auskünfte des Denkmalatlas Bayern enthalten aktuell keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Südwestlich und westlich der westlichen Änderungsgebietsflächen sind im Denkmalatlas des Landes Bayern mehrere Bodendenkmäler gekennzeichnet, deren Bolehmen 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 von Baum- und Stelzenhäusern 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.

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.

In der Gesamtbetrachtung ist in Abwägung aller Belange festzustellen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf aus möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten ist.

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.

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

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Maßnahmen erforderlich.

Zur Erhaltung einer hohen Aufenthaltsqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, werden folgende Maßnahmen für die weitergehenden Planungen auf Ebene von Bebauungsplänen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:

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 geplant 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. Die Belange des Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

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 zum Bebauungsplan erfolgt eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes. Zur Durchlässigkeit des Änderungsgebietes 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 Änderungsgebietes 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

Schutzgut Landschaft

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 Ausfüh-

zung 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 Änderungsgebiet nicht vor.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Kapitel 2.10 der Begründung wurde bereits intensiv eine Untersuchung und Bewertung möglicher alternativer Entwicklungsstandorte und Planungsalternativen ausgeführt. Hierauf wird verwiesen. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans 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 geeignete 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.

Zusätzliche Angaben

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 liegen derzeit nur allgemeine Erkenntnisse vor.

Maßnahmen zur Überwachung

Die fachlich richtige Umsetzung der Maßnahmen wird gem. § 4c BauGB durch die Kommune sichergestellt. Zur fachlich korrekten Umsetzung der Maßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktionalität von Lebensstätten gesetzlich geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG sind auf Ebene des Bebauungsplans Überwachungen festzusetzen. Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verhindern durch die sich ergebenden Einschränkungen bei der Bauausführung bereits indirekte Auswirkungen. Die Ausgleichsflächen werden an das Landesamt für Umwelt gemeldet.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Südlich im Seezentrum Wald, soll auf einer Fläche von ca. 1,7 Hektar ein Sondergebiet für Erholungszwecke entstehen. Das Änderungsgebiet grenzt im Umfeld an Waldflächen an. Im Norden und Osten befinden sich die Flächen eines Abenteuerspielplatzes. Die Änderungsgebietsflächen 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. 5) 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.

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 auf Ebene des Bebauungsplans 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. Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit
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	geringe Erheblichkeit

6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Änderungsgebiet 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.

7. Hinweise

Als Hinweise sind die bestehenden Nutzungsdarstellungen im zeichnerischen Teil zur Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

8. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans

Bestandteile der 34. Änderung des Flächennutzungsplans Zweckverbands Altmühlsee, Teilplan Gunzenhausen in der Fassung vom xx.xx.2020 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung

–

Bestandteile der Begründung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch 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