

Stadt Freyung



22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freyung „SO Ferienhäuser Winkelbrunn“

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Deckblatt	2
B. Begründung	3
C. Verfahrensvermerke	5
D. Anlagen	7

A. Deckblatt

Auf Grund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) hat die Stadt Freyung folgende Änderung beschlossen:

Flächennutzungsplanänderung „SO Ferienhäuser Winkelbrunn“ Deckblatt 22

Genehmigung

Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 08.08.2018 genehmigt.

Freyung, den 08.08.2018

.....
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



Ausfertigung

Freyung, den 09.08.2018

.....
Dr. Olaf Heinrich, 1. Bürgermeister



Bekanntmachung/Inkrafttreten

Die Genehmigung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 25.08.2018 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Flächennutzungsplan tritt damit nach dem § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Kraft.

B. Begründung

1. Lage des Plangebiets

Das geplante rund 0,5ha große Sondergebiet liegt im Stadtgebiet der Stadt Freyung, Ortsteil Winkelbrunn.

Im Zuge der 22. Flächennutzungsplanänderung wird die Nutzungsänderung von einer Fläche für Landwirtschaft zu bebaubaren Flächen als SO – Sondergebiet für Tourismus ausgewiesen.

2. Nutzung

Die Fläche ist derzeit zum Teil nicht bebaut und stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Wiese dar, und zum Teil befinden sich dort Gerätehallen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 22. Änderung erstreckt sich über eine Teilfläche der Flurnummer 906, sowie die Fläche der Flurnummer 906/1 der Gemarkung Wolfstein.

Der Geltungsbereich entspricht der Plandarstellung vom 08.01.2018.

Eine genaue Aufteilung und die Gestaltung der Parzellen wird im nachgelagerten Bebauungsplan festgelegt.

Die Teilfläche der Flurnummer 1005 wird als Ausgleichsfläche festgelegt.

4. Ziele und Zwecke der Änderung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Vorrangzone für „landwirtschaftliche Betriebsentwicklung und gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende Freifläche, Bach- Wiesentäler, von Aufforstung, Christbaum- und Schmuckreisigkulturen und Bebauung freizuhalten“ deklariert.

Die Flächen werden als landwirtschaftliche Vorrangflächen nicht mehr umgesetzt.

Die Fläche der Flurnummern 906/1 wird im Zuge der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet SO für Tourismus umgenutzt. Auf der Fläche süd-westlich wird bereits Tourismusbetrieb in Form von „Urlaub auf dem Bauernhof“ mit Ferienwohnungen betrieben. Durch die Erstellung des SO Ferienhäuser Winkelbrunn sollen bis zu 5 Ferienhäuser errichtet werden können.

5. Belange der Raumordnung und übergeordneten Planungen

Gemäß gültigem Flächennutzungsplan befindet sich die Fläche in Winkelbrunn, angrenzend an ein bestehendes „MD“ im Süden.

Die Gemeindeverbindungsstraße Flurnummer 933 befindet sich unmittelbar südlich der Flurnummer 906/1 und 906.

6. Erschließung

6.1 Straßenerschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestrasse auf Fl.-Nr. 933.

6.2 Müllentsorgung

Die Müllbehälter müssen an der Gemeindestrasse (Flurnr. 933) zur Entsorgung bereitgestellt werden.

6.3 Wasserversorgung

Die Versorgung der Grundstücke mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist vorhanden.

6.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein vorhandenes Kanalnetz (Trennsystem). Regen- und Oberflächenentwässerung ist auf dem eigenen Grundstück zu erbringen oder in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten.

7. Immissionsschutz

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren orientieren sich die zulässigen Immissionsgrenzwerte nach der von der Genehmigungsbehörde zu treffenden Gebietseinstufung nach § 34 Abs. 1 u. 2 Bau GB.

Angesichts des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes bzw. aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauung keine Verschärfung der Konfliktsituation zwischen landwirtschaftlicher und Feriennutzung mit sich bringt.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsbestimmungen im Sinne einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bewohnern bzw. Bauwilligen zu dulden.

8. Naturschutz / Landschaftspflege

Im Zuge des Bebauungsplans werden grünordnerische Festsetzungen erarbeitet und Ausgleichsflächen nach Anwendung der Eingriffsregeln festgelegt.

Siehe hierzu beiliegenden Umweltbericht des Büro G+2S.

9. Vorteile gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung

Auf der Fläche Süd-Westlich wird bereits Tourismusbetrieb in Form von „Urlaub auf dem Bauernhof“ mit Ferienwohnungen betrieben. Die geplante Ferienhaus-Anlage benötigt diese Fläche um das touristische Angebot erweitern zu können und somit der anhaltenden Nachfrage gerecht zu werden. Durch die FNP-Änderung wird eine strukturierte Entwicklung dieses Bereiches durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Tourismus“ gewährleistet und das Entwicklungsziel der Stadt Freyung für diesen Bereich eindeutig formuliert. Bei einer Nichtdurchführung der Maßnahme würde die Wiese in ihrer Form als Grünfläche erhalten bleiben.

Daher ist für die Entwicklung der Stadt Freyung bzw. dem Ort Winkelbrunn die Durchführung der Planung zu bevorzugen.

C. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 12.12.2016 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 22 „SO Ferienhäuser Winkelbrunn“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 22 „SO Ferienhäuser Winkelbrunn“ in der Fassung vom 08.01.2018 hat in der Zeit vom 13.02.2018 bis 16.03.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 22 „SO Ferienhäuser Winkelbrunn“ in der Fassung vom 08.01.2018 hat in der Zeit vom 26.01.2018 bis 29.03.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 22 „SO Ferienhäuser Winkelbrunn“ in der Fassung vom 07.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2018 bis 18.06.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 22 „SO Ferienhäuser Winkelbrunn“ in der Fassung vom 07.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2018 bis 18.06.2018 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.06.2018 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr.22 in der Fassung vom 07.05.2108 festgestellt.

Freyung, den 26.06.2018

Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



7. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 08.08.2018 AZ 40-610-FP-7-2018 gemäß § 6 BauGB genehmigt.



8. Ausgefertigt

Freyung, den 09.08.2018

Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 22 „SO - Ferienhäuser Winkelbrunn“ wurde am 25.08.2018 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Freyung, den 27.08.2018

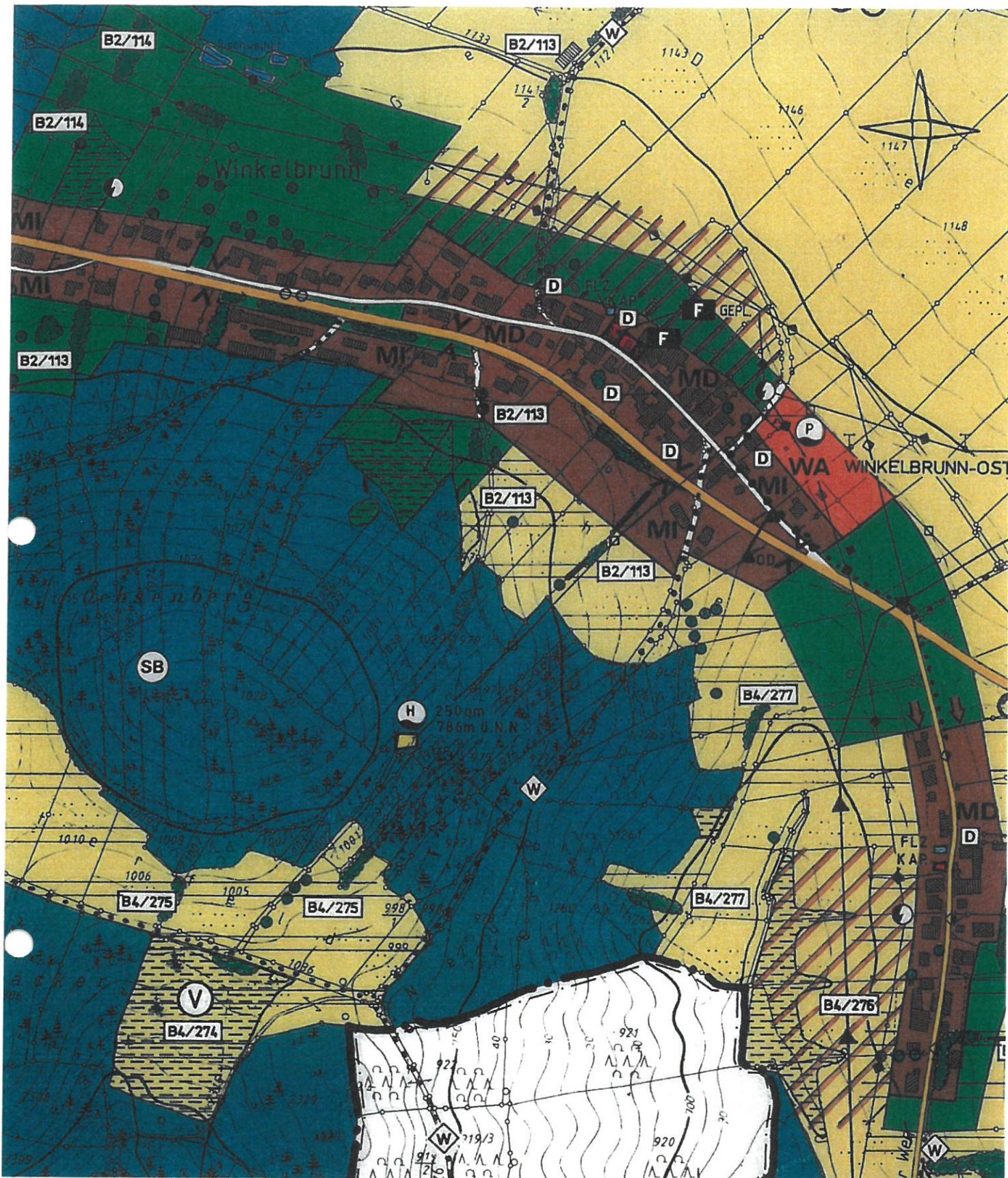
Stadt Freyung

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



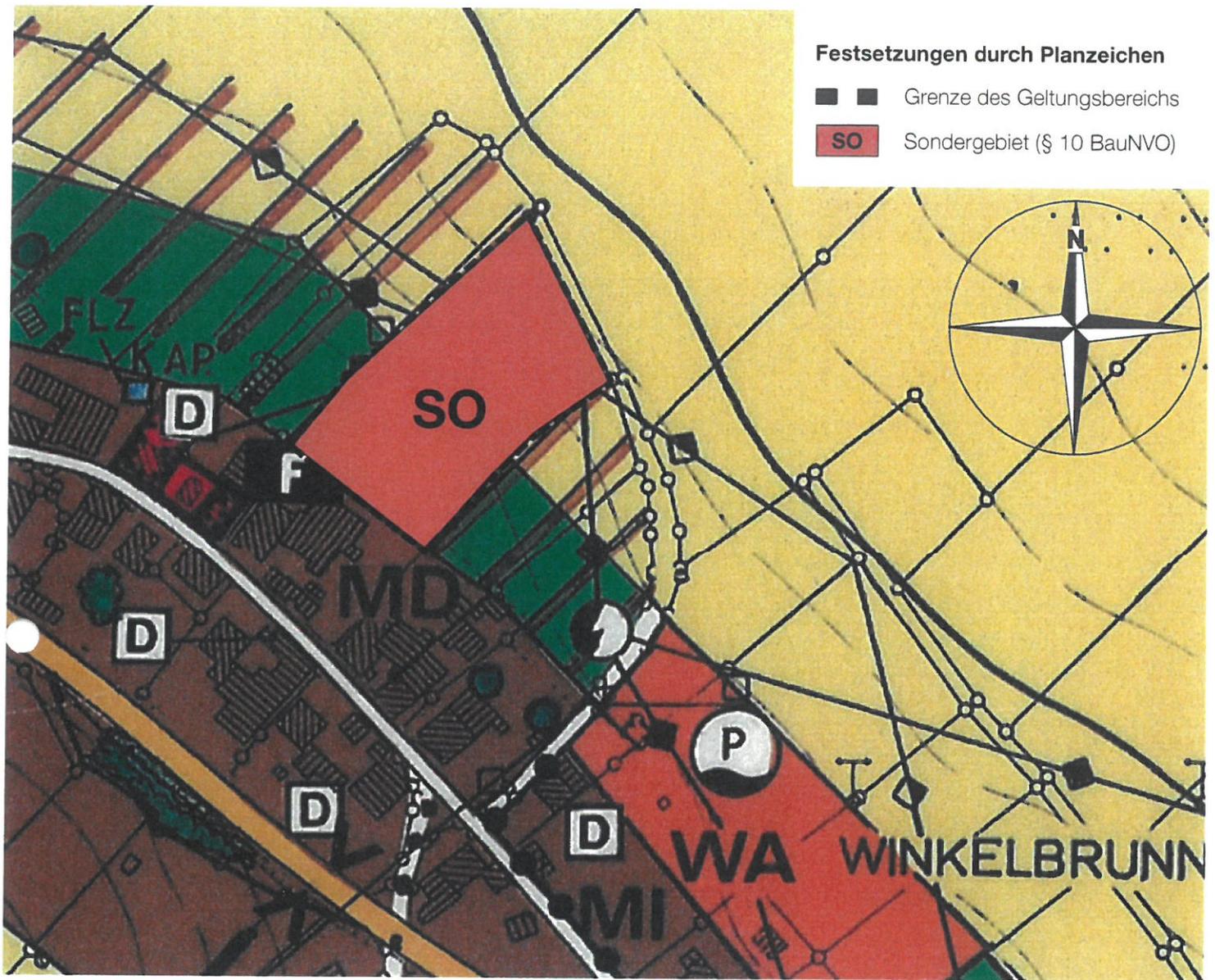
D. Anlagen

1. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
2. Deckblatt Nr. 22 zum Flächennutzungsplan vom 07.05.2018
3. Ausgleichsflächen zum Deckblatt Nr. 22
4. Übersichtsplan M = 1:25.000
5. Lageplan M = 1:5.000
6. Lageplan M = 1:1.000
7. Umweltbericht



Auszug aus dem Flächennutzungsplan





Landkreis
Freyung-Grafenau

M 1:2000

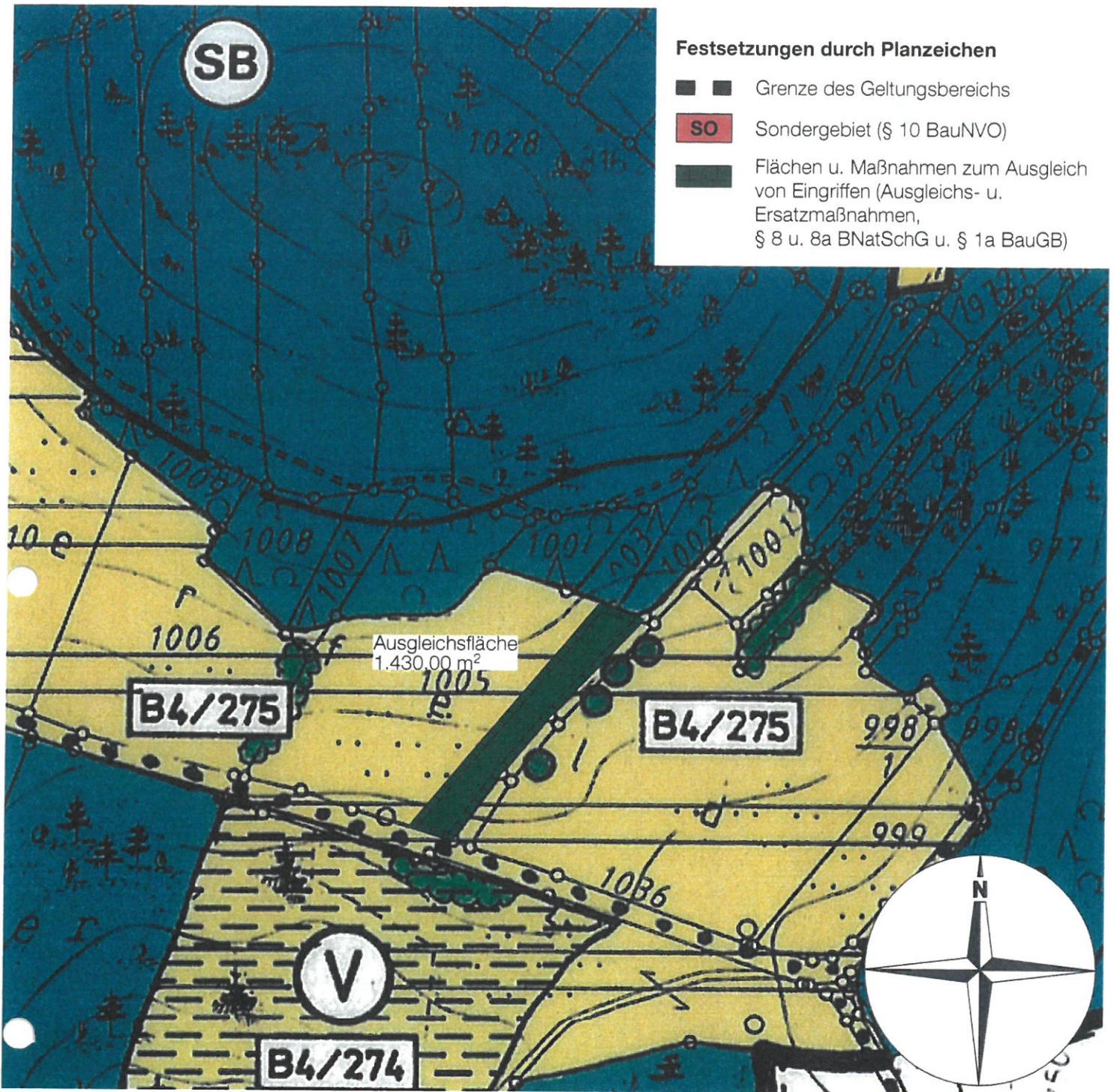
Stadt
Freyung

Änderung des Flächennutzungsplans
Deckblatt Nr. 22

Neuordnung
Winkelbrunn

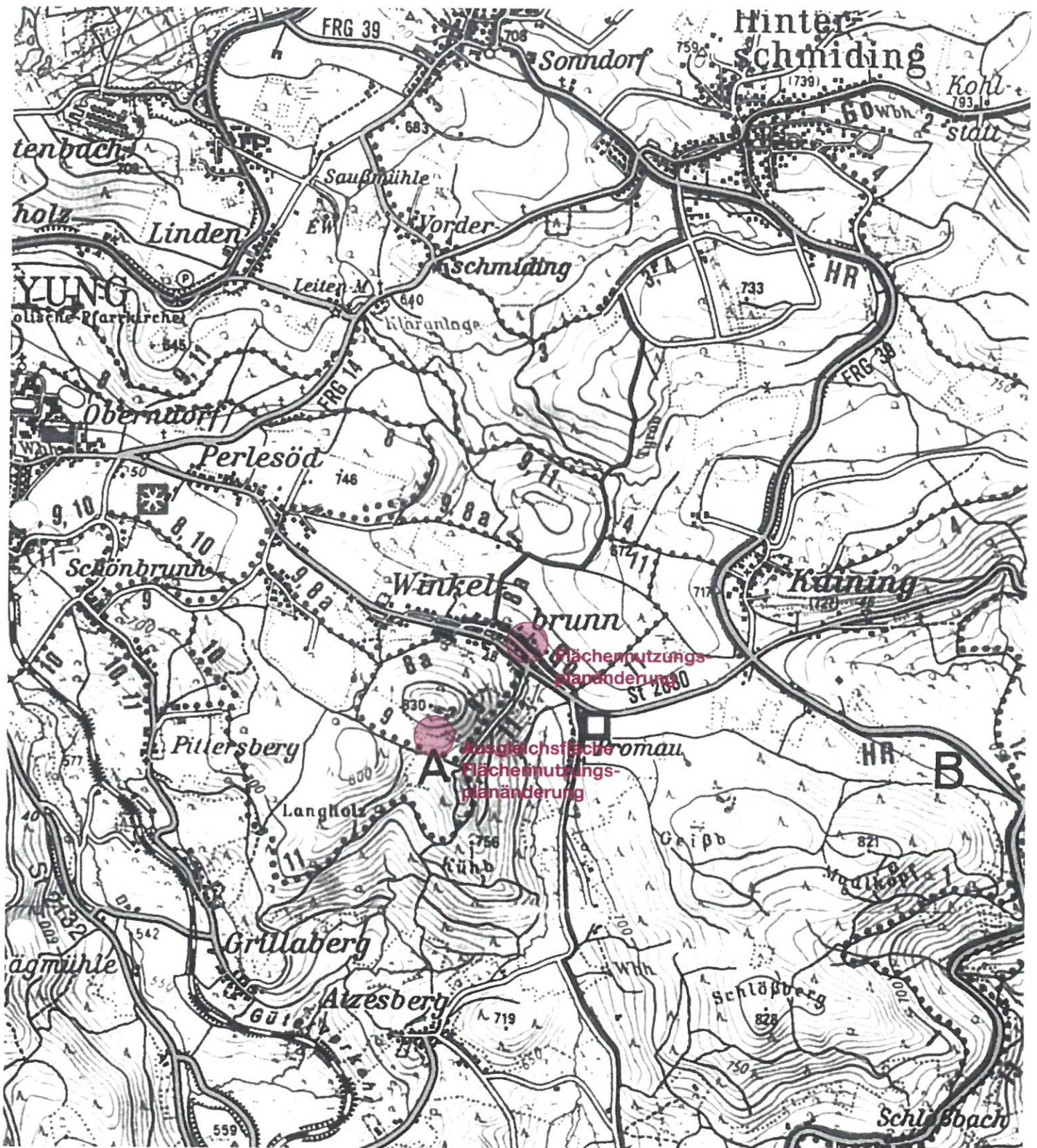
Stadt Freyung, 07. Mai 2018





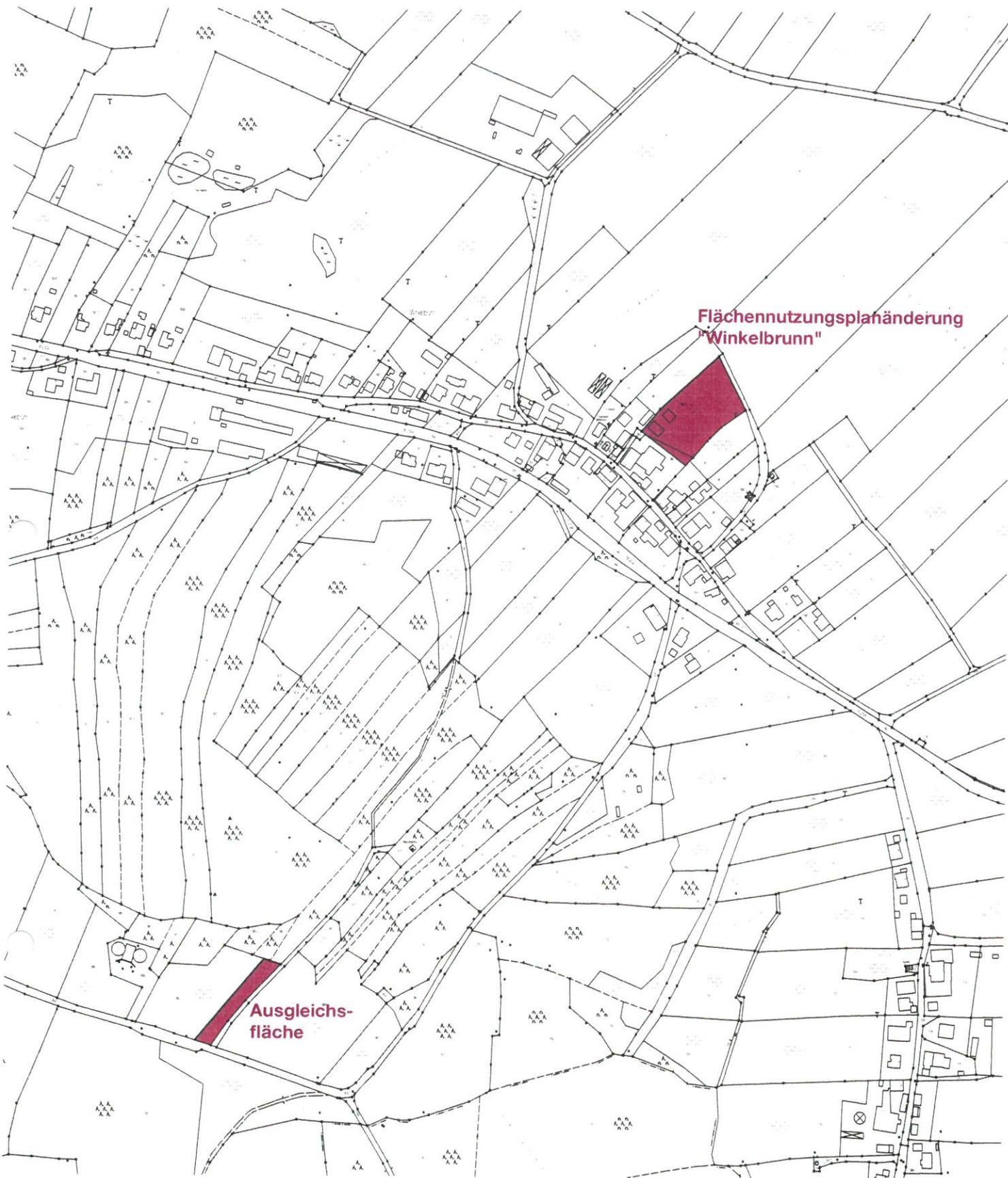
Ausgleichsfläche Deckblatt Nr. 22 _ M 1:2000





Topographische Karte M 1:25.000 Übersichtsplan

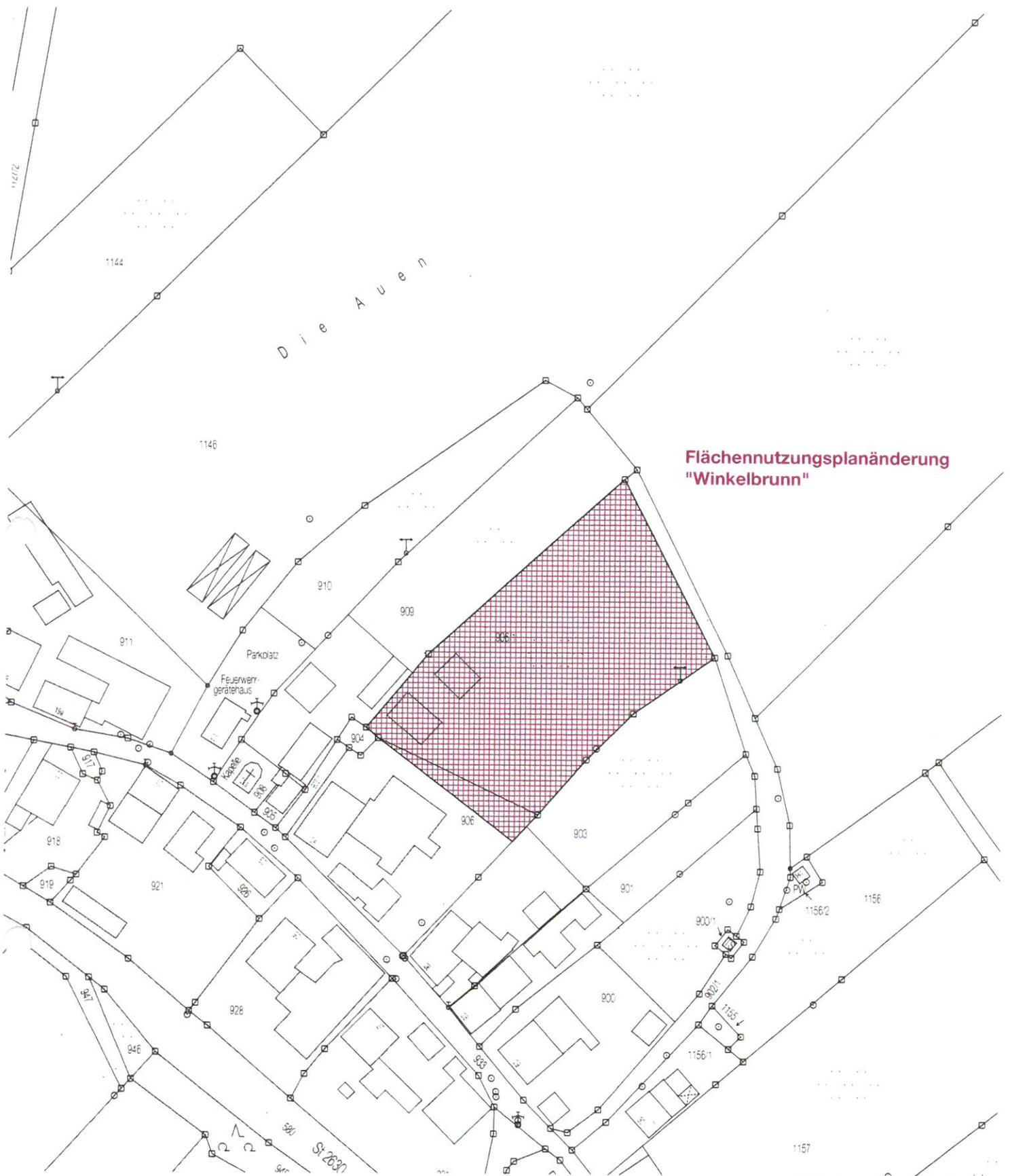




Lageplan M 1:5000

Bestandsplan





Lageplan M 1:1500

Bestandsplan



Stadt Freyung



Umweltbericht zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans „So Ferienhäuser Winkelbrunn“

Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 2489

Index

a 15.12.2017 – ha

b 03.05.2018 – ha

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633

Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308

Büro Passau 94036 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66

email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

1 Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)

1.1 Planungsziele und Planinhalt

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Sondergebietes „SO Ferienhäuser Winkelbrunn“ vor. Ziel ist der Bau von Ferienhäusern für Ski- sowie Wandertouristen. Der Bebauungsplan setzt die Bauflächen mit Erschließung sowie Eingrünungs- und Ausgleichmaßnahmen fest. Letztere finden auf einer nahe gelegenen Wirtschaftswiese statt.

1.2 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs¹. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientiert sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfadens² in fünf ordinalen Stufen³.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgte insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht / mäßig / erheblich) waren dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

¹ UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

² Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Aufl. 2003.

³ 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

1.3 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltgüter betroffen sein könnten.

Tabelle 1: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

	Wirkfaktoren	Schutzgüter									
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter	
Anlage	Überbauung und Versiegelung		○	○	○	○					
	Höhe + Dimension baulicher Anlagen							○			
Bau	Geländeveränderung				○						
Betrieb											

Nachfolgend werden die Zustände der Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet sowie die Umweltauswirkungen analysiert und bewertet.

Schutzgut Menschen:

Bewertung des Zustandes:

Das Planungsgebiet liegt in einem landwirtschaftlich geprägten Dorfgebiet. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Betriebe an den Geltungsbereich, im Osten Wohnbebauung und im Norden die offene Kulturlandschaft.

Der landwirtschaftliche Betrieb, auf dessen Grund die Ferienhäuser errichtet werden sollen umfasst bereits Ferienwohnungen. Daher erfüllt das Planungsgebiet eine Erholungsfunktion. Für die Bewohner der landwirtschaftlichen Betriebe sowie der Wohnbebauung erfüllt das Gebiet eine Funktion als Wohnumfeld.

Bewertung des Zustandes:

Mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 5)

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	-
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die geplante Anlage von 5 Ferienwohnungen entstehen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch. Das Gebiet bleibt als Wohnumfeld erhalten und dient weiterhin der Erholung von Urlaubsgästen.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich derzeit um eine artenarme Pferdeweide, die mäßig intensiv genutzt wird. Im Südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs befinden sich ein Spielplatz sowie zwei Fahrhilfen. Zudem bestehen zwei landwirtschaftliche Gerätegebäude. An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Heckenstruktur.

Der Planungsbereich liegt im Naturpark Bayerischer Wald, im Naturraum D63-Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Untereinheit Hügelländer des Passauer Abteiles. Potenziell natürlich wäre im Planungsgebiet eine Bestockung mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald.

Amtlich kartierte Biotop, sowie Schutzgebiete und schützenswerte Arten sind aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht betroffen.

Bewertung des Zustandes:

Insgesamt weist die Fläche eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere Pflanzen, biologische Vielfalt auf (Stufen 2), siehe dazu auch Abbildung 1.

Umweltauswirkungen:

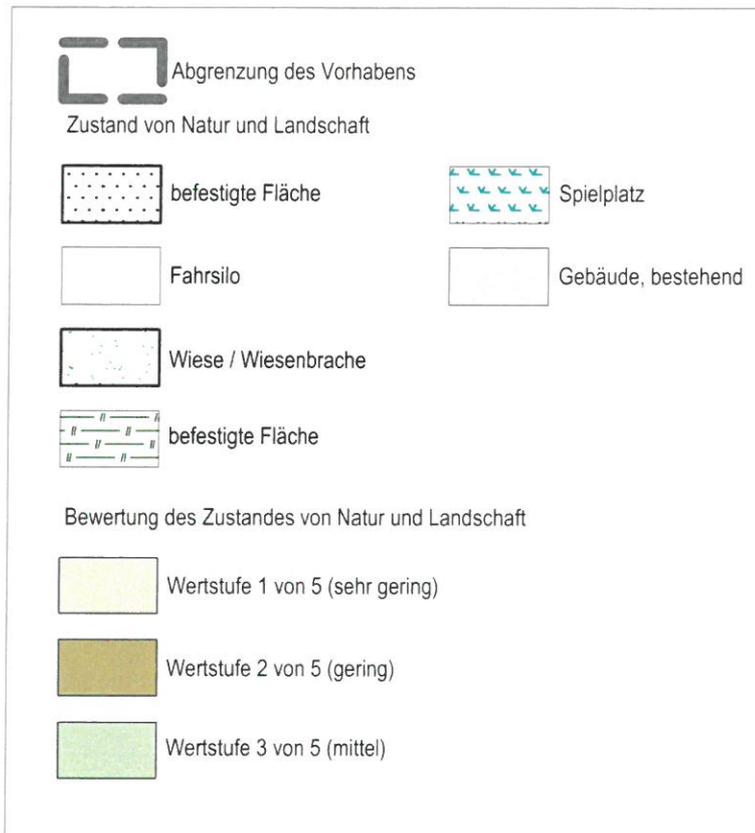
	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Die Planung ermöglicht den Bau von 6 Ferien Chalets. Die Fläche geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch die geplante Eingrünung wird das Gebiet aufgewertet.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Mäßig erhebliche Beeinträchtigung

Abbildung 1: Zustand Natur und Landschaft





Schutzgut Boden

Zustand:

Der vorherrschende Bodentyp im Planungsgebiet ist Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis). Der Standort ist carbonatfrei mit mittlerem Wasserspeichervermögen. Das Regenrückhaltevermögen ist als sehr hoch einzustufen. Das Nitratrückhaltevermögen ist gering. Die Bindungsstärke für Cadmium ist als mittel einzustufen. Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens ist gering. Von einer wesentlichen Bedeutung als Archiv ist nicht auszugehen. Aufgrund der jahrelangen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen ist der natürliche Zustand des Bodens nur noch bedingt vorhanden.

Bewertung des Zustandes:

geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5)

Auswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Im Zuge eines Baubetriebes ist der Oberboden temporär sach- und normgerecht zu behandeln.
Anlagebedingt	Die Funktionen des Bodens als Lebensraum, die Regel- und Pufferfunktion sowie die Ertragsfunktion gehen dort weitgehend verloren. Der Verlust des Wasserpuffers wird beim Schutzgut Wasser behandelt.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Mäßig erhebliche Beeinträchtigung

Schutzgut Wasser

Zustand:

Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Aufgrund der Hanglage, des Reliefs und der Bodenart ist von einer ausreichenden Wasserleitfähigkeit des ungesättigten Bodens auszugehen, so dass keine Drainmaßnahmen und damit eine im Wesentlichen intakte Grundwasserdynamik zu erwarten sind. Es ist von einer Versickerungsleistung über die tiefere ungesättigte Zone in den Grundwasserleiter auszugehen. Über deren Menge und über die Bedeutung des Grundwasserleiters liegen keine Informationen vor. Die Menge an Schadstoffeinträgen in das Grundwasser aus der landwirtschaftlichen Nutzung hängt neben edaphischen, hydrographischen und geologischen Verhältnissen wesentlich von der individuellen historischen und heutigen Bewirtschaftungsweise ab. Über sämtliche Faktoren liegen keine ausreichenden Kenntnisse vor. Daher muss pauschal von einem bestehenden Schadstoffeintragsrisiko in das Grundwasser ausgegangen werden. Im Planungsgebiet sind keine Gewässer vorhanden

Bewertung des Zustandes:

mittlere Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die geplante Anlage werden Flächen versiegelt und somit in den natürlichen Wasserhaushalt eingegriffen. Das anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und soll als Brauchwasser verwendet werden. Einträge aus der Landwirtschaft ins Grundwasser finden nicht mehr statt.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts.

Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Das Planungsgebiet liegt in der offenen Landschaft. Die Fläche stellt weder eine Kaltluftentstehungsgebiet dar, noch eine Frischluftschneise, sie ist lediglich kleinklimatisch relevant.

Bewertung des Zustandes:

geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Auswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die erhöhte Versiegelung kommt es kleinklimatisch zu Veränderungen. Es kommt zu einer geringfügigen Erwärmung, die sich jedoch nicht auf die vorhandene Vegetation auswirkt.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

nicht erheblich.

Schutzgut Landschaft

Zustand:

Das Planungsgebiet liegt am Rand eines Dorfgebietes und ragt in die Kulturlandschaft hinein. Die umgrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzt, als Weiden, Pferdekoppeln, Garten und Lagerflächen. Aufgrund der Hanglage ist die Fläche von Nordosten aus Kaining in ca. 1 km Entfernung einsehbar. Aus den anderen Richtungen ist eine Fernsicht aufgrund der vorhandenen Waldbestände nicht gegeben.

Zustandsbewertung:

hohe Bedeutung (Stufe 4 von 5).

Auswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die geplante Bebauung wird die Siedlungsstruktur in die angrenzende Kulturlandschaft erweitert. Eine Einsicht in das Bebauungsgebiet ist nur aus Nordosten gegeben. Die geplante Eingrünung passt sich an die bestehende lockere, punktuelle Ortsrandeingrünung von Winkelbrunn an. Durch punktuelle Bepflanzungen zwischen den Ferienhäusern wird eine Einpassung in das Landschaftsbild erreicht.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Mäßige Beeinträchtigung das Landschaftsbild

Kulturgüter und Sachgüter

Zustand:

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Bewertung des Zustandes:

Keine Bedeutung

Der Zustand der Umwelt im Sinne der Eingriffsregelung weist insgesamt eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Stufe 2 von 5).

Tabelle 2: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

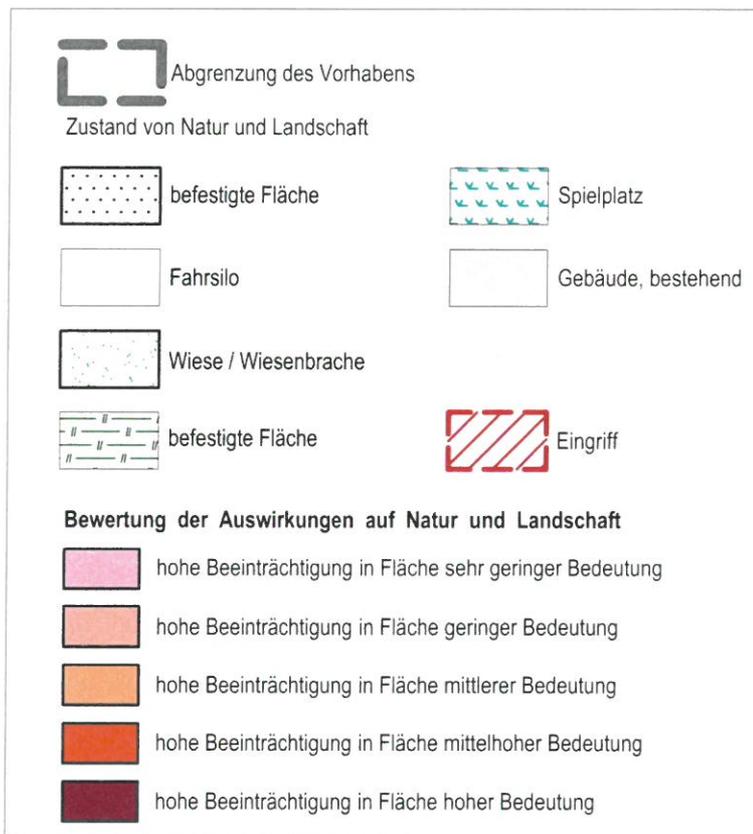
Schutzgut	Zustandsbewertung (in Stufen 1-5)	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen	Mittlere Bedeutung (3)	Nicht erheblich
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Geringe Bedeutung (2)	Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Boden	Geringe Bedeutung (2)	Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Wasser	mittlere Bedeutung (3)	Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Luft, Klima	Geringe Bedeutung (2)	Nicht erheblich
Landschaft	Hohe Bedeutung (4)	Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Kulturgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich
Sachgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich
Natur und Landschaft gesamt Bereich Wiese	geringe Bedeutung (2)	

1.4 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich als Weide und Pferdekoppel genutzt. Insgesamt wäre die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tier, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft, Boden und Wasser geringer.

Abbildung 2: Eingriffe in Natur und Landschaft





1.5 Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind im Bebauungsplan qualitativ hochwertige Eingrünungsmaßnahmen festzusetzen. Die geplante Eingrünung soll sich an die bestehende lockere, punktuelle Ortsrandeingrünung von Winkelbrunn anpassen. Durch punktuelle Bepflanzungen zwischen den Feriehäusern wird eine Einpassung in das Landschaftsbild erreicht.

Abfließendes Niederschlagswasser soll in Regenwassertonnen oder Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung sind darüber hinaus Beeinträchtigungen zu erwartenden. Davon sind insbesondere Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, das Landschaftsbild, die natürlichen Bodenfunktionen und der Wasserhaushalt betroffen.

Zu Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden der aktuelle Zustand von Natur und Landschaft sowie das Maß der Beeinträchtigung berücksichtigt. Da im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren eine GRZ von 0,2 festgesetzt wurde, wird nach Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) nach Leitfaden bewertet. Für Flächen mit geringer Bedeutung (Stufe 2 von 5) ein Faktor von 0,4 herangezogen (Tabelle 3).

Tabelle 3: Eingriffsbilanz

Beeinträchtigungintensität	Bedeutung	Fläche/m ²	Faktor	Flächenwert /m ²
B	5			
B	4			
B	3			
B	2	3558,00	0,40	1423,20
B	1			0,00
Summe		3558,00		1423,20

Der Ausgleich für den entstandenen Eingriff findet auf Fl.Nr. 1005 Gmkg. Wolfstein statt. Die Ausgleichsfläche befindet sich ca. 650 m südlich des geplanten Sondergebietes. Dort wird ergänzend zu den bestehenden Gehölzstrukturen eine Gehölzhecke angelegt.

1.6 Monitoring

Monitoring-Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht veranlasst. Sollten sich nach Abschluss des Verfahrens entsprechend der Unterrichtung der Gemeinde durch die zuständigen Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Hinweise ergeben, so werden diese seitens der Gemeinde beachtet.

1.7 Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines Sondergebietes zum Bau von Ferienhäusern mit zugehörigen Freiflächen und der Erschließungsanlage. Das Planungsgebiet weist im bestehenden Zustand insgesamt eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Landschaft und Wasser wirken sich durch die Planung mäßig erhebliche Beeinträchtigungen aus. Die Schutzgüter Mensch, Klima, Luft, Sachgüter und Kulturgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen abgegolten.