

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Naturhof Hainstetten“



Gemeinde Freudenberg
Landkreis Amberg-Weizsach

**Begründung mit Umweltbericht
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**

Entwurf – 02.04.2019

LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

SIEGFRIED LÖSCH DIPL.ING. (FH) LANDSCHAFTSARCHITEKT
Fuggerstraße 9A D-92224 Amberg Telefon 09621 / 6000-57 Telefax 09621 / 6000-58 email: sl@loesch-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

A	BEGRÜNDUNG	3
1	Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht.....	3
2	Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
3	Erschließung / Ver- und Entsorgung	5
4	Lärmschutz.....	6
5	Vorgaben übergeordneter Planungen	7
B	GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG	11
C	KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTS- PLANERISCHER SICHT	12
1	Textliche Festsetzungen	12
2	Örtliche Bauvorschriften	16
3	Textliche Hinweise.....	18
4	Eingriffsregelung	20
D	UMWELTBERICHT	25
1	Einleitung	25
2	Beschreibung und Bewertung des Bestands	29
3	Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall).....	35
4	Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz	40
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen	41
6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	43
7	Methodisches Vorgehen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	44
8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	44
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	44
	Quellen- und Literaturverzeichnis.....	46

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht

Der Gemeinderat von Freudenberg hat am 02.10.2018 für einen Bereich nördlich von Hainstetten die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ziel ist es, einem privaten Vorhabensträger die Ansiedlung einer Ferienhaussiedlung mit Pferdehaltung zu ermöglichen. Hierzu soll die Fläche als Sondergebiet, Zweckbestimmung Erholung (hier: Ferienhaussiedlung) ausgewiesen werden. Zur Schaffung des erforderlichen Baurechtes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dies wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Bei der Aufstellung, Änderung oder Auflösung eines Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplanes ist ein Umweltbericht entsprechend § 2a BauGB zu verfassen, in welchem die nach § 2 Abs. 4 BauGB voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und des Umweltberichtes wurde das Büro Lösch-Landschaftsarchitektur in 92224 Amberg beauftragt.

2 Beschreibung des Planungsgebietes

Das geplante Vorhaben liegt nördlich von Hainstetten im Nordosten der Gemeinde Freudenberg an der Grenze zur Stadt Schnaittenbach. Es umfasst das Grundstück Flur-Nr. 652 (Gemarkung Wutschdorf, Gemeinde Freudenberg).

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: St 2399

Im Osten: Hüttenbach (gleichzeitig Kommunalgrenze zu Schnaittenbach), südöstlichen Anschluss bildet Kläranlage Hainstetten

Im Süden: Wirtschaftsweg (u.a. Zufahrt zur Kläranlage Hainstetten); getrennt durch schmalen Wiesenstreifen ca. 50 m südlich Bebauung von Hainstetten

Im Westen: Verbindungsstraße zwischen St 2339 und Hainstetten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 45.800 m². Hiervon entfallen ca. 23.100 m² auf die Sondergebietsfläche, ca. 15.200 m² werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdekoppel und weitere 5.600 m² als Kompensationsflächen entlang dem Hüttenbach festgesetzt. Im Südosten ist eine ca. 1.500 m² große Fläche für eine Kleinkläranlage bis 50 Einwohnerwerte (EW) vorgesehen, etwa 400 m² unterliegen einem Erhaltungsgebot (Hecke). Die Ausgestaltung des Sondergebietes wird über die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Baugrenzen geregelt. Ebenso werden Verkehrsflächen und Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze, Unterstellplatz, Reitplatz) verzeichnet. An den Außengrenzen des Geltungsbereiches sind Anpflanzungen vorgesehen.

Im Umweltbericht ist gemäß Anlage 1 Nr. 2a zum BauGB eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, enthalten. Eine kurze Übersicht hieraus wird nachfolgend dargestellt. Für weitergehende Ausführungen sei auf Kap. D verwiesen.

Höhenlage, Topographie

Das Vorhabensgebiet befindet sich am Fuß des Höhenrückens aus Buchberg und Rotbühl in einer Höhenlage von 585 bis 620 m ü.NN. Es handelt sich um eine nach Osten geneigte Fläche.

Geologie, Böden

Geologisch gehört das Gebiet zum Naabgebirge, welches aus Eruptivgesteinen (hier: Granite) und tiefenzonalen Gneisserien (Biotit-, Cordierit- und Sillimanitgneise) besteht. Die Böden sind überwiegend als podsolige Braunerden ausgebildet. Im Talraum des Hüttenbaches ist ein Komplex aus Gleyen und weiteren grundwasserbeeinflussten Böden aus Schluff bis Lehm vorhanden.

Klima

Freudenberg liegt im Naturraum „Vorderer Oberpfälzer Wald“ mit der Untereinheit „Naabgebirge und Neunburger Schwarzachbergland“. Der Höhenzug weist eine durchschnittliche Jahrestemperatur von 6 - 7° C auf. Auf Grund der Stauwirkung des Naabgebirges ist der Landschaftsraum von erhöhten Niederschlagswerten um 750-850 mm/Jahr geprägt.

Nutzung

Der Geltungsbereich wird überwiegend weidewirtschaftlich (Pferde) genutzt. Außerhalb des umzäunten Geländes finden sich im Südosten drei kleine intensiv genutzte Fischteiche. Mit Ausnahme einer westlich der Teiche anschließenden Hecke sind im Geltungsbereich keine Gehölze vorhanden.

Im direkten östlichen Anschluss an den Geltungsbereich liegt mit dem Hüttenbach ein z.T. biotopkartiertes Gewässer. Südöstlich schließt die Kläranlage Hainstetten an.

Bau- und Bodendenkmäler

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, Bodendenkmäler nicht bekannt. Vorsorglich wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Meldepflicht gem. Denkmalschutzgesetz beim Auffinden von Bodendenkmälern hingewiesen.

Biotope und Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht. In nordöstlicher Richtung befindet sich der Waldbereich Buchberg, der als Landschaftsschutzgebiet und als FFH-Gebiet geschützt ist. Der an der Ostgrenze verlaufende Hüttenbach ist abschnittsweise als Biotop amtlich kartiert.

Im Rahmen einer Vegetationskartierung wurden keine bemerkenswerten Pflanzenarten festgestellt. Eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist in Rücksprache mit der UNB nicht erforderlich.

Bauliches Umfeld / Ortsbild

Das Baugebiet schließt nördlich an den von landwirtschaftlichen Betrieben geprägten Siedlungsbereich von Hainstetten an und wird im Norden von der St 2399 begrenzt. Die Grünlandnutzung fügt sich unauffällig in die ländliche Gebietskulisse aus dörflicher Siedlung, intensiven Acker- und Grünlandflächen und waldbestandenen Hängen ein. Die Offenlandflächen sind als ausgeräumt zu beurteilen, gliedernde Gehölzstrukturen oder eine prägende Ortsrandbegrenzung fehlen weitestgehend.

Potenzielle Natürliche Vegetation (PNV)

Als potenzielle natürliche Vegetation wäre im Planungsgebiet der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald mit örtlich Kiefern- und Birken-Moorwald sowie Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald vorherrschend (BAYLFU 2018a).

3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrsanbindung des geplanten Sondergebietes ist über eine nach Hainstetten abgehende und direkt am Vorhabengebiet vorbeilaufende Abzweigung der St 2399 gewährleistet. Die Staatsstraße führt in westlicher Richtung über Freudenberg bis nach Amberg, wo Anschlüsse an die B 85, B 299 und die BAB 6 bestehen. In östlicher Richtung verläuft die St 2399 über Kernath/Buchberg bis zur B14 und BAB 93 bei Wernberg-Köblitz. Auf Höhe des geplanten Sondergebietes führt die AS 19 als nördlicher Abzweig der St 2399 bis nach Schnaittenbach.

Bedingt durch die Lage an der St 2399 ist der nördliche Streifen des Geltungsbereiches auf einer Breite von 20 m ab Fahrbahnrand von einem Anbauverbot gem. Bayerischem Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) belegt. Dieser Schutzstreifen ist von Bebauung freizuhalten. Die Ansiedlung nicht überdachter Stellplätze ist gem. Straßenbauamt Amberg-Sulzbach zulässig.

Die innere Erschließung des Sondergebietes soll auf Grund der Ausprägung als Ferienhaus-siedlung und Pferdehof sehr zurückhaltend erfolgen. Über einen zentralen Anlieferungs- und Parkplatzbereich im Westen des Gebietes führen nur einzelne untergeordnete Wege in den östlichen Bereich des Geländes. Eine Feuerwehrezufahrt, welche gleichzeitig als Anlieferungsweg dient, sichert die bedarfsmäßige Erschließung der vorhandenen Baukörper im Osten.

3.2 Wasserversorgung

Das Sondergebiet wird an die bestehende Wasserversorgung der Gemeinde Freudenberg angeschlossen. Das Wasserdargebot und die Druckverhältnisse erlauben einen problemlosen Anschluss des geplanten Baugebietes an die vorhandene Wasserversorgungsanlage. Ebenso wird der geplante Schwimmteich durch Trinkwasser gespeist.

3.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird im Trennsystem durchgeführt: Im unmittelbaren Anschluss an das Vorhabengebiet befindet sich die Kläranlage Hainstetten, welche als unbelüftete Teichanlage für bis zu 50 Einwohnergleichwerte (EW) ausgerichtet ist. Die Auslastung beträgt derzeit 32 EW. Um die Entsorgung des Schmutzwassers für die ca. 37 veranschlagten EW des geplanten Vorhabens zu gewährleisten, wird im Südosten der Fläche eine Kleinkläranlage bis 50 EW errichtet. Hierfür ist die Änderung des Abwasserkonzeptes der Gemeinde Freudenberg sowie ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Niederschlagswässer sollen weitestgehend auf dem Baugrundstück zur Wiederverwendung gesammelt oder versickert werden. Hierbei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die entsprechenden technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.

Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser der befestigten Flächen wird über eine unterirdische Leitung einer Versickerungsmulde in der Kompensationsfläche zugeführt, dort gesammelt und gedrosselt in den Hüttenbach abgeleitet. Die Vorgaben der TRENOG sind zu beachten.

Anfallendes Wasser aus dem Schwimmteich wird über eine unterirdische Leitung in den Hüttenbach geleitet.

3.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch die Bayernwerk AG (ehemals E.ON Bayern) sichergestellt.

3.5 Müllentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Amberg-Weizsachbach zuständig. Es gelten die landkreisspezifischen Regelungen zur Müllentsorgung.

4 Lärmschutz

Auf Grund der geringen Straßenauslastung ist nach Angaben der Abteilung Immissionsschutz am Landratsamt Amberg-Weizsachbach nicht mit einer verkehrsbedingten, die Bebauung einschränkenden Lärmbelastung zu rechnen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

5 Vorgaben übergeordneter Planungen

5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (BAYSTMFLH 2018)

Das Gemeindegebiet Freudenberg zählt zur Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ und gleichzeitig als Bestandteil des Landkreises Amberg-Weizsach als „Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH)“ (Ziel 2.2.1 und 2.2.3). Daraus resultierend sind folgende Grundsätze und Ziele bestimmend:

- Vorrangprinzip für RmbH bei Planungen/Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, bei der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und bei der Verteilung von Finanzmitteln (in Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen) (Ziel 2.2.4)
- Entwicklung und Ordnung des Ländlichen Raumes: Sicherung/Weiterentwicklung als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum, Versorgung der Bewohner mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Entfernung, Bewahrung eigenständiger Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur, Sicherung der landschaftlichen Vielfalt; zusätzlich Schaffung/Erhaltung einer zeitgemäßen Informations- und Kommunikationsinfrastruktur (Grundsatz 2.2.5)

In Hinblick auf die Siedlungsentwicklung sind unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden (Grundsatz 3.1). Ferner ist das Anbindegebot an vorhandene Siedlungseinheiten zu beachten (Ziel 3.3).

In Bezug auf die Wirtschaftsstruktur sind die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft zu erhalten und zu verbessern (Grundsatz 5.2).

5.2 Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) (RPV 2014)

Überfachliche Ziele (A)

Unter Bezugnahme auf das LEP gilt für fast die gesamte Region 6 die Einstufung als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“. Wesentliche Ziele sind die nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen, die Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation sowie der Umweltbedingungen und die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen (A-II-1.1).

Freudenberg ist zudem Bestandteil des „Stadt-Umlandbereiches Amberg/Sulzbach-Rosenberg“. Hier ist insbesondere die nachhaltige Verbesserung des Raumes als attraktiver Wirtschaftsstandort bzw. als Lebensraum für die ansässige Bevölkerung anzustreben (A-II-2.1.1). Zudem ist die innerkommunale Zusammenarbeit zwischen dem Oberzentrum Amberg und seinem Umlandbereich zu stärken. Ein wesentlicher Punkt ist dabei die Sicherung und Entwicklung von Freiräumen und Naherholungsgebieten (A-II-1.2).

Zusammenfassend ist Freudenberg Bestandteil von drei Kooperationsräumen (A-II-4.2):

- Stadt-Umland-Amberg/Sulzbach-Rosenberg als Ordnungs- und Entwicklungsraum (gem. A-II-2.1.1) mit Schwerpunkten im Bereich Siedlungswesen (Wohnen/Gewerbe), Ökologie und Verkehr
- Fensterbach als Entwicklungsraum mit Schwerpunkten im Bereich Siedlungswesen (Gewerbe), Tourismus und Ökologie
- Naabgebirge als Entwicklungsraum mit Schwerpunkten im Bereich Tourismus, Freizeit/Erholung und Ökologie

Fachliches Ziel Natur und Landschaft (B-I)

In Bezug auf Natur und Landschaft ist das Gebiet um Hainstetten auf Grund der kleinteiligen Nutzung als Bereich mit mäßiger Belastbarkeit (II) in Hinblick auf eine ökologisch-funktionelle Raumgliederung eingestuft (Begründungskarte 1). Gleichzeitig liegt das Gebiet im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Naabgebirge“, innerhalb dessen den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt (B-I-2). Durch die Lage innerhalb der vorgeschlagenen Naturparks-Erweiterung des Naturparkes Oberpfälzer Wald wird zudem die Qualität des Raumes für die Erholungsnutzung deutlich (B-I-5.1; Begründungskarte 4).

Fachliches Ziel Siedlungswesen (B-II)

Die Siedlungsentwicklung ist in der gesamten Region Oberpfalz-Nord nachhaltig zu stärken, dabei aber auf geeignete Siedlungseinheiten zu konzentrieren (B-II-1.1). Für das Umland des Oberzentrums Amberg soll die Siedlungstätigkeit möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen gelenkt werden (B-II-1.3).

In den für die Erholung besonders geeigneten Gebieten ist dem Bedarf an Freizeitwohngemeinschaften Rechnung zu tragen (B-II-3).

Fachliches Ziel Wirtschaft (B-IV)

Im Zuge der Aktualisierung des Regionalplanes wurde das Kapitel „Erholung“ aufgehoben und mit allgemeinen und grundsätzlichen Festlegungen in das Fachliche Ziel „Wirtschaft“ überführt. Unter dem Stichwort Tourismus wird dabei der hohe Erholungs- und Freizeitwert der gesamten Region 6 hervorgehoben, welcher u.a. durch Erhalt und bedarfsgerechten Ausbau der touristischen Infrastruktur erhalten werden soll. Dies betrifft auch regionale Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale u.a. in den Bereichen Natur, Aktivurlaub und regionale Spezialitäten, welche durch Infrastruktur- und Vermarktungsmaßnahmen gestärkt und weiterentwickelt werden sollen (B-IV-7.1).

Neben der Weiterentwicklung und Vernetzung vorhandener Angebote dienen v.a. die Besetzung von Marktnischen, die Erschließung neuer Zielgruppen, eine Verbesserung der Servicekultur, eine Verlängerung der Erholungssaison und die Schaffung vielfältiger und zeitgemäßer Übernachtungsmöglichkeiten der Sicherung des Tourismus als bedeutsamem Wirtschaftsfaktor (B-IV-7.2).

5.3 Berücksichtigung der übergeordneten Grundsätze und Ziele des LEP und RP

Die genannten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplanes sind in der vorhandenen Planung berücksichtigt und abgedeckt:

Freudenberg liegt im Einzugsbereich von drei Kooperationsräumen, in welchen ein geordneter Ausgleich zwischen Siedlungsentwicklung und Ökologie, Erholung und/oder Tourismus anzustreben ist. Bei der Siedlungsentwicklung ist dabei auf eine günstige Zuordnung zu Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen hinzuwirken, während in landschaftlich reizvollen Landschaften der Schwerpunkt auf Natur und Landschaft sowie Erholung gelegt werden sollte. Die Lage des Vorhabensgebietes im landschaftlich hochwertigen Naabgebirge und innerhalb einer vorgeschlagenen Naturpark-Erweiterungszone einerseits sowie die Lage abseits großer Entwicklungsachsen und Siedlungseinheiten andererseits bedingt, dass der Bereich um Hainstetten eher als Schwerpunkt für Naturgenuss und Erholung weiterzuentwickeln ist.

Durch das geplante Vorhaben mit Reit- und Seminarangeboten und zeitgemäßen Übernachtungsgelegenheiten wird die vorhandene Erholungsinfrastruktur (v.a. Wandern, Radsport) um ein modernes und neues Element für Aktivurlaub und Naturgenuss ergänzt. Mit Ausweisung des Sondergebietes, Zweckbestimmung Erholung (hier: Ferienhaussiedlung) kann die Voraussetzung zur touristischen Weiterentwicklung des Gebietes gem. den Vorstellungen des Regionalplanes geschaffen werden.

Exkurs:

Die Gemeinde Freudenberg ist Mitglied in der LAG Regionalentwicklung Amberg-Sulzbach e.V.. Für die Leader-Förderperiode 2014-2020 wurde für das Gebiet eine Stärken-Schwächen-Analyse durchgeführt. Hierin wurde für den Bereich Tourismus/Kultur/Natur das landschaftliche Potenzial, die vorhandenen Wanderwege und die Kultur- und Brauchtumpflege als Stärke des Raumes definiert. Defizite bestehen dagegen in der Vermarktung, Vernetzung und Lenkung der touristischen Angebote. Explizit wurde auch Handlungsbedarf in der Schaffung von Beherbergungsmöglichkeiten im Umfeld des Monte Kaolino bzw. des Langlauf-Zentrums Rotbühl gesehen (LAG RE AS 2014).

In Bezug auf die Ziele und Grundsätze des LEP zur Siedlungsstruktur ist unter Berücksichtigung des geringen Versiegelungsgrades im Geltungsbereich von einer flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsform auszugehen. Auch das Anbindegebot wird durch die infrastrukturelle Vorprägung (Freileitung) des Freiraumes zwischen Hainstetten und dem geplanten Sondergebiet erfüllt.

5.4 Flächennutzungsplan Gemeinde Freudenberg

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde vom 07.04.1984 ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB zu entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Hainstetten planungsrechtlich erforderlich. Ein entsprechender Beschluss wurde am 02.10.2018 vom Gemeinderat Freudenberg gefasst. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

Durch die Änderung der Darstellung der landwirtschaftlicher Nutzfläche zu Gunsten eines „Sondergebiets mit Zweckbestimmung Erholung (hier: Ferienhaussiedlung)“, einer „privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Pferdekoppel“, einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie zu Gunsten einer „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ kann dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen werden.

B GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG

Der Grünordnungsplan setzt als Ergänzung zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 14-16, 20, 22, 25 sowie § 178 die Nutzung der Grünflächen, ihre Behandlung und verbindliche Anpflanzung in privaten und öffentlichen Bereichen fest. Gemäß Art. 3 und 6 BayNatSchG und nach § 1a BauGB werden die notwendigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung und zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe festgesetzt.

Der Geltungsbereich ist bis dato von allen Seiten frei einsehbar, mit Ausnahme einer wegebegleitenden Hecke im Süden sind keine Gehölzstrukturen vorhanden. Um die künftige Ferienhaussiedlung mit ihren baulichen Anlagen landschaftlich in die Umgebung einzubinden und um ein gewisses Maß an Intimität in der Siedlung zu erreichen, werden im Norden und Süden Bepflanzungen als äußere Begrenzung des Baugebietes festgesetzt. Entlang der St 2399 ist dabei das notwendige Sichtdreieck und die sog. Anhaltesicht von einer flächigen Bepflanzung ausgenommen. An der Südgrenze des Geltungsbereiches wird die vorhandene Hecke nach Westen fortgesetzt. Die im Übergangsbereich zwischen bestehender Kläranlage Hainstetten und den geplanten Ferienhäusern festgesetzte Gehölzpflanzung dient als optisch ansprechende Abgrenzung.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Sondergebiet sind als Grünflächen zu gestalten. Es gelten dabei an die Fläche gebundene Mindestanforderungen bzgl. der Zahl der zu pflanzenden Bäume. Die Verkehrsflächen werden weitestmöglich mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet.

Auf der als Pferdekoppel genutzten privaten Grünfläche wird die Pflanzung von Einzelbäumen (z.B. Obstbäume) festgesetzt, was zusätzlich zum vorgesehenen Unterstellplatz der Beschattung der Tiere dient. Die Anlage einer Streuobstwiese als typisches Landschaftselement ländlich geprägter Räume würde die Ferienhaussiedlung um eine ökologisch wertvolle und zugleich optisch ansprechende Nutzungsform ergänzen und der Bienenhaltung des Vorhabenträgers entgegenkommen.

Die notwendige Kompensationsmaßnahme wird innerhalb des Geltungsbereiches auf einer an den Hüttenbach anschließenden Fläche umgesetzt: Über die Anpflanzung uferbegleitender Gehölze und die Anlage von Feuchtmulden mit anschließender Sukzession soll im Talraum wieder ein wertvoller Feuchtlebensraum für u.a. die im Gebiet vorkommenden gewässergebundenen Tierarten (z.B. Schwarzstorch, Libellen) entwickelt werden. Um eine weidebedingte Störung der Fläche bzw. der Fauna zu verhindern, wird zwischen Weide und Kompensationsfläche eine Hecke angelegt. Im Übergangsbereich zwischen bestehender Kläranlage Hainstetten und den geplanten Ferienhäusern dient die Gehölzpflanzung ferner als optisch ansprechende Abgrenzung. Damit kann der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in unmittelbarer räumlicher Nähe ausgeglichen werden.

C KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER SICHT

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend § 10 BauNVO wird der westliche Geltungsbereich als Sondergebiet, das der Erholung dient und mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt. Es „sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.“ (§ 10 Abs. 4 Satz 1 BauNVO).

Entsprechend § 10 Abs. 2 BauNVO sind der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Zulässig ist in Gebäude 01 Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Bezogen auf die einzelnen Gebäude ist ausschließlich zulässig (§ 14 BauNVO):

Gebäude 01:

UG: Kellerräume, Frühstückslokal, Tagungsraum, Nebenanlagen

EG: Wohnen (2 WE), gewerbliche Büros, Garage

OG: Wohnen (1 WE)

Gebäude 02:

UG: Lager, Garage, Kühlung, Zerlegeraum, Nebenanlagen

EG: Ladenlokal, Lager, Garage, Kühlung, Zerlegeraum, Nebenanlagen

Gebäude 03 (Bestand):

EG: Stall, Nebenanlagen

Gebäude 04 und 05:

Ferienwohnungen (max. 2 WE/Gebäude), Saunagebäude

Gebäude 06:

Unterstellplatz für Pferde

Reitplatz:

Für den Reitplatz ist eine Beleuchtung mit Mastleuchten bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.

Eine Überdachung bis zu einer Firsthöhe von 9 m ist zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Baugebiet werden zwei Baubereiche mit jeweils einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) festgesetzt. Innerhalb der beiden Baufelder wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO) wie folgt begrenzt.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung im Sondergebiet beträgt:

Baubereich 1:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6

Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4

max. Höhe baulicher Anlagen (über FOK EG = 619,80 m ü. NN):

Gebäude 01-03: max. Wandhöhe: 6,50 m; max. Firsthöhe: 9,0 m

Baubereich 2:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,2

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5

max. Höhe baulicher Anlagen (über geplantem Gelände):

Gebäude 04: max. Wandhöhe: 4,0 m; max. Firsthöhe: 6,50 m

Gebäude 05: max. Wandhöhe: 6,50 m; max. Firsthöhe: 8,50 m

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO wird für das Sondergebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Gem. § 23 Abs. 1 BauNVO werden die mit baulichen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

1.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze

In dem Baugebiet sind oberirdische Stellplätze innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überdachung der Stellplätze ist unzulässig, innerhalb der 20m-Anbauverbotszone zur St 2399 ist ein Abstand von 10m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Unterstellplatz Pferde (Gebäude 06)

In dem Baugebiet ist ein Unterstellplatz für Pferde ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenze (Ausmaß 5 x 10 m) auf der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ zulässig. Für den Unterstellplatz gelten folgende Regelungen:

max. Wandhöhe über NN Bestand: 4,0 m

Die Außenwände des Unterstellplatzes sind in Holzbauweise auszuführen.

Sonstige Nebenanlagen

Weitere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig, soweit sie der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen. Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der BayBO.

1.5 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Anbauverbotszone

Entlang der St 2399 ist ein 20m breiter Streifen als Anbauverbotszone gem. BayStrWG von einer Bebauung freizuhalten. Stellplätze dürfen mit einem Abstand von 10m zum Fahrbahnrand innerhalb der 20m-Anbauverbotszone errichtet werden, eine Überdachung der Stellplätze ist nicht zulässig.

Sichtdreieck und Anhaltesicht

Die zeichnerisch eingetragenen Sichtdreiecke und die Anhaltesicht sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe ab Fahrbahnrand von einer Bebauung, Bepflanzung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen freizuhalten.

1.6 Verkehrsfläche (nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von der Lage der zeichnerisch festgesetzten befestigten Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Zu- und Anlieferung, Feuerwehranfahrtszone, temporäre Parkplätze“ kann abgewichen werden. Die Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Die vorhandene Feldzufahrt zur St 2399 (Station 0,412, Abschnitt 220 rechts) ist ersatzlos zurückzubauen.

1.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Abwasser (Schmutzwasser) wird in einer gebietseigenen Kleinkläranlage (bis 50 EW) gereinigt und gedrosselt in den Hüttenbach abgeleitet. Die Kleinkläranlage ist vom Betriebsinhaber dauerhaft zu unterhalten.

Niederschlagswasser wird weitestgehend auf dem Baugrundstück zur Wiederverwendung gesammelt oder versickert. Darüber hinausgehendes Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen wird in einer Versickerungsmulde in der Kompensationsfläche gesammelt und gedrosselt in den Hüttenbach abgeleitet.

Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der Staatsstraße darf kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

1.8 Grünflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zwischen dem Baubereich 2 und der Kompensationsfläche wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ festgesetzt. Auf der Grünfläche ist die Anlage eines Unterstellplatzes für Pferde zulässig (vgl. Punkt 1.1 und 1.4).

1.9 Wasserflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Sondergebiet wird eine Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Bade-/Schwimmteich“ festgesetzt. Von dem in der Planzeichnung eingetragenen Standort kann im Einzelfall abgewichen werden. Der Teich wird durch Trinkwasser gespeist. Er muss gegenüber dem Grundwasser abgedichtet sein. Die Verwendung chemischer Reinigungs- oder Zusatzmittel ist ausgeschlossen. Überschüssiges Wasser aus dem Teich wird dem Hüttenbach über eine unterirdische Leitung zugeführt. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)**

Zur Kompensation der durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen vorbereiteten Eingriffe werden Ausgleichsflächen und -maßnahmen auf der dargestellten Teilfläche im Geltungsbereich ausgewiesen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind zeitgleich mit der Errichtung von Gebäude 01 umzusetzen.

1.11 Flächen mit Bindungen für Pflanzungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die bestehenden und neuen Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für die festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenzen sind zeitgleich mit der Errichtung von Gebäude 01 umzusetzen.

Von den dargestellten Heckenstandorten darf nicht abgewichen werden. Eine Auswahl geeigneter Gehölze ist dem Hinweis Nr. 3.6 zu entnehmen.

Von den in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbaumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden. Zur Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung gelten folgende Pflanzdichten:

Sondergebiet (Baubereich 1 und 2): ein Baum I. oder II./III. Ordnung pro 500 m² Grundstücksfläche

private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Pferdekoppel“: ein Baum I. oder II./III. Ordnung pro 750 m² Grundstücksfläche

Kompensationsfläche: ein Baum I. oder II./III. Ordnung pro 300 m² Grundstücksfläche

Eine Auswahl von für den jeweiligen Standort geeigneten Gehölzen ist dem Hinweis Nr. 3.6 zu entnehmen.

Erhalt von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Bestandshecke im Süden des Geltungsbereiches ist zu erhalten.

2 Örtliche Bauvorschriften (gem. Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Ausgestaltung Dächer

Als zulässige Dachformen für die Gebäude 01 bis 06 werden festgelegt:

- Satteldach 18-45° Dachneigung
- Pultdach bis 25° Dachneigung
- Flachdach begrünt

Auf Dacheindeckungen aus Metall ist nach Möglichkeit zu verzichten. Andernfalls sind bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung Beläge mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

Solaranlagen auf Dächern sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zulässig. Die Verwendung blendfreier Module ist zwingend vorgeschrieben.

2.2 Werbeanlagen

Allgemeine Regelungen

Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung).

Leuchtwerbung

Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig.

Fahnenmasten und Werbepylone

Fahnenmasten sind mit einer maximalen Höhe von 7,0 m ohne Galgen zu Werbezwecken zulässig. Die Fahnenmasten müssen in Gruppen zu mindestens 3 zusammengefasst werden. Werbepylone sind unzulässig.

2.3 Erforderliche Anzahl Stellplätze (i.V.m. Art. 47 Abs. 2 BayBO)

Die im Plan aufgeführte Anzahl der Stellplätze ist nicht bindend. Im Sondergebiet ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze anhand GaStellV zu ermitteln.

2.4 Grundwasser

Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken und nur gut durchlässige Befestigungen zu verwenden.

2.5 Abgrabungen und Auffüllungen

Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von ebenen Flächen sind bis max. 2,50 m Höhe über oder unter vorhandenem Geländeniveau zulässig, die Böschungsneigung darf nicht steiler als 1:4 sein. Ebenso sind Stützmauern mit max. 2,50 m Höhe zulässig.

2.6 Gestaltung nicht-überbauter Grundstücksflächen

Die nicht-überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Schotter- oder Splittflächen sind in diesen zu begrünenden Flächen ausgeschlossen.

2.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer einheitlichen Gesamthöhe von max. 2 m zulässig. Maschendraht- und Stahlgitterzäune sind nur mit einer Heckenhinterpflanzung zulässig.

Die Grünfläche mit Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ ist zur Staatsstraße hin tür- und torlos sowie zwingend so einzuzäunen, dass die Verkehrssicherheit der St 2399 gewährleistet ist. Die Einzäunung muß außerhalb der Sichtdreiecke liegen bzw. darf diese nicht einschränken.

2.8 Freiflächengestaltungsplan

Zum Baugenehmigungsplan ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100/1:200 mit Angaben zu Geländeänderungen, zur Flächengestaltung und zur Bepflanzung vorzulegen.

3 Textliche Hinweise

3.1 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Gemeinde Freudenberg, Hammermühle 1, 92272 Freudenberg zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

3.2 Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird ausdrücklich hingewiesen.

3.3 Bodenschutz

Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Amberg-Weizsäckchen zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen nachgewiesen werden können.

3.4 Leitungen und Leitungsschutzabstände

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme (bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht) verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

3.5 Denkmalschutz

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

3.6 Geeignete Gehölze für Hecken- und Einzelbaumpflanzungen (Pflanzliste)

Für die Gehölzpflanzungen sind Nadelgehölze unzulässig, es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubarten zu verwenden.

Geeignete Arten für die **Heckenpflanzungen** sind u.a.:

Gew. Felsenbirne	(<i>Amelanchier ovalis</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus mas, Cornus sanguinea</i>)
Haselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)
Eingrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Gew. Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)

Geeignete Gehölze für Einzelbaumpflanzungen im **Sondergebiet (Baubereich 1 und 2)** und in der **Grünfläche mit Zweckbestimmung „Pferdekoppel“** sind u.a.:

Bäume I. Ordnung:

Sommerlinde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)

Bäume II./III. Ordnung:

Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Zitterpappel	(<i>Populus tremula</i>)

Obstbäume:

Für Obstbaumpflanzungen sind grundsätzlich alte Sorten zu bevorzugen. Hier erteilt der Gartenfachberater beim Landratsamt nähere Auskünfte über geeignete Sorten.

Apfel:	‚Danziger Kant‘, ‚Roter Boskoop‘, ‚Weißer Winterglockenapfel‘, ‚Wiltshire‘
Birne:	‚Doppelte Philipp‘, ‚Gute Graue‘, ‚Mme Verte‘
Zwetschge:	‚Königin Viktoria‘, ‚Hauszwetschge‘
Kirsche:	‚Regina‘, ‚Kordia‘
Weitere:	Walnuß, ‚Konstantinopeler Apfelquitte‘

Geeignete Gehölze für Einzelbaumpflanzungen in der **Kompensationsfläche** (nasse und überschwemmte Böden) sind u.a.:

Bäume I. Ordnung:

Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Silberweide	(<i>Salix alba</i>)

Bäume II./III. Ordnung:

Öhrchenweide	(<i>Salix aurita</i>)
Salweide	(<i>Salix caprea</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)

3.7 Duldungspflichten

Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.

Bei der Bewirtschaftung der an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nach guter landwirtschaftlicher und fachlicher Praxis können Emissionen auftreten, welche von den Besitzern und Bewohnern des Sondergebietes hinzunehmen sind. Auch mögliche Emissionen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe (Lärm, Geruch, Verkehr) sind von den Bewohnern des Sondergebietes hinzunehmen.

4 Eingriffsregelung

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die Planung sieht die Neuausweisung eines Sondergebietes am nördlichen Ortsrand von Hainstetten mit teilweiser Überbauung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche vor.

Im Grundsatz ist dabei die Konzentration der Bebauung auf Bereiche außerhalb des Talraumes am Hüttenbach der Vermeidung bzw. Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigun-

gen von Natur und Landschaft zuzuordnen. Der bzgl. Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser und Klima/Luft grundsätzlich eingriffsempfindliche Biotoptyp wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt bzw. durch die Festsetzung einer Kompensationsfläche sogar ökologisch aufgewertet. Durch Realisierung des Vorhabens zwischen der vorhandenen Staatsstraße und bestehender Bebauung können Synergieeffekte (v.a. Infrastruktur) genutzt werden.

Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden ferner folgende bauliche und grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der projektspezifischen Eingriffe durchgeführt:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Erhalt von Gehölzen im Randbereich des Vorhabens
- Pflanzgebote und Pflegehinweise für die nicht überbauten Grundstücksflächen und die Pferdekoppel zur Schaffung neuer Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten
- Festsetzung von Ausführungsfristen, um eine zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen und Kompensationsmaßnahmen zu gewährleisten und um möglichst früh positive Effekte auf das Schutzgut zu erreichen

Schutzgut Boden

- Verzicht auf Anwendung des maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im östlichen, talraumnahen Baubereich 2 (GRZ 0,2)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades soweit möglich durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge zur Befestigung von Zufahrten, Parkplätzen und Wegen

Schutzgut Wasser

- Gewährleistung der Versickerungsfähigkeit der Freiflächen durch weitestmögliche Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung von Zufahrten, Parkplätzen und Wegen
- Versickerung von Niederschlagswasser bzw. gedrosselte Ableitung in den Hüttenbach

Schutzgut Klima/Luft

- Reduzierung der Beeinträchtigung des Lokalklimas und der Lufthygiene durch Anlage bepflanzter Freiflächen (Förderung der Verdunstung, vermindertes Aufheizen von Außenflächen) und durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung von Maximalwerten bei Gebäudehöhen und Aufschüttungen und zur Ausgestaltung baulicher Anlagen für das exponiert gelegene Gelände
- landschaftliche Einbindung des Sondergebietes durch Festsetzungen zur Durchgrünung und randlichen Eingrünung des Gebietes

4.2 Ermittlung des verbleibenden Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf für den unvermeidbaren Eingriff wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003) nach folgenden vier Schritten ermittelt:

<p>Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft</p> <p>mit Einstufung des Ausgangszustandes nach seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild; Kategorie I-III)</p>
<p>Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung in Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild</p> <p>mit Einstufung des Planungszustandes nach der Eingriffsschwere (Gebiete mit niedrigem bis mittlerem und Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; Typ A und B)</p>
<p>Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen</p> <p>mit Ableitung der Beeinträchtigungsintensität aus den Schritten 1 und 2 (Felder A I bis B III)</p>
<p>Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB</p>

Hiernach errechnet sich der erforderliche Kompensationsumfang aus der Wertigkeit der betroffenen Bereiche für Naturhaushalt und Landschaftsbild und aus der vorgesehenen Eingriffsschwere unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. In einem abschließenden Schritt werden die geeigneten Flächen und Maßnahmen für den erforderlichen Ausgleich ausgewählt.

Schritt 1:

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme erfolgt eine zusammenschauende und schutzgutübergreifende Bewertung des Ausgangszustandes. Gemäß dem Leitfaden werden dabei gleich bedeutsame Flächen zusammengefasst und als Gebiete geringer bis hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I bis III) eingestuft.

Für den Untersuchungsraum liegen demnach Gebiete der Kategorie I und II vor:

Kategorie I: als Pferdeweide genutztes intensives Grünland, Stallgebäude mit Hühnerauslauf, Reitplatz, intensiv genutzte Forellenteiche

Kategorie II: Hecke entlang Schotterweg

Schritt 2:

Nach dem Leitfaden kann die Eingriffsschwere der Planung anhand des vorgesehenen Versiegelungsgrades abgeleitet werden, da insbesondere durch die Verbauung von Flächen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren gehen. Auch die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist nur überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung – dargestellt als Grundflächenzahl (GRZ) – zu entwickeln.

Im vorliegenden Fall ist für den Baubereich 1 im Sondergebiet (SO) eine GRZ von 0,6 und für den Baubereich 2 eine GRZ von 0,2 vorgesehen, was eine Einstufung in den Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ bzw. B „geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ rechtfertigt. Ebenso ist die Errichtung einer Kleinkläranlage sowie des Unterstellplatzes für Pferde dem Eingriffstyp B zuzuordnen.

Schritt 3:

Hier erfolgt die Überlagerung der auf Grund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung in verschiedene Kategorien eingestuften Gebiete (Schritt 1) mit den nach ihrer Eingriffsschwere in Typen eingestuften Gebieten (Schritt 2).

Es ergeben sich für den untersuchten Eingriffsraum folgende Teilgebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere:

Kategorie AI: Baubereich 1

Kategorie BI: Baubereich 2, Kleinkläranlage und Unterstellplatz Pferde

Für die in Kategorie II eingestufte Hecke entlang des Schotterweges im Süden des Geltungsbereiches ist keine Kompensation erforderlich, da die Hecke erhalten bleibt.

Der für die Errechnung des Ausgleichsflächenbedarfs erforderliche Kompensationsfaktor wird im Leitfaden anhand einer Matrix ermittelt, aus welcher in Abhängigkeit von Qualität und Umfang der durchgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der für den vorliegenden Planungsfall zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird.

Innerhalb der für die Gebietskategorien AI und BI vorgegebenen Faktorspannen von 0,3 bis 0,6 (AI) bzw. 0,2 bis 0,5 (BI) ist in Absprache mit der UNB die Anwendung des jeweils unteren Kompensationsfaktors (0,3 bzw. 0,2) angemessen. Es ergibt sich für das untersuchte Baugebiet somit nachfolgende Gesamtausgleichsverpflichtung:

Eingriffsteilgebiete	Nutzungstyp	Wertkategorie	Eingriffstyp	Fläche (m ²)	gewählter Faktor	Komp.bedarf (m ²)
Baubereich 1	als Pferdeweide genutztes intensives Grünland, Stallgebäude mit Hühnerauslauf, Reitplatz	I (geringwertig)	A (Nutzungsgrad hoch)	6.479	0,3	1.944
Baubereich 2	als Pferdeweide genutztes intensives Grünland	I (geringwertig)	B (Nutzungsgrad niedrig)	16.605	0,2	3.321
Kleinkläranlage	intensiv genutzte Forellenteiche	I (geringwertig)	B (Nutzungsgrad niedrig)	1.500	0,2	300
Unterstellplatz Pferde	als Pferdeweide genutztes intensives Grünland	I (geringwertig)	B (Nutzungsgrad niedrig)	50	0,2	10
gesamt				24.634		5.575

Der Eingriffsfläche von 24.634 m² steht damit ein Kompensationsbedarf von 5.575 m² gegenüber, mit dem der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden

muss. Hierauf aufbauend erfolgt mit der Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Kompensationsmaßnahmen der abschließende Schritt 4 innerhalb der Eingriffsregelung.

4.3 Kompensation der erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches auf einer 5.583 m² großen Teilfläche: Über die Anpflanzung uferbegleitender Gehölze und die Anlage von Feuchtmulden mit anschließender Sukzession soll im Talraum wieder ein wertvoller Feuchtlebensraum für u.a. die im Gebiet vorkommenden gewässergebundenen Tierarten (z.B. Schwarzstorch, Libellen) entwickelt werden. Um eine weidebedingte Störung der Fläche bzw. der Fauna zu verhindern, wird zwischen Weide und Kompensationsfläche eine Hecke angelegt.

Das Grünland ist als extensive Mähwiese ohne Düngung 2x pro Jahr zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Auf eine Beweidung ist aus dem o.g. Grund zu verzichten.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen. Als geeignete Gehölze für die Uferbepflanzung am Hüttenbach mit den feuchten bis nassen Standortbedingungen sind u.a. zu nennen: Esche (*Fraxinus excelsior*), Ohrchenweide (*Salix aurita*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Silberweide (*Salix alba*), Traubenkirsche (*Prunus padus*).

Die zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild können damit als ausreichend kompensiert gewertet werden.

D UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB¹ zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Der Gemeinderat von Freudenberg hat am 02.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Naturhof Hainstetten“ beschlossen. Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entsprechen, ist eine Änderung des FNP notwendig. Ein entsprechender Beschluss wurde ebenso am 02.10.2018 gefasst. Das Aufstellungs- und das Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine insgesamt 4,6 ha große, bisher überwiegend weidewirtschaftlich genutzte Fläche an der St 2399 nördlich von Hainstetten. Ein privater Vorhabensträger beabsichtigt, eine Ferienhaussiedlung mit Pferdehaltung anzusiedeln. Hierfür ist die Fläche künftig als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Erholung (hier: Ferienhaussiedlung) im Flächennutzungs- und Bebauungsplan darzustellen bzw. festzusetzen.

Die Bebauung wird über im Gebiet gestaffelte Grundflächen- und Geschossflächenzahlen (GRZ, GFZ), Baugrenzen sowie unter Berücksichtigung der exponierten Lage über die Festsetzung von Gebäudehöhen geregelt. Zusätzlich ist eine Anbauverbotszone von 20 m entlang der St 2399 einzuhalten. Die nicht-überbauten Flächen werden als Grünflächen angelegt. Für die landschaftliche Einbindung werden Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dabei sind die Belange der Verkehrssicherheit (Freihaltung Sichtdreiecke) zu beachten. Für die Kompensation der erfolgten Eingriffe wird im Geltungsbereich entlang des Hüttenbaches eine Kompensationsfläche ausgewiesen: Durch die Pflanzung von Ufergehölzen und die Anlage feuchter Wiesenmulden mit anschließender Sukzession wird die Entwicklung einer naturnahen Bachaue gefördert. Eine Hecke im Westen grenzt die Fläche zur angrenzenden Weidenutzung ab, um einen möglichst störungsfreien Feuchtlebensraum zu schaffen.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung wird der Ein- und Ausfahrtsbereich mit Lage an der untergeordneten GVS festgesetzt. Gleichzeitig wird im Geltungsbereich durch die Festsetzung von Stellplatz- und Wegeflächen der Bau von Verkehrsflächen geregelt.

¹ in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017

Über ein Baugrundgutachten / Sickerversuche werden im weiteren Verfahren die Möglichkeiten zur Behandlung des Niederschlagswassers ermittelt.

Für eine weitergehende Ausführung zu den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sei auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Abfall- und Wassergesetzgebung sowie Bundes-Bodenschutzgesetz zu berücksichtigen.

In Bezug auf Fachpläne liegen folgende bedeutende Aussagen für den Geltungsbereich vor:

Landesentwicklungsprogramm Bayern

- Vorrangprinzip bei Planungen/Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, bei der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und bei der Verteilung von Finanzmitteln (in Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen)
- Sicherung/Weiterentwicklung als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum, Versorgung der Bewohner mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Entfernung, Bewahrung eigenständiger Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur, Sicherung der landschaftlichen Vielfalt; zusätzlich Schaffung/Erhaltung einer zeitgemäßen Informations- und Kommunikationsinfrastruktur
- Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten
- Anbindegebot bei der Siedlungsentwicklung an vorhandene Siedlungseinheiten
- Erhalt bzw. Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft

Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)

- nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen, Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation sowie der Umweltbedingungen und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen
- nachhaltige Verbesserung des Stadt-Umlandbereiches Amberg/Sulzbach-Rosenberg als attraktiver Wirtschaftsstandort bzw. als Lebensraum für die ansässige Bevölkerung mit Stärkung der innerkommunalen Zusammenarbeit zwischen dem Oberzentrum Amberg und seinem Umlandbereich (u.a. in Hinblick auf Sicherung und Entwicklung von Freiräumen und Naherholungsgebieten)
- Berücksichtigung der besonderen Eignung des Gebietes für Natur und Landschaft sowie für die Erholungsnutzung (Einstufung als Bereich mit mäßiger Belastbarkeit in Hinblick auf

eine ökologisch-funktionelle Raumgliederung; Lage in Landschaftlichem Vorbehaltsgebiet und innerhalb vorgeschlagener Naturparks-Erweiterung)

- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf geeignete Siedlungseinheiten (u.a. auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen)
- Berücksichtigung des Bedarfs an Freizeitwohngelegenheiten in den für die Erholung besonders geeigneten Gebieten
- Erhalt und bedarfsgerechter Ausbau der touristischen Infrastruktur u.a. in den Bereichen Natur, Aktivurlaub und regionale Spezialitäten (Infrastruktur- und Vermarktungsmaßnahmen, v.a. Besetzung Marktnischen, Erschließung neuer Zielgruppen, Verbesserung Servicekultur, Verlängerung Erholungssaison, Schaffung vielfältiger und zeitgemäßer Übernachtungsmöglichkeiten)

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde vom 07.04.1984 ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Das Gebiet wird im Süden, Westen und Norden von Verkehrswegen begrenzt. Die nördliche Grenze bildet die St 2339, für welche eine Bauverbotszone gem. Bayerischem Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) von 20 m beidseits der Trasse gilt. Die östliche Abgrenzung des Geltungsbereiches bildet die Gemeindegrenze und gleichzeitig der Hüttenbach, dessen Talraum abschnittsweise als amtliches Biotop geschützt ist. Die Biotopflächen sind nachrichtlich im FNP dargestellt. Im Südosten des Geltungsbereiches sind kleinere Stillgewässer und wegebegleitende Gehölzbestände verzeichnet.

Getrennt durch einen schmalen Streifen landwirtschaftlicher Fläche schließt ca. 50 m südlich die als Dorfgebiet (MD) dargestellte Bebauung von Hainstetten an. Den südöstlichen Anschluss an den Geltungsbereich bildet die Kläranlage Hainstetten.

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) (BAYSTMLU 2001)

Der Geltungsbereich liegt im ABSP-Schwerpunktgebiet „Naabgebirge“, für welches v.a. Maßnahmen zu den Lebensräumen Wald, Quelle und Bach inkl. der dort angesiedelten Fauna formuliert werden.

Der Hüttenbach am östlichen Rand des Geltungsbereiches soll zu einem funktionsfähigen Lebensraum und zu einer Verbundachse für Gewässer- und Feuchtgebietsorganismen entwickelt werden. Neben der Verminderung von Gewässereinträgen beinhaltet dies auch Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur (u.a. Extensivierung Ufer- und Auennutzung, Rückbau Verbauungen).

Gewässerentwicklungskonzept AOVE (LLA 2013)

Die Gemeinde Freudenberg ist Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Obere Vils – Ehenbach (AOVE). Mit dem Ziel einer gemeindeübergreifenden Umsetzung von Maßnahmen für die ökologische Verbesserung von Gewässern III. Ordnung wurde 2013 ein Gewässerentwicklungskonzept

konzept erstellt. Hierin sind die im Osten des Geltungsbereiches gelegenen Abschnitte des Hüttenbaches als „gering“ bis „mäßig verändert“ bewertet. Die das Gemeindegebiet von Freudenberg betreffenden Maßnahmen umfassen die Anlage von Pufferstreifen und die Extensivierung der Auennutzung. Weitere Maßnahmen betreffen den Bereich der Kläranlage Hainstetten bzw. der Staatsstraße oder sind nur in Zusammenarbeit mit der Stadt Schnaittenbach umzusetzen (z.B. Gewährleistung einer Mindestwassermenge im Bach).

Lokale Entwicklungsstrategie LAG Regionalentwicklung Amberg-Sulzbach e.V

Die Gemeinde Freudenberg ist Mitglied in der LAG Regionalentwicklung Amberg-Sulzbach e.V.. Für die Leader-Förderperiode 2014-2020 wurde für das Gebiet eine Stärken-Schwächen-Analyse durchgeführt. Hierin wurde für den Bereich Tourismus/Kultur/Natur das landschaftliche Potenzial, die vorhandenen Wanderwege und die Kultur- und Brauchtumpflege als Stärke des Raumes definiert. Defizite bestehen dagegen in der Vermarktung, Vernetzung und Lenkung der touristischen Angebote. Explizit wurde auch Handlungsbedarf in der Schaffung von Beherbergungsmöglichkeiten im Umfeld des Monte Kaolino bzw. des Langlauf-Zentrums Rotbühl gesehen (LAG RE AS 2014).

1.3 Berücksichtigung der Umweltziele und -belange

Mit der vorliegenden Planung wird den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung Rechnung getragen:

Freudenberg liegt im Einzugsbereich von drei Kooperationsräumen, in welchen ein geordneter Ausgleich zwischen Siedlungsentwicklung und Ökologie, Erholung und/oder Tourismus anzustreben ist. Bei der Siedlungsentwicklung ist dabei auf eine günstige Zuordnung zu Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen hinzuwirken, während in landschaftlich reizvollen Landschaften der Schwerpunkt auf Natur und Landschaft sowie Erholung gelegt werden sollte. Die Lage des Vorhabensgebietes im landschaftlich hochwertigen Naabgebirge und innerhalb einer vorgeschlagenen Naturpark-Erweiterungszone einerseits sowie die Lage abseits großer Entwicklungsachsen und Siedlungseinheiten andererseits bedingt, dass der Bereich um Hainstetten eher als Schwerpunkt für Naturgenuss und Erholung weiterzuentwickeln ist.

Durch das geplante Vorhaben mit Reit- und Seminarangeboten und zeitgemäßen Übernachtungsgelegenheiten wird die vorhandene Erholungsinfrastruktur (v.a. Wandern, Radsport) um ein modernes und neues Element für Aktivurlaub und Naturgenuss ergänzt. Mit Ausweisung des Sondergebietes, Zweckbestimmung Erholung (hier: Ferienhaussiedlung) kann die Voraussetzung zur touristischen Weiterentwicklung des Gebietes gem. den Vorstellungen des Regionalplanes geschaffen werden.

Ebenso wird damit auf einen Handlungsschwerpunkt der LAG aus dem Bereich Tourismus reagiert.

In Bezug auf die Siedlungsstruktur ist unter Berücksichtigung des geringen Versiegelungsgrades im Geltungsbereich von einer flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsform aus-

zugehen. Auch das Anbindegebot wird durch die infrastrukturelle Vorprägung (Freileitung) des Freiraumes zwischen Hainstetten und dem geplanten Sondergebiet erfüllt.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist eine Änderung des FNP notwendig. Im Änderungsbereich soll die Darstellung der Fläche für Landwirtschaft zu Gunsten eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Erholung (hier: Ferienhaussiedlung) geändert werden. Der östliche Bereich im Geltungsbereich wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Eine entsprechende Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt, dem Entwicklungsgebot kann somit Rechnung getragen werden.

Über die Festsetzung der bachnahen Flächen als Kompensationsfläche und durch die vorgesehenen Maßnahmen werden in Teilen die Zielsetzungen des ABSP Bayern als auch des Gewässerentwicklungskonzeptes AOVE umgesetzt.

In Bezug auf die vorliegenden Fachgesetze finden insbesondere folgende Aspekte Eingang in die Planung:

Der im Zuge der Ansiedlung des Vorhabens zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft wird in ausreichendem Umfang über Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und durch die festgelegten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen.

Als Grundlage für die Durchführbarkeit des Vorhabens ist im Zuge der weiteren Planung die Erarbeitung eines Baugrundgutachtens vorgesehen. Die Ergebnisse dieses Fachgutachtens werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

2 Beschreibung und Bewertung des Bestands

2.1 Naturräumliche Gliederung

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Naturraumes „Vorderer Oberpfälzer Wald“ und liegt hierin in der Untereinheit 401-E „Naabgebirge und Neunburger Schwarzachbergland“. Es handelt sich um einen aus Graniten und Gneisen aufgebauten Höhenzug mit einer abwechslungsreichen Morphologie aus flachwelligen und steilen Erhebungen. Der Naturraum ist sehr gewässerreich, in Folge des undurchlässigen Gesteinskörpers haben die Fließgewässer tiefe Kerbtäler ausgebildet, an deren Hängen zahlreiche Quellen austreten.

Etwa zwei Drittel des Naturraumes sind von Nadelforsten bestanden. Nur sehr vereinzelt finden sich wertvolle Laubmischwälder. Die Rodungsinseln (z.B. um Hainstetten) werden landwirtschaftlich genutzt. Dabei hat sich vielfach eine kleinräumige, durch Heckenstrukturen gegliederte abwechslungsreiche Kulturlandschaft erhalten (BAYSTMLU 2001).

2.2 Schutzgut Mensch

Beim Schutzgut Mensch ist zunächst seine Gesundheit und damit sein Wohlbefinden zu berücksichtigen. Der Gesundheitsbegriff der WHO (Weltgesundheitsorganisation) beinhaltet sowohl den Schutz der körperlichen Unversehrtheit in biologisch-physiologischer Hinsicht als auch das psychische Wohlbefinden. In direktem Zusammenhang mit Letzterem steht auch die Erholungseignung eines Raumes.

Lärm- und Schadstoffemissionen

Bedingt durch die Lage an der St 2399 ist im B-Plan-Gebiet mit einer verkehrsbedingten Vorbelastung durch Lärm auszugehen. Nach Aussage der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Amberg-Sulzbach bewegt sich diese aber auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens auf einem sehr geringen Niveau und ist im Grundsatz nicht als einschränkend für eine künftige Bebauung anzusehen. Ein Lärmgutachten zur Ermittlung ggf. notwendiger aktiver Schallschutzmaßnahmen im künftigen Ferienhausgebiet ist nicht erforderlich.

Analog ist nur eine geringe sowie zeitlich und örtlich stark begrenzte Schadstoffbelastung anzunehmen.

Erholung

Der Geltungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe zum Buchberg und zum Rotbühl, welche mit ihrem Netz aus Wanderwegen und dem vorhandenen Langlaufzentrum eine wichtige Rolle für die Naherholung spielen. Einer der Wanderwege ist als Reitweg „Gudrun“ ausgewiesen und verläuft ca. 800 m nördlich von Hainstetten von Freudenberg über den Rotbühl nach Mertenberg. Der Freizeitpark Monte Kaolino liegt ca. 4,5 km in nordwestlicher Richtung. Kleinere Einrichtungen (z.B. Skilift Freudenberg, diverse Reiterhöfe in der Umgebung) und Veranstaltungen (z.B. Pfingstritt Kemnath a. Buchberg, Aufführungen der Buchbergbühne Schnaittenbach) runden das vorhandene, auf Aktivurlaub und Naturgenuß ausgerichtete Erholungsangebot ab.

Die Waldbereiche um das Vorhabensgebiet sind gem. Waldfunktionsplan als Erholungswälder der Intensitätsstufen I und II aufgeführt, wonach der Erholungsfunktion ein besonderes Gewicht einzuräumen ist. Dies beinhaltet neben dem Bestandserhalt auch die Stärkung der Erholungsfunktion (vgl. BAYSTMELF 2010).

2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Für den Geltungsbereich wurde eine Vegetationskartierung im Oktober 2018 durchgeführt.

Vegetation und Nutzung

Der Geltungsbereich wird überwiegend weidewirtschaftlich (Pferde) genutzt. Im Westen des Gebietes befinden sich mit einem Reitplatz und einem Stall mit Hühnerauslauf Einrichtungen für die Pferdehaltung. Diese Anlagen sind wie die Pferdekoppel umzäunt. Außerhalb des Zaunes sind im Südosten in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kläranlage Hainstetten drei kleine

intensiv genutzte Fischteiche. Mit Ausnahme einer westlich der Teiche anschließenden etwa 30 m langen Hecke sind im Geltungsbereich keine Gehölze vorhanden.

Im direkten östlichen Anschluss an den Geltungsbereich liegt mit dem Hüttenbach ein z.T. biotopkartiertes Gewässer. Die Weidenutzung im Gebiet reicht bis unmittelbar an das Bachufer heran, eine gewässertypische Ufervegetation ist westseitig deshalb nicht vorhanden.

Schutzgebiete

Das Gebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht. In nordöstlicher Richtung befindet sich der Waldbereich Buchberg, der als Landschaftsschutzgebiet und als FFH-Gebiet geschützt ist. Die Schutzgebietsgrenzen liegen ca. 100 m bzw. 250 m vom Geltungsbereich entfernt. Der an der Ostgrenze verlaufende Hüttenbach ist abschnittsweise als Biotop (Biotop-Nr. 6338-0001) amtlich kartiert, Teilbereiche unterliegen einem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

Artenschutz

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches sind durch das Fehlen von Gehölzstrukturen und durch die Weidenutzung keine Brutstätten für Vögel bzw. Quartiere für Fledermäuse und andere Tiergruppen vorhanden. Allein die Hecke im Süden kann als potenzieller Brutstandort für Vögel angesehen werden.

Mit dem Buchberg und dem Hüttenbach liegen z.T. hochwertige Wald- und Feuchtflächen im direkten Umfeld des Gebietes. Die Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) führt für südöstlich anschließende Abschnitte des Hüttenbaches Punktnachweise zu diversen Libellenarten (mit *Cordulegaster boltonii* u.a. eine Art der Vorwarnliste der Roten Liste Bayern 2017). Ferner befindet sich ca. 2 km südlich ein Schwarzstorchhorst in einem Seitental des Hüttenbaches. Nach Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Amberg-Weizsach (UNB AS) wird der Hüttenbach im Umfeld des Vorhabens zur Nahrungssuche vom Schwarzstorch aufgesucht. Vom Vorkommen weiterer, an Wasser- und Feuchtflächen gebundenen Tiergruppen ist v.a. im Talraum auszugehen. Ferner ist eine Nutzung der daran anschließenden Grünlandflächen als Teillebensraum (Nahrungs-, Jagdhabitat) durch weitere Vögel und auch Fledermäuse (aus den umliegenden Waldflächen) wahrscheinlich.

Biologische Vielfalt

Die biologische und strukturelle Vielfalt ist im westlichen Geltungsbereich auf Grund der intensiven Nutzung, der Lage an störungsintensiven Verkehrs- und Siedlungsflächen sowie der insgesamt geringen Artenvielfalt als gering einzustufen. Demgegenüber bergen die östlichen Flächen durch die anschließenden Bach- und Gehölzlebensräume grundsätzlich ein hohes Potenzial für Biodiversität. Diese ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt aber durch die bis ans Bachufer reichende Beweidung (Störung, Abweidung Vegetation) beeinträchtigt.

2.4 Schutzgut Boden

Die Bewertung des Bodens als Teil des Naturhaushaltes richtet sich nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz, das den Schwerpunkt auf den Schutz der „natürlichen Funktionen des Bodens und der Funktion als Archiv der natur- und Kulturgeschichte“ legt (§ 1 Satz 3 und § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG). Der Boden erfüllt natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen.

Geologie

Geologisch besteht das Naabgebirge aus Eruptivgesteinen (hier: Granite) und tiefenzonalen Gneisserien (Biotit-, Cordierit- und Sillimanitgneise) (BAYSTMLU 2001).

Boden

Die Böden im Planungsgebiet sind überwiegend als podsolige Braunerden ausgebildet. Insbesondere auf Gneis konnten sich tiefgründigere lehmige Braunerden entwickeln, auf Granit sind eher flachgründige Ranker(-Braunerden) ausgebildet. Im Talraum des Hüttenbaches ist ein Komplex aus Gleyen und weiteren grundwasserbeeinflussten Böden aus Schluff bis Lehm vorhanden (BAYLFU 2018b, BAYSTMLU 2001). Gemäß Bodenschätzungskarte ist im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches die Bodenart als ackergenutzter, aus Verwitterung entstandener (V) lehmiger Sand (IS) der Zustandsstufe 5 (Skala von 1 – gut bis 7 – schlecht) einzustufen. Die östlichen Flächen entlang des Hüttenbaches sind als Naßflächen (4) und grünlandgenutzter Lehm (L) schlechter Zustandsstufe (III) einzuordnen (BAYLFU 2018c).

Unter Zuhilfenahme der Bewertungsmethodik in BAYGL & BAYLFU (2003) sind anhand der Daten aus der Bodenschätzung im Planungsgebiet keine Böden mit einer hohen oder sehr hohen Wasserretentions- oder Schwermetallrückhaltefunktion vorhanden, die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist als gering eingestuft. In Bezug auf das Standortpotenzial für die Entwicklung von aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigen Lebensgemeinschaften sind die potenziell grundwasserbeeinflussten Böden im Talraum des Hüttenbaches als hochwertig einzustufen. Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

Bezogen auf die Ursprünglichkeit unterliegt der Boden im Untersuchungsgebiet im Zuge der Weidewirtschaft einer gemäßigten anthropogenen Überprägung (z.T. Versiegelung, Verdichtung, Nährstoffeinträge).

In seiner Gesamtheit ist die Schutzwürdigkeit des Bodens im westlichen Planungsgebiet als gering, entlang des Hüttenbaches jedoch als hoch einzustufen. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens ist vorgesehen. Dessen Ergebnisse werden im Zuge des weiteren Verfahrens hier ergänzt.

2.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Als östliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft der Hüttenbach, ein nach Gewässerentwicklungskonzept (LLA 2013) naturnah bis mäßig beeinträchtigtes Gewässer III. Ordnung. Teilbereiche des Baches sind als Biotope amtlich kartiert (Biotop-Nr. 6438-0001). Die Pferdeweidenutzung im Gebiet reicht bis an den Hüttenbach heran, eine Pufferzone zur Vermeidung von Nährstoffeinträgen und Trittschäden ist nicht vorhanden.

Im Südosten des Geltungsbereiches befinden sich drei intensiv genutzte Fischteiche, an der Südgrenze verläuft ein zum großen Teil verrohrter wegebegleitender Graben. Den direkten südöstlichen Anschluss an das Vorhabengebiet bildet die unbelüftete Teichanlage der Kläranlage Hainstetten.

Das Gebiet befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Allerdings liegt der östliche Geltungsbereich im wasserbeeinflussten Talraum des Hüttenbaches.

Grundwasser

Für den Geltungsbereich liegen bis dato keine Angaben zu Grundwasserflurabständen und zur Versickerungsfähigkeit des Bodens vor. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens ist vorgesehen. Dessen Ergebnisse werden im Zuge des weiteren Verfahrens hier ergänzt.

Auf Grund der hängigen Lage mit einer Höhendifferenz von bis zu 30 m zwischen den höhergelegenen Flächen im Westen und dem östlich gelegenen Talraum des Hüttenbaches ist grundsätzlich von einer West-Ost gerichteten Abnahme der Grundwasserflurabstände auszugehen. Die offenen Weideflächen können ihre Funktion zur Grundwasserneubildung ungehindert erfüllen, in Bezug auf die Wasserqualität ist ein geringer Eintrag von Nährstoffen ins Grundwasser wahrscheinlich. Ferner kann es durch die Hanglage bei Starkregenereignissen oder zur Schneeschmelze zu einem oberflächlichen Wasserabfluss nach Südosten kommen.

2.6 Schutzgut Luft/Klima

(Lokal-)Klima

Großklimatisch liegt Freudenberg im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Der Höhenzug des Naabgebirges weist dabei eine durchschnittliche Jahrestemperatur von 6 - 7° C auf und ist deutlich kühler als die nördlich und westlich anschließende Senken- und Muldenlandschaft des Oberpfälzer Hügellandes. Das Naabgebirge wirkt ferner als Staumauer für die westlich ankommenden Luftmassen und führt zu erhöhten Niederschlagswerten im Naturraum (BAYSTMLU 2001).

Lokalklimatisch liegt der Geltungsbereich in einem thermisch unbelasteten Raum. Die Grünlandflächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet, über den Hüttenbach findet ein Abtransport der Luftmassen nach Südosten statt.

Lufthygiene

vgl. hierzu Kap. Schutzgut Mensch

2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Das Vorhabengebiet befindet sich am Fuß des Höhenrückens aus Buchberg und Rotbühl in einer Höhenlage von 585 bis 620 m ü NN. Es handelt sich um eine nach Südosten zum Hüttenbach geneigte Fläche, die auf Grund der Hanglage und der umliegenden gehölzfreien Nutzungen (Grünland, Straße) eine exponierte Stellung einnimmt.

Das Baugebiet schließt nördlich an den von landwirtschaftlichen Betrieben geprägten Siedlungsbereich von Hainstetten an und wird im Norden von der St 2399 begrenzt. Die Grünlandnutzung fügt sich unauffällig in die ländliche Gebietskulisse aus dörflicher Siedlung, intensiven Acker- und Grünlandflächen und waldbestandenen Hängen ein. Die Offenlandflächen sind als ausgeräumt zu beurteilen, gliedernde Gehölzstrukturen oder eine prägende Ortsrandbegrünung fehlen weitestgehend.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

Im Änderungsbereich sind keine Kulturgüter wie Boden- oder Baudenkmäler vorhanden. In Hainstetten befindet sich in etwa 200 m Entfernung eine als Baudenkmal im Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege geführte Marienkapelle aus dem 19. Jahrhundert (BAYLFD 2018).

Sachgüter

Als Sachgüter sind die vorhandenen baulichen Anlagen (Stall, Reitplatz, Teiche) und die weidewirtschaftlich genutzten Freiflächen zu nennen.

2.9 Prognose der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würden die Flächen weiterhin weide- und teichwirtschaftlich genutzt. Eine bauleitplanerische Sicherung der ökologisch sensiblen Feuchtbereiche westlich dem Hüttenbach fände nicht statt, der Talraum und das westliche Bachufer wäre weiter in die Weidenutzung einbezogen. Für die einzelnen Schutzgüter bliebe es weitestgehend beim Status Quo.

3 Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)

Im Folgenden werden die durch das Vorhaben zu erwartenden erheblichen bau-, betriebs- und anlagebedingten Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.1 Flächenbedarf

Der Umgriff des Geltungsbereiches zum Sondergebiet „Naturhof Hainstetten“ umfasst eine ca. 45.800 m² große überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche. Hiervon werden 16.600 m² als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,2 und 6.500 m² mit einer GRZ von 0,6 baulich neu entwickelt. 1.500 m² werden für die Errichtung einer gebietseigenen Kleinkläranlage vorgehalten. Weitere 15.200 m² entfallen auf eine als Pferdekoppel genutzte Grünfläche. Die erforderliche Kompensation wird im Geltungsbereich auf einer 5.600 m² großen Fläche durchgeführt, eine bestehende Hecke mit 400 m² bleibt erhalten.

Durch das Vorhaben werden bisher offene Flächen neu versiegelt (vgl. Kap. 3.4). Die Bebauung konzentriert sich dabei auf Freiflächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (vgl. Kap. 5.2). Die potentiell höherwertigen bachnahen Bereiche im Osten des Geltungsbereiches werden als Kompensationsfläche festgesetzt und ökologisch aufgewertet, die Pferdekoppel puffert den Bereich zusätzlich zu den Bauflächen ab. In Zusammenschau mit den Festsetzungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades (abgestufte GRZ, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Ausschluss von Nebenanlagen auf nicht-überbaubaren Flächen) werden damit alle städtebaulichen Möglichkeiten ergriffen, um den Verbrauch (hochwertiger) Flächen zu reduzieren. In Hinblick auf Quantität und Qualität der Flächen ist **nicht von einer erheblichen Flächeninanspruchnahme** auszugehen.

3.2 Schutzgut Mensch

Lärm- und Schadstoffemissionen

Der Zweck des Vorhabens als Einrichtung für die naturnahe und sanfte Erholung bedingt, mögliche Störeinträge auf Besucher durch Lärm oder Schadstoffe zu vermeiden bzw. weitestmöglich zu minimieren. Die vorhandene Baubeschränkungszone entlang der St 2399 wird eingehalten. Beeinträchtigungen durch Gebäudetechnik (z.B. Klimaanlage) und beeinträchtigende Schadstoffemissionen durch die Gebäudekörper selbst sind aus o.g. Gründen deshalb weder für die Feriengäste noch für die Bewohner von Hainstetten zu erwarten.

Auf Grund der Art (Ferienhaussiedlung mit einer Belegungsdichte von max. 37 Einwohnern) und Lage des Vorhabens (an der St 2399 außerhalb von Hainstetten) ist ferner nicht von einer verkehrsbedingt wesentlichen Zunahme der Schall- und Schadstoffemissionen auszugehen. Zu Stoßzeiten (z.B. An-/ Abreisetag, Öffnungszeiten Laden) ist zwar mit vermehrten Fahr-

zeugbewegungen zu rechnen, diese finden aber in einem zeitlich und räumlich engen Rahmen statt und sind für den vorhandenen Siedlungsbestand ohne Bedeutung.

Baubedingt ist mit einer zeitlich befristeten Beeinträchtigung durch Lärm, Stäube und Abgase zu rechnen.

Bei Einhalten rechtlich-öffentlicher Vorschriften sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu befürchten.

Erholung

Durch das Vorhaben werden die im Gebiet vorhandenen Naherholungseinrichtungen um eine moderne Übernachtungsmöglichkeit ergänzt, welche den auf Naturgenuß und Aktivurlaub ausgerichteten Schwerpunkt des Gebietes aufgreift. Die Erholungseignung des Gebietes wird durch die Bereitstellung von Angeboten für übernachtungswillige Gäste erhöht. Für die ortsansässige Bevölkerung sind hierdurch aber keine bis nur marginale positive Effekte (Beschäftigungsmöglichkeiten) zu erwarten.

Insgesamt sind die zu erwartenden **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf Lärm und Luftschadstoffe ohne Erheblichkeit**. In Bezug auf die **Erholung** sind **geringe positive Auswirkungen** zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die Bevölkerung in Hinblick auf demographische Entwicklungen sind nicht zu erwarten.

3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Durch die Planung werden ausschließlich Biotope geringer ökologischer Wertigkeit (beweidetes Grünland) überbaut, die vorhandene Hecke bleibt erhalten. In Bezug auf die Lebensraumfunktion des Gebietes für die Fauna sind durch das Fehlen von Lebensstätten einerseits und das Vorhandensein vergleichbarer Habitatstrukturen in der Umgebung andererseits anlagebedingt keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch das Vorhaben ausgelöst. Nach Aussagen der UNB AS ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) nicht erforderlich.

Baubedingt ist mit einer zeitlich befristeten Störung und ggf. Vertreibung empfindlicher Tiere durch (Bau-)Lärm und Erschütterungen in angrenzenden Gebieten zu rechnen, wobei auch hier in Folge des Umfeldes v.a. störungstolerante Arten zu erwarten sind. Ebenso sind die betriebsbedingt möglichen Störungen im Rahmen des Betriebes in ihrer Intensität zu vernachlässigen.

Dem gegenüber werden im Rahmen des grünordnerischen Gestaltungskonzeptes und durch die Kompensation des Eingriffes neue Gehölzstrukturen und Lebensräume u.a. für Arten der Feuchtgebiete geschaffen, was mittelfristig die biologische Vielfalt im Gebiet erhöht. Die Lebensraumverluste werden damit sowohl quantitativ als auch qualitativ kompensiert.

Die **Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen** sind von **mittlerer positiver Erheblichkeit**.

3.4 Schutzgut Boden

Besonders Flächenversiegelung, nachgeordnet auch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung stellen Beeinträchtigungen des Bodens dar, die bis zum vollständigen Verlust seiner Funktionen (Filter-, Lebensraum- und Nutzungsfunktion) führen können.

Gegenüber der bisherigen Nutzung als Weidefläche wird sich der Versiegelungsgrad anlagebedingt v.a. im Westen des Geltungsbereiches durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen deutlich erhöhen, während im östlichen Geltungsbereich nur geringe Flächenversiegelungen zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung der GRZ können im Baubereich 1 bis zu 3.887 m² und im Baubereich 2 max. 3.321 m² überbaut werden. Unter Einberechnung des Unterstellplatzes für Pferde ergibt das eine Maximalversiegelung von ca. 16 % im Geltungsbereich.

Die Böden im Geltungsbereich weisen in Hinblick auf die o.g. Funktionen bereits eine Vorbelastung auf: neben den bestehenden baulichen Anlagen (Stall mit Hühnerfreilauf, Reitplatz) sind die beweideten Flächen durch Verdichtung und Nährstoffeinträge gekennzeichnet. Durch Konzentration der Bebauung auf Flächen abseits des grundwasserbeeinflussten Talraumes und über die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen werden die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung minimiert.

Baubedingt sind im Rahmen einer ggf. notwendigen zusätzlichen Fläche zur Baustelleneinrichtung Beeinträchtigungen in Form von z.B. Bodenverdichtung, oder -umlagerung nicht auszuschließen. Ebenso gilt es, die Gefahr von Bodenkontaminationen durch Einträge zu minimieren.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen und der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist mit **Beeinträchtigungen geringer negativer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden** auszugehen.

3.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Zuge der Errichtung der für das Vorhaben notwendigen Kleinkläranlage werden die vorhandenen Forellenteiche entfernt bzw. umgebaut. Auf Grund der intensiven Nutzung der Teiche und durch das Vorhandensein vergleichbarer Kleingewässer in der direkten Nachbarschaft (Kläranlage Hainstetten) ist auch bei einer rein technischen Ausgestaltung der KLA ohne offene Wasserflächen nicht mit einem erheblichen Verlust an Stillgewässern auszugehen.

Bei Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Umfeld des Hüttenbaches ist von einer Verbesserung der Gewässerstruktur (in Hinblick auf den Ufer- und Auenraum) und von einer Reduktion der Nährstoffeinträge auszugehen.

Grundwasser

Auf Grund der Konzentration der baulichen Anlagen mit Kellergeschoss auf grundwasserferne Bereiche im Westen des Geltungsbereiches ist nicht von einem Eingriff in grundwasserführende Schichten auszugehen. Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ist allerdings mit einer Verstärkung des hangbedingt vorhandenen Oberflächenabflusses sowie einer Reduktion der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Über die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen werden diese negativen Auswirkungen minimiert.

Baubedingt ist die Gefahr der Grundwasserkontamination durch mögliche Unfälle, Leckagen und unsachgemäßen Umgang mit gefährlichen Stoffen – insbesondere bei Errichtung der Kleinkläranlage – zu minimieren.

Im grundwasserbeeinflussten östlichen Geltungsbereich finden keine baulichen Eingriffe statt. Durch Festsetzung einer Kompensationsfläche mit Herausnahme der Pferdebeweidung sind vielmehr positive Einflüsse auf das Grundwasser durch Reduktion der Nährstoffeinträge zu erwarten.

Die zu erwartenden **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser** sind insgesamt von **geringer Erheblichkeit**.

3.6 Schutzgut Luft/Klima

Durch die Planung ist anlagebedingt auf Grund der Zunahme des Versiegelungsgrades mit einer örtlich begrenzten Verschlechterung der kleinklimatischen Verhältnisse (v.a. Veränderung der Strahlungs- und Temperatursituation) zu rechnen. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden diese Auswirkungen jedoch in ihrer Wirksamkeit reduziert (u a. Pflanzgebote für nicht-überbaubare Flächen).

Ein Teil der vorhandenen Grünlandflächen geht als Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Durch den hohen Anteil an Grünflächen im und um den Geltungsbereich kann aber weiterhin Kaltluft gebildet und über den Hüttenbach abtransportiert werden. Durch das Fehlen ausgleichsbefähigter Siedlungseinheiten im Unterlauf ist der kleinräumige Verlust an Kaltluftentstehungsfläche ohne Auswirkung.

In Bezug auf die Lufthygiene ist betriebsbedingt von einer stoßweisen geringfügigen Zunahme der Luftschadstoffbelastung durch den Kundenverkehr auszugehen. Bei Einhaltung rechtlich-öffentlicher Vorschriften (TA Luft, diverse Verordnungen und Regelwerke) sind erhebliche Umweltauswirkungen aber nicht zu befürchten.

Baubedingt ist mit zeitlich befristeten Abgas- und Staubimmissionen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Die zu erwartenden **Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft** sind **ohne Erheblichkeit**.

3.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Der Naturhof Hainstetten entfaltet durch seine exponierte und straßennahe Lage in der von landwirtschaftlichen Flächen und bäuerlichen Anwesen geprägten Rodungsinsel um Hainstetten eine hohe Fernwirkung. Den hinsichtlich Größe und Exposition markantesten Baukörper stellt dabei das Haupthaus im Westen des Geltungsbereiches dar. Um die optische Fernwirkung des Gebäudes und der Gesamtanlage zu minimieren bzw. in die Umgebung einzupassen, werden baugestalterische und grünordnerische Festsetzungen getroffen: Über Maximalmaße (z.B. Gebäudehöhen) und Minimumanforderungen (z.B. zur Durchgrünung) sowie über die vorgesehene randliche Eingrünung wird eine störende Fernwirkung weitestmöglich verhindert. Die vorgesehenen Bepflanzungen (Bäume, Hecken, Kompensationsfläche) können im Umkehrschluss eine Bereicherung für das Landschaftsbild im gehölzarmen Landschaftsraum um Hainstetten darstellen.

Baubedingt wirkt die Inanspruchnahme von Flächen für Baumaschinen und Baustelleneinrichtungsflächen vorübergehend negativ in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild.

Die **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild** sind unter Zugrundelegen der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen von **geringer negativer Erheblichkeit**.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

Auswirkungen auf Kulturgüter sind auf Grund des Fehlens entsprechender Baukörper nicht zu erwarten.

Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird hingewiesen, wonach beim Auffinden von Bodendenkmälern diese dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Sachgüter

Durch die geplante Neubebauung werden neue Sachgüter aus Gebäuden und Freiflächen geschaffen, welche die überbauten Weide- und Teichflächen hinsichtlich ihres monetären Wertes kompensieren. Über den Hofladen werden neue Absatzmöglichkeiten für regionale Produkte der Land- und Forstwirtschaft geschaffen.

Die zu erwartenden **Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind unter Berücksichtigung von Art. 1-8 BayDSchG **ohne Erheblichkeit**.

3.9 Wechsel- und Summenwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind über die für die einzelnen Schutzgüter zu erwartenden Auswirkungen auch die möglichen Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße gegenseitig, so dass Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut indirekt auch Effekte auf ein anderes Schutzgut nach sich ziehen können. Im B-Plan-Gebiet sind dabei folgende Auswirkungen auf bestehende Wechselwirkungen zu erwarten:

- über die durch die Neuversiegelung von Flächen zu erwartenden Beeinträchtigungen beim Schutzgut Boden sind auch negative Effekte in Bezug auf den Grundwasserhaushalt, das Lokalklima sowie für Pflanzen und Tiere zu erwarten

Durch die genannten **Wechselwirkungen** ergeben sich jedoch **keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen**, welche gesondert aufgeführt werden müssten.

Ebenso ergibt sich **keine erheblich negative Summenwirkung** in Verbindung mit der Ausweisung eines Sondergebietes, welche über die Aussagen zu den Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine in ihrer Summe für den Menschen gesundheitsgefährdende Lärm- und Schadstoffbelastung ist durch die vorgesehene Maximalauslastung des Fremdenbeherbergungsbetriebes auszuschließen.

3.10 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Mit dem Bau einer Ferienhaussiedlung sind grundsätzlich keine besonderen Umweltrisiken (in Hinblick auf Katastrophen oder Unfälle) verbunden. Auch befinden sich keine gefährdungsrelevanten Einrichtungen in der Nähe des Vorhabens. In Folge der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Großklima zu erwarten, eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht.

In Bezug auf die Abwasserentsorgung wird der künftige Naturhof an das bestehende Abwassersystem (Mischsystem) angeschlossen. Über die Anlage einer gebietseigenen Kleinkläranlage sind keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die Abwasserentsorgung (Schutzgut Mensch) oder den Hüttenbach (Schutzgut Wasser) zu erwarten.

Aussagen zum vorgesehenen Abfallsystem sowie zu eingesetzten Techniken und Stoffen sind auf Basis des Bebauungsplanes noch nicht möglich.

4 Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet. Das 200 m östlich gelegene FFH-Gebiet „Buchenwälder bei Sitzambuch“ (6438-301) wird durch das Vorhaben nicht in Form von Flächenreduktion, Lebensraumzerschneidung oder Störung beeinträchtigt. Der Geltungsbereich besitzt keine bzw. nur eine untergeordnete Bedeutung für die Wald-Lebensraumtypen bzw. für die an Wald gebundenen Fledermausarten des FFH-Gebietes. Eine Verträglichkeitsprüfung ist deshalb nicht notwendig.

In Absprache mit der UNB Amberg-Sulzbach ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) nicht erforderlich. In Folge der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes ist lediglich mit dem Vorkommen sog. Allerweltsarten zu rechnen. Der floristisch und faunistisch höherwertige Bereich entlang des Hüttenbaches wird von der Bebauung nicht nur nicht berührt, sondern als Kompensationsfläche für die Belange des Naturschutzes gesichert sowie ökologisch aufgewertet. Hierdurch und durch die überwiegend grünlandgeprägte Folgenutzung im Geltungsbereich werden voraussichtlich keine Schädigungs-, Störungs- oder Tötungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG wirksam.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft sowie auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter möglichst gering zu halten, werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der projektspezifischen Eingriffe durchgeführt.

Im Grundsatz ist dabei die Konzentration der Bebauung auf Bereiche außerhalb des Talraumes am Hüttenbach der Vermeidung bzw. Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zuzuordnen. Der bzgl. Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser und Klima/Luft grundsätzlich eingriffsempfindliche Biototyp wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt bzw. durch die Festsetzung einer Kompensationsfläche sogar ökologisch aufgewertet. Durch Realisierung des Vorhabens zwischen der vorhandenen Staatsstraße und bestehender Bebauung können Synergieeffekte (v.a. Infrastruktur) genutzt werden.

Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden ferner folgende bauliche und grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der projektspezifischen Eingriffe durchgeführt:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Erhalt von Gehölzen im Randbereich des Vorhabens
- Pflanzgebote und Pflegehinweise für die nicht überbauten Grundstücksflächen und die Pferdekoppel zur Schaffung neuer Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten
- Festsetzung von Ausführungsfristen, um eine zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen und Kompensationsmaßnahmen zu gewährleisten und um möglichst früh positive Effekte auf das Schutzgut zu erreichen

Schutzgut Boden

- Verzicht auf Anwendung des maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im östlichen, talraumnahen Baubereich 2 (GRZ 0,2)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades soweit möglich durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge zur Befestigung von Zufahrten, Parkplätzen und Wegen

Schutzgut Wasser

- Gewährleistung der Versickerungsfähigkeit der Freiflächen durch weitestmögliche Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung von Zufahrten, Parkplätzen und Wegen
- Versickerung von Niederschlagswasser bzw. gedrosselte Ableitung in den Hüttenbach

Schutzgut Klima/Luft

- Reduzierung der Beeinträchtigung des Lokalklimas und der Lufthygiene durch Anlage bepflanzter Freiflächen (Förderung der Verdunstung, vermindertes Aufheizen von Außenflächen) und durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung von Maximalwerten bei Gebäudehöhen und Aufschüttungen und zur Ausgestaltung baulicher Anlagen für das exponiert gelegene Gelände
- landschaftliche Einbindung des Sondergebietes durch Festsetzungen zur Durchgrünung und randlichen Eingrünung des Gebietes

5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Kompensationsmaßnahmen

Nach dem einschlägigen Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden (§ 13 BNatSchG). Treten trotzdem nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch ein Bauvorhaben auf, sind diese durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Dabei ist zunächst der Eingriff zu ermitteln. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im vorliegenden Fall wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003) angewandt:

Demnach kann die eingriffsrelevante Fläche als „Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I) eingestuft werden. Die geplante Darstellung als SO mit Zweckbestimmung Erholung (hier: Ferienhaussiedlung) ist im Baubereich 1 als Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ mit einer GRZ > 0,35 einzustufen. Der Baubereich 2, die vorgehaltene Fläche für die Kleinkläranlage sowie der Unterstellplatz für Pferde ist dem Typ B „geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen. Innerhalb der für die Beeinträchtigungsintensitäten AI bzw. BI vorgesehenen Kompensationsfaktorspannen ist unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Absprache mit der UNB die Wahl des jeweiligen unteren Wertes angeraten. Die ökologische Bilanzierung wird nachfolgend dargestellt:

Eingriffsteilgebiete	Nutzungstyp	Wertkategorie	Eingriffstyp	Fläche (m ²)	gewählter Faktor	Komp.bedarf (m ²)
Baubereich 1	als Pferdeweide genutztes intensives Grünland, Stallgebäude mit Hühnerauslauf, Reitplatz	I (geringwertig)	A (Nutzungsgrad hoch)	6.479	0,3	1.944
Baubereich 2	als Pferdeweide genutztes intensives Grünland	I (geringwertig)	B (Nutzungsgrad niedrig)	16.605	0,2	3.321
Kleinkläranlage	intensiv genutzte Forellenteiche	I (geringwertig)	B (Nutzungsgrad niedrig)	1.500	0,2	300
Unterstellplatz Pferde	als Pferdeweide genutztes intensives Grünland	I (geringwertig)	B (Nutzungsgrad niedrig)	50	0,2	10
gesamt				24.634		5.575

Aus der obenstehenden Berechnung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von insgesamt 5.575 m². Für die vorhandene Hecke im Süden des Geltungsbereiches ist auf Grund des Erhalts keine Kompensation notwendig.

Die Kompensation wird innerhalb des Geltungsbereiches auf einer 5.583 m² großen Fläche entlang des Hüttenbaches durchgeführt:

Über die Anpflanzung uferbegleitender Gehölze und die Anlage von Feuchtmulden mit anschließender Sukzession soll im Talraum wieder ein wertvoller Feuchtlebensraum für u.a. die im Gebiet vorkommenden gewässergebundenen Tierarten (z.B. Schwarzstorch, Libellen) entwickelt werden. Um eine weidebedingte Störung der Fläche bzw. der Fauna zu verhindern, wird zwischen Weide und Kompensationsfläche eine Hecke angelegt.

Das Grünland ist als extensive Mähwiese ohne Düngung 2x pro Jahr zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Auf eine Beweidung ist aus dem o.g. Grund zu verzichten.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorgesehene Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabensträgers und wird größtenteils als Pferdeweide genutzt. Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich ein Pferdestall. Unter Berücksichtigung der über die St 2399 vorhandenen günstigen Verkehrsanbindung und der Nähe zu einem ausgewiesenen Reitweg stellt die Ferienhaussiedlung für den Vorhabenssträger eine logische Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Nutzung dar. Eine Alternativenprüfung im Sinne einer Standortalternativenprüfung ist deshalb entfallen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden Varianten zur Abgrenzung und Definition der in unterschiedlichem Maß bebaubaren Bereiche untersucht. Die abseits der Kompensationsfläche vorgenommene Unterteilung des Geltungsbereiches in ein Sondergebiet mit zwei Baubereichen und eine private Grünfläche (Zweckbestimmung Pferdekoppel) wurde gegenüber einer vollflächigen Darstellung als Sondergebiet mit einer einheitlichen GRZ und GFZ favorisiert. Hierdurch kann die geplante Bebaubarkeit des Gebietes besser abgebildet werden, was nicht zuletzt auch in Hinblick auf den erforderlichen Ausgleich maßgebend ist.

Ferner wurden unterschiedliche Versionen für die Lage der Baugrenzen diskutiert. Im Ergebnis wurden zur Gewährleistung einer größtmöglichen Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude (v.a. Ferienhäuser) die Baugrenzen möglichst weit gefasst.

In Hinblick auf die Lage der Kompensationsfläche und der Fläche für die Kleinkläranlage wurden keine weiteren Varianten diskutiert. Die vorgeschlagenen Gebietsteile sind durch ihre gewässernahe Lage für die vorgesehenen Nutzungen (Entwicklung hochwertiger Biotope einerseits und Anlage einer Abwasseranlage mit notwendiger Ableitung Wasser in den Vorfluter andererseits) am besten geeignet.

7 Methodisches Vorgehen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Mit „gering“, „mittel“ und „hoch“ werden drei Stufen der Erheblichkeit unterschieden. Für die Bewertung des Schutzgutes Boden wurde die Bewertungsmethodik nach BAYGL & BAYLFU (2003) herangezogen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003) durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der relevanten Angaben sind nicht aufgetreten.

8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Für die im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen sind baurechtliche Genehmigungen erforderlich. Hierbei werden die einzelnen Fachbehörden eingeschaltet und prüfen, ob die fachgesetzlichen Normen jeweils eingehalten werden (Wasserrecht, Altlasten, Lärm, Luft, Baurecht, Naturschutzrecht). Auch die zeit- und fachgerechte Realisierung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ist in diesem Zusammenhang zu überwachen.

Auf die einschlägigen Vorschriften im Rahmen des Denkmalschutzes beim Auffinden bisher unentdeckter Objekte mit archäologischer oder denkmalpflegerischer Relevanz wird hingewiesen.

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ein privater Vorhabensträger beabsichtigt, nördlich von Hainstetten eine Ferienhaussiedlung mit Pferdehaltung anzusiedeln. Um die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, hat die Gemeinde Freudenberg am 02.10.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzung eines Sondergebietes, Zweckbestimmung Erholung (hier: Ferienhaussiedlung) beschlossen. Die Planung beinhaltet die Errichtung eines Haupthauses mit Büro, Bewirtung und Privaträumen, von Block- und Stelzenhäusern als Ferienunterkünfte sowie der notwendigen Stellplätze und Zuwegungen. Für den Reitbetrieb werden Flächen für Koppel und Reitplatz festgesetzt. Der östliche Geltungsbereich ist für die Kompensation der Eingriffe vorgesehen. Die randliche Eingrünung erfolgt über Hecken- und

Baumpflanzungen. Um die Entsorgung des Schmutzwassers für das Ferienhausgebiet zu gewährleisten, wird im Südosten der Fläche eine Kleinkläranlage bis 50 EW errichtet. Das hierfür notwendige Wasserrechtsverfahren wird im Zuge des Antrages auf Baugenehmigung mit beantragt.

Um das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, ist eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Die schutzgutbezogene Prüfung der Umweltauswirkungen ergab, dass in Verbindung mit den vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter keine bis geringe negative Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch (Erholung) und Tiere und Pflanzen sind sogar positive Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Eine Übersicht über die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter gibt nachfolgende Tabelle:

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch (Gesundheit, Erholung)	keine (Gesundheit) bzw. geringe positive (Erholung) Auswirkungen
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	mittlere positive Auswirkungen
Boden	geringe negative Auswirkungen
Wasser	geringe negative Auswirkungen
Klima/Luft	keine erheblichen Auswirkungen
Landschafts-/Ortsbild	geringe negative Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	keine erheblichen Auswirkungen
Summen- und Wechselwirkungen	keine erheblichen Auswirkungen

Der Kompensationsbedarf für das Vorhaben wird nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BAYSTMLU 2003) ermittelt. Das Eingriffsgebiet ist demnach als Gebiet „geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild“ einzustufen. Unter Anwendung eines Kompensationsfaktors von 0,3 für den Baubereich I mit einer GRZ von 0,6 und von 0,2 für den Baubereich 2 (GRZ 0,2), die vorgehaltene Fläche für die Kleinkläranlage und den Unterstellplatz für Pferde ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 5.575 m².

Dieser wird im Osten des Geltungsbereiches auf einer Fläche entlang dem Hüttenbach umgesetzt: Über die Anpflanzung uferbegleitender Gehölze und die Anlage von Feuchtmulden mit anschließender Sukzession soll im Talraum wieder ein wertvoller Feuchtlebensraum für u.a. die im Gebiet vorkommenden gewässergebundenen Tierarten (z.B. Schwarzstorch, Libellen) entwickelt werden. Um eine weidebedingte Störung der Fläche bzw. der Fauna zu verhindern, wird zwischen Weide und Kompensationsfläche eine Hecke angelegt.

Quellen- und Literaturverzeichnis

- BAYGL & BAYLFU (BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT & BAYERISCHE LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Augsburg.
- BAYLFD (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE) (2018): Baudenkmäler Freudenberg. Stand 03.07.2018.
- BAYLFU (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT) (2018a): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer). URL: <http://fisnat.bayern.de/finweb/risgen?template=FinTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&blend=on&askbio=on>.
- BAYLFU (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT) (2018b): UmweltAtlas Boden - Übersichtsbodenkarte 1:25.000. URL: http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de.
- BAYLFU (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT) (2018c): UmweltAtlas Boden - Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000. URL: www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de.
- BAYLFU (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT) (2018d): UmweltAtlas Boden – Bodenfunktionen. URL: www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de.
- BAYSTMELF (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN) (2010): Wald funktionsplan für die Region Oberpfalz-Nord. Entwurf Stand 01.12.2010.
- BAYSTMFLH (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT) (2018): Bayerisches Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018
- BAYSTMLU (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN) (2001): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. ABSP Landkreis Amberg-Sulzbach.
- BAYSTMLU (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN) (2003, Hrsg.): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – ein Leitfaden (ergänzte Fassung). München.
- LAG RE AS (LAG REGIONALENTWICKLUNG AMBERG-SULZBACH E.V.) (2014): Lokale Entwicklungsstrategie LAG Regionalentwicklung Amberg-Sulzbach e.V. – Durch das Land der tausend Feuer. Bayreuth.
- LLA (LÖSCH-LANDSCHAFTSARCHITEKTUR) (2013): Gewässerentwicklungskonzept für Gewässer III. Ordnung für das Gebiet der Arge Obere Vils – Ehenbach (AOVE) (Lkr. Amberg-Sulzbach).
- RPV (REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD) (2014): Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) inkl. 23. Änderung vom 01.04.2014.

Aufgestellt: Amberg, 02.04.2019
LÖSCH-Landschaftsarchitektur