

Änderung Flächennutzungsplan im Bereich „Naturhof Hainstetten“



Gemeinde Freudenberg
Landkreis Amberg-Weilburg

**Begründung mit Umweltbericht
(gem. § 5 Abs. 5 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 und Erfordernis der Planung.....	3
2	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Lagebeschreibung.....	3
3	Inhalt und Ziel der Änderungsplanung.....	4
4	Planungsrechtliche Vorgaben.....	4
5	Umsetzung der Grundsätze und Ziele aus LEP und Regionalplan in der vorhandenen Planung.....	6
B	UMWELTBERICHT	7
1	Einleitung	7
2	Beschreibung und Bewertung des Bestands	10
3	Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall).....	15
4	Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz	20
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation erheblicher nachteiliger Auswirkungen.....	21
6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	22
7	Methodisches Vorgehen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	23
8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	23
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23
	Quellen- und Literaturverzeichnis.....	25

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Gemeinderat von Freudenberg hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.10.2018 für den Bereich Hainstetten die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit Landschaftsplan beschlossen. Ziel ist es, einem privaten Vorhabensträger die Ansiedlung einer Ferienhaussiedlung mit Pferdehaltung zu ermöglichen. Zur Schaffung des erforderlichen Baurechtes wird im Parallelverfahren ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufgestellt.

Dem Vorhaben steht die Darstellung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan entgegen, welcher die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ausweist. Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu entsprechen, ist deshalb eine Änderung des FNP notwendig.

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 der Flächennutzungsplan-Änderung wurde das Büro Lösch-Landschaftsarchitektur in 92224 Amberg beauftragt.

2 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Lagebeschreibung

Der Änderungsbereich ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich zum Bebauungsplanverfahren „Naturhof Hainstetten“. Es handelt sich um eine Fläche nördlich von Hainstetten im Nordosten der Gemeinde Freudenberg an der Grenze zur Stadt Schnaittenbach. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt 45.836 m².

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 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 Änderungsbereich bildet die Kläranlage Hainstetten.

3 Inhalt und Ziel der Änderungsplanung

Die Darstellung der Fläche für Landwirtschaft soll im westlichen Änderungsbereich zu Gunsten eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Erholung (hier: Ferienhaussiedlung) gem. § 10 BauNVO geändert werden. Östlich anschließend wird eine Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und im Osten eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Im Südosten ist die Darstellung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung (nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) vorgesehen.

Mit dieser Darstellungsänderung kann dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm (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).

Regionalplan Oberpfalz-Nord (Region 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 Freizeitwohngelassenheiten 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 Umsetzung der Grundsätze und Ziele aus LEP und Regionalplan in der vorhandenen Planung

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.

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.

Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und durch die festgelegten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

B UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens 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, um die in dem Bereich gültige Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu Gunsten eines Sondergebietes (Zweckbestimmung Erholung), einer Grünfläche, einer Fläche für die Abwasserbeseitigung sowie einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu ändern. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Ein entsprechender Beschluss wurde ebenso am 02.10.2018 gefasst.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens und ist 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

Mit der FNP-Änderung wird einem privaten Vorhabensträger ermöglicht, eine Ferienhaus-siedlung mit Pferdehaltung anzusiedeln.

Der Geltungsbereich für die FNP-Änderung hat eine Größe von ca. 4,6 ha.

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

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

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 (BAYSTMFLH 2018)

- 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) (RPV 2014)

- 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 Raumlagerung; 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)

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.

In Bezug auf die 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.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wird durchgeführt, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem FNP Rechnung zu tragen. Im Änderungsbereich soll die Darstellung der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu Gunsten eines Sondergebietes (Zweckbestimmung Erholung), einer Grünfläche und einer Fläche für die Abwasserbeseitigung 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.

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

Der im Zuge des Vorhabens zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft wird in ausreichendem Umfang über Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchti-

gungen und durch die festgelegten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches 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 Rodungsinselfen (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 Änderungsgebiet 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 Änderungsgebiet sind gem. Wald funktionsplan 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 Feuchthflächen 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 Feuchthflächen 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 Bundesbodenschutzgesetz, 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 Biotop 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 un-

gehindert 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 Niederschlagswerte 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 Änderungsgebiet 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.

Der Geltungsbereich 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)

Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes würde das Gebiet weiterhin weide- oder anderweitig landwirtschaftlich bzw. im Südosten teichwirtschaftlich genutzt. Eine bauleitplanerische Sicherung der ökologisch sensiblen Feuchtbereiche am Hüttenbach fände nicht statt, im Talraum wäre weiter eine landwirtschaftliche bzw. Weidenutzung möglich. 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 Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst ein insgesamt ca. 4,6 ha großes Flurstück im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Fläche ist im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, im Südosten sind drei kleine Stillgewässer verzeichnet. Die Fläche wird aktuell als Pferdeweide genutzt, im Westen befinden sich ein Stall und ein Reitplatz. Die Teiche werden intensiv bewirtschaftet.

Sowohl für die Anlage einer Ferienhaussiedlung (maximale Überbaubarkeit des Grundstücks von 40 %) als auch für Pferdehaltung ist ein gewisses Mindestmaß an Fläche notwendig. Durch die FNP-Änderung wird auf etwa 50 % des Areals eine bauliche Entwicklung ermöglicht. Auf den verbleibenden 50 % werden über die Festsetzung einer Grünfläche, einer Fläche für die Abwasserbeseitigung sowie einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bauliche Ansiedlungen weiterhin ausgeschlossen. Die festgesetzte Art der Nutzung ähnelt dem Status Quo.

Durch die Konzentration der baulichen Entwicklung auf den z.T. mit baulichen Anlagen (Stall, Reitplatz) bestandenen Westteil, die vorgesehene Nutzungsart und die Beschränkung auf ein Flurstück ist insgesamt nicht von einer Anlage enormen Ausmaßes und damit **nicht von einer erheblichen Flächeninanspruchnahme** für das Erholungsgebiet 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) ist zwar mit vermehrten Fahrzeugbewegungen 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 Biotop 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.

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 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.

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 ausgleichsbedürftiger 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. Um die optische Fernwirkung der Gebäude 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 Änderungsgebiet 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 eine gebietseigene Anlage für die Abwasserbeseitigung 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 Flächennutzungsplanes 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

Im Grundsatz ist 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 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.

Weiterführende und detailliertere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

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. Nähere Ausführungen hierzu sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorgesehene Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers 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 Vorhabenträger eine logische Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Nutzung dar. Eine Alternativenprüfung im Sinne einer Standortalternativenprüfung ist deshalb entfallen.

Die Alternativenprüfung bezieht sich vielmehr auf die Auswahl der an dieser Stelle optimalsten Art der baulichen Nutzung. Die abseits der Kompensationsfläche vorgenommene Unterteilung des Geltungsbereiches in ein Sondergebiet und eine Grünfläche wurde gegenüber einer vollflächigen Darstellung als Sondergebiet favorisiert. Hierdurch kann die geplante Bebaubarkeit des Gebietes besser abgebildet werden, was nicht zuletzt auch in Hinblick auf den erforderlichen Ausgleich maßgebend ist.

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)

In Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung sind keine Überwachungsmaßnahmen notwendig, da durch die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan keine direkten Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

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

Für die nachgeordnete Ebene des Bebauungsplanes 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.

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ein privater Vorhabensträger beabsichtigt, nördlich von Hainstetten eine Ferienhaussiedlung mit Pferdehaltung anzusiedeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes zu genügen, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig, in welcher die im Rahmen der B-Planung konkretisierte Flächennutzung dargestellt wird. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Die schutzgutbezogene Prüfung der Umweltauswirkungen ergab, dass 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. Demnach ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 5.575 m². Dieser wird im Osten des Geltungsbereiches auf einer Fläche entlang dem Hüttenbach umgesetzt.

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): Waldfunktionsplan 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.
- 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