



- Verkehrs- und  
Infrastrukturplanung
- Fachplanung  
Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und  
Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

---

# Begründung mit Umweltbericht

## Vorentwurf vom 19. April 2022

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.05.25.1**  
Projekt: **1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes  
Mitwitz für den Ortsteil Häusles im Parallelverfahren  
gem. § 8 Abs. 3 BauGB**

Gemeinde:

Markt Mitwitz

Landkreis:

Kronach

Vorhabensträger:

Markt Mitwitz

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Anschrift:**  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Telefon:**  
(0 92 61) 60 62-0

**Telefax:**  
(0 92 61) 60 62-60

**Email:**  
info@ivs-kronach.de

**Web:**  
www.ivs-kronach.de



<b>1. ANGABEN ZUR KOMMUNE</b> .....	<b>2</b>
1.1. LAGE IM RAUM.....	2
1.2. EINWOHNERZAHL.....	2
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	4
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</b> .....	<b>5</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	<b>6</b>
<b>4. INFRASTRUKTUR UND ERSCHLIEßUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>5. BODEN UND BODENDENKMÄLER</b> .....	<b>9</b>
<b>6. HYDROLOGIE</b> .....	<b>10</b>
<b>7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE</b> .....	<b>11</b>
7.1. LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZ .....	11
7.2. IMMISSIONSSCHUTZ.....	11
<b>8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....	<b>13</b>
<b>9. UMWELTBERICHT</b> .....	<b>14</b>
9.1. GRUNDLAGEN .....	14
9.1.1 <i>Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben</i> .....	14
9.1.2 <i>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden</i> .....	14
9.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) UND BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	16
9.3. BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	20
Bodenschutzklausel.....	20
Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung .....	20
Klimaschutzklausel .....	20
9.4. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	20
9.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN .....	21
9.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	21
9.6.1 <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</i> .....	21
9.6.3 <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</i> .....	22
9.6.4 <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</i> .....	22
9.7. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	22
<b>10. ENTWURFSVERFASSER</b> .....	<b>23</b>

## 1. Angaben zur Kommune

### 1.1. Lage im Raum

Der Markt Mitwitz liegt im Westen des Landkreises Kronach etwa zehn Kilometer von der Kreisstadt Kronach entfernt am Zusammenfluss von Föritz und Steinach; das Gemeindegebiet liegt auf einer Höhe zwischen 288 Metern über NN bei Leutendorf und 503 Metern über NN auf dem Rotschreuther Berg, wobei der Großteil des Gemeindegebietes innerhalb des Steinach und des Föriztales auf einer Höhe zwischen 290 und 320 Metern über NN liegt. Die Gemeinde Mitwitz besteht aus folgenden amtlich benannten Gemeindeteilen: dem Hauptort Mitwitz, den Dörfern Bächlein, Burgstall, Hof a.d.Steinach, Horb a.d.Steinach, Kaltenbrunn, Leutendorf, Neundorf, Schwärzdorf und Steinach a.d.Steinach, den Weilern Häusles, Lochleithen, Neubau, Schnitzerswüstung und Veitenwüstung sowie den Einzeln Angerwüstung, Bätzenwüstung, Bohlswüstung, Dickenwüstung, Froschgrün, Haderleinswüstung, Hüttenwüstung, Krötendorfwüstung, Reuterwüstung, Rotberg, Schaumbergwüstung und Wolfsberg.

Nachbargemeinden in Bayern sind im Landkreis Kronach die Stadt Kronach und der Markt Küps sowie die Gemeinden Schneckenlohe und Stockheim und im Landkreis Coburg die Gemeinde Sonnefeld; in Thüringen grenzt die Gemeinde Föritztal an.

Das Gebiet der Gemeinde umfasst eine Fläche von 33,19 km<sup>2</sup> und hat Stand 2020 2.784 Einwohner.

Die Bevölkerungsdichte innerhalb der Gemeinde liegt bei 84 Einwohner pro Quadratkilometer (Stichtag 31.12.2020) und damit deutlich unter der des Landkreises Kronach (31.12.2020: 102 EW/km<sup>2</sup>), des Regierungsbezirkes Oberfranken (31.12.2020: 147 EW/km<sup>2</sup>) und des Freistaates Bayern (31.12.2020: 186 EW/km<sup>2</sup>).

### 1.2. Einwohnerzahl

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
		Anzahl	%
2010	2 895	- 44	- 1,5
2011	2 882	- 13	- 0,4
2012	2 913	31	1,1
2013	2 900	- 13	- 0,4
2014	2 875	- 25	- 0,9
2015	2 898	23	0,8
2016	2 833	- 65	- 2,2
2017	2 817	- 16	- 0,6
2018	2 815	- 2	- 0,1
2019	2 779	- 36	- 1,3

Quelle: LfSt. Bayern.

Die offizielle Bevölkerungsprognose für die Gemeinde weist für das Jahr 2033 einen Rückgang auf 2.570 Einwohner aus. Stand 31.12.2020 hatte die Gemeinde 2.784 Einwohner.

### 1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Beschäftigte am Arbeitsort	733	765	738	779	798	790
davon männlich	413	414	403	421	436	420
weiblich	320	351	335	358	362	370
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	.	.	26	23	28	30
Produzierendes Gewerbe	438	435	430	462	459	431
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	115	132	115	127	122	128
Unternehmensdienstleister	.	.	25	22	27	28
Öffentliche und private Dienstleister	113	137	142	145	162	173
Beschäftigte am Wohnort	1 133	1 137	1 141	1 160	1 155	1 167

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

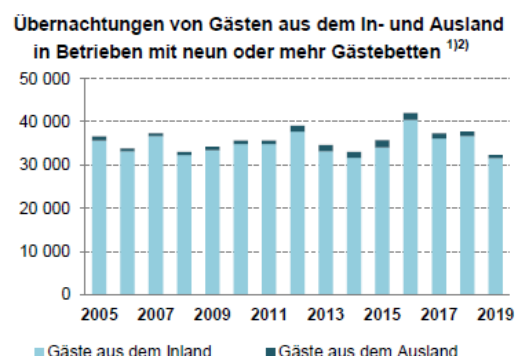
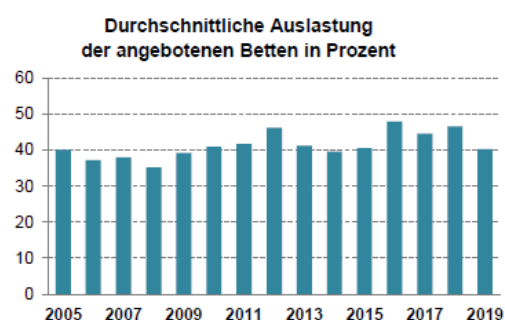
<sup>2)</sup> Bei den Ergebnissen 2014 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2018 – 2019 vorläufige Ergebnisse.

Quelle: LfSt. Bayern.

Die Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde ist positiv. Ein Rückgang der Arbeitslosenzahlen von 72 (2013) auf 51 (2019) ist zu verzeichnen.

Die Tourismusbranche ist im Markt Mitwitz ein vergleichsweise gut ausgebauter Wirtschaftszweig, bedingt durch zahlreiche Sehenswürdigkeiten und die Lage im Naturpark Frankenwald.

Gegenstand der Nachweisung	Tourismus					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Beherbergungsbetriebe mit zehn<sup>1)</sup> oder mehr Gästebetten <sup>2)</sup></b>						
Geöffnete Beherbergungsbetriebe im Juni	4	4	4	3	3	3
Angebote Gästebetten im Juni	221	245	243	231	224	224
Gästekünfte	11 094	12 120	13 846	13 583	13 172	11 515
davon von Gästen aus dem Inland	10 505	11 632	13 348	13 111	12 747	11 118
von Gästen aus dem Ausland	589	488	498	472	425	397
Gästeübernachtungen	33 023	35 711	42 046	37 311	37 708	32 368
davon von Gästen aus dem Inland	31 619	34 116	40 422	36 167	36 748	31 552
von Gästen aus dem Ausland	1 404	1 595	1 624	1 144	960	816
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	3,0	2,9	3,0	2,7	2,9	2,8
hiervon von Gästen aus dem Inland	3,0	2,9	3,0	2,8	2,9	2,8
von Gästen aus dem Ausland	2,4	3,3	3,3	2,4	2,3	2,1



Quelle: LfSt. Bayern.

In Mitwitz gab es im Jahr 2018 insgesamt 37.708 Übernachtungen bei 13.172 Gästekünften in gewerblichen Beherbergungsbetrieben (zehn oder mehr Betten). Somit betrug die durchschnittliche Aufenthaltsdauer 2,9 Tage. Im Vergleich zu 2008 sind die Gästekünfte nach leichten Schwankungen gleichgeblieben, die Übernachtungszahlen hingegen um 13 % gestiegen. Der absolute Großteil der Besucher (97 %) kam dabei aus Deutschland.

Aktuell werden in Mitwitz insgesamt 224 Gästebetten von drei gewerblichen Beherbergungsbetrieben angeboten. Die Auslastung der Gästebetten ist ein Indikator für die

betriebliche Rentabilität. Die mittlere Auslastung der Gästebetten entwickelt sich seit 2008 (35% Auslastung) tendenziell positiv und lag 2018 bei rd. 47%. Maßzahl zur Abschätzung der betrieblichen Rentabilität ist jedoch i.d.R. die Zimmerauslastung. Diese liegt erfahrungsgemäß etwa 25 Prozentpunkte über der Bettenauslastung. Für eine rentable Betriebsführung gilt eine Zimmerauslastung von 60% als Schwellenwert. Dieser Wert konnte in den letzten Jahren regelmäßig erreicht werden.

Aufgrund des geringen örtlichen Angebotes liegen keine statistischen Daten zu Kleinbeherbergungsbetrieben und Privatquartieren vor. (nach Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB in Form eines Ergebnisberichts vor (21.09.2021))

#### **Qualität der Unterkünfte:**

Beide Hotels in Mitwitz haben sich der Hotelklassifizierung des Deutschen Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA Bundesverband) unterzogen und werden als 3-Sterne Superior Hotels geführt.

Des Weiteren wurden die Ferienhäuser zur Schäferei vom deutschen Tourismus Verband mit 4 Sternen ausgezeichnet und es gibt einen Betreiber von Drei-Sterne Superior Ferienwohnungen im Landhausstil. Die übrigen Beherbergungsbetriebe haben sich nicht klassifizieren lassen.

Obwohl Mitwitz noch nicht als Ferienregion bezeichnet werden kann, weist es im regionalen Vergleich die höchste Tourismusintensität auf. Kronach und Oberfranken sind dem gegenüber touristisch eher noch unterentwickelt

Eine positive Entwicklung des Tourismus kann dazu beitragen, in Mitwitz und im Landkreis Kronach auch für ungelernete Arbeitskräfte Arbeitsplätze zu schaffen. Auch wenn der Tourismus nicht überschätzt werden sollte, kann er doch positive wirtschaftliche Impulse bringen. Die Deutschen, und hier gerade ältere Leute, verbringen ihren Urlaub am liebsten im Heimatland. Der Altersaufbau der Bevölkerung lässt diese Gruppe in den kommenden Jahren und Jahrzehnten anwachsen, so dass dieser Personenkreis als Zielgruppe umworben und gewonnen werden kann.

Im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie und damit einhergehenden Beschränkungen für Auslandsreisen ist zudem eine Chance für die Stabilisierung und den Ausbau des Angebotes für inländischen Übernachtungsgäste gegeben.

#### **1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung**

Der nächste Bahnhof befindet sich in einer Entfernung von etwa zehn Kilometern in der Kreisstadt an der EC/IC Strecke der Deutschen Bahn, die von Nürnberg über Bamberg und Jena nach Halle führt. Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Ortsteilen.

Straßenseitig wird der Markt Mitwitz in erster Linie über die B 303 (A 7-Schweinfurt-Coburg-Kronach-Bad Berneck-Marktredwitz-Arzberg-Eger) erschlossen, die das Gemeindegebiet von West nach Ost durchquert.

Als weitere wichtige Straßenverbindungen sind die Staatsstraßen 2208 (Landesgrenze-Mitwitz-Redwitz a.d.Rodach-B 173) und 2708 (St 2202-Wörlsdorf-Mitwitz-Haig-B 89) zu nennen, die das Gemeindegebiet von Nord nach Süd bzw. von West nach Ost durchqueren.

Von überörtlicher Bedeutung sind weiterhin die Kreisstraßen KC 10 (Landkreisgrenze-Mödlitz-St 2208), KC 14 (St 2208-Schwärzdorf-Neundorf-Mitwitz) und KC 15 (Landkreisgrenze-Steinach-B 303).

Der nächste Verkehrsflughafen befindet sich in Hof-Pirk (Flughafen Hof/Plauen) in einer Entfernung von etwa 50 Kilometern.

## 2. Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderungen von Bauleitplänen. Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan. Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes ist seit dem 20.06.2001 rechtskräftig. Es handelt sich vorliegend um die Änderung Nr. 1.

Der Markt Mitwitz hält eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans im Bereich des Ortsteils Häusles für erforderlich, um die städtebauliche Ordnung zu wahren.

Der Ortsteil Häusles ist gegenwärtig im wirksamen Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt, da im Aufstellungsverfahren die Auffassung vertreten wurde, dass es sich nicht um Bebauung von ausreichendem Gewicht und somit um einen entwicklungsfähigen Ortsteil handelt. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bezieht sich nicht auf den bestehenden Siedlungsansatz und widerspricht somit auch nicht der damaligen planerischen Konzeption und baurechtlichen Einschätzung.

Eine sinnvolle bauplanungsrechtliche Möglichkeit zur Vereinfachung von Genehmigungsverfahren im Ortsteil Häusles stellt hier sicherlich § 35 Abs. 6 BauGB dar. Diese ermöglicht eine vereinfachte Genehmigungsfähigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben.

Die Gemeinde möchte allerdings den vorhandenen Tourismus im Ortsteil Häusles weiterentwickeln und zu diesem Zwecke den Bau von Ferienhäusern in landschaftsverträglichem Maßstab ermöglichen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die bauliche Nutzung des Änderungsbereiches für ein Ferienhausgebiet vorbereitet werden. Diese Art der baulichen Nutzung kann durch § 35 Abs. 6 BauGB nicht abgedeckt werden, zudem soll eine Fläche in Anbindung an die Ortslage entwickelt werden, sodass § 35 Abs. 6 BauGB auch aus diesem Grund ausscheidet.

Es bleibt somit als planungsrechtliches Instrument zur Weiterentwicklung des Ortsteils nur die Änderung des Flächennutzungsplanes, da auch eine landwirtschaftliche Privilegierung des Vorhabens nach Prüfung durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nicht einschlägig ist.

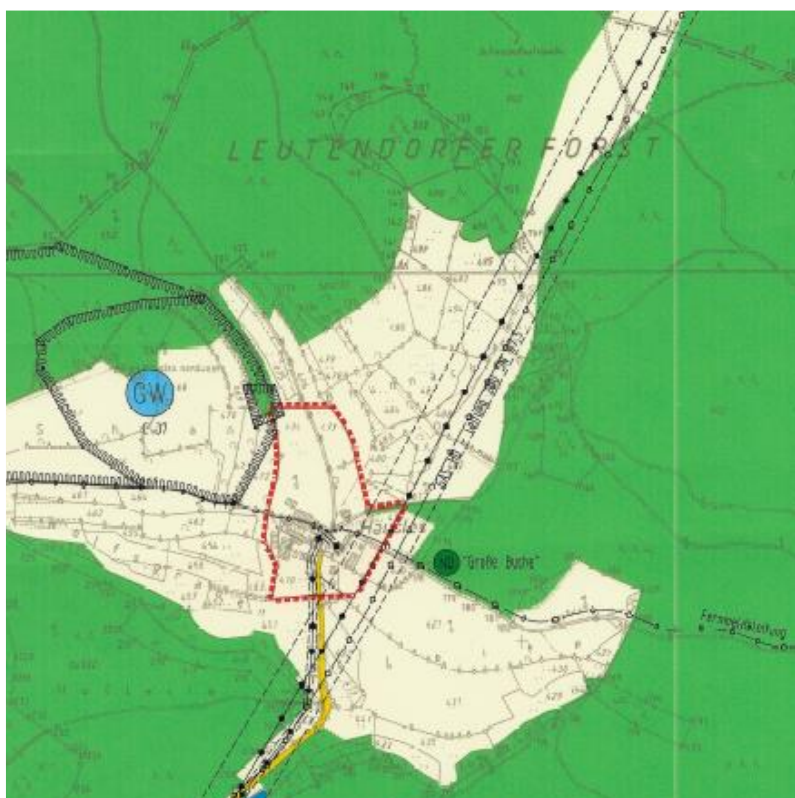
Im Mitwitzer Ortsteil Häusles ist ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig, welcher ein weiteres Standbein in Tourismus und Gastronomie besitzt. Es sind bereits eine Gaststätte und Ferienwohnungen vorhanden. Dieses Angebot soll durch die Errichtung von vier Ferienhäusern weiter ausgebaut werden, dafür wird ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt.

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die Flächen sind im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Änderung im Parallelverfahren wird in einem Teilbereich ein Sondergebiet, welches der Erholung dient dargestellt (§ 10 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO).

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächen neu dargestellt:

Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (§ 10 Abs. 1 BauNVO):	4.650 m <sup>2</sup>
Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)	60 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>4.710 m<sup>2</sup></b>



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

### 3. Übergeordnete Planungen

Die Planung entspricht sowohl einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Der Bereich Mitwitz gehört nach dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013)** und dessen Teilfortschreibungen zu den ländlichen Räumen mit besonderem Handlungsbedarf.

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind (LEP Punkt 2.2.4).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (Punkt 3.1). Diesem Grundsatz wird mit vorliegender Planung entsprochen, da es sich um die Weiterentwicklung vorhandener touristischer Infrastruktur in einem dafür objektiv geeigneten Raumausschnitt handelt.

Dem ebenfalls in Punkt 3.1 genannten Grundsatz der flächensparenden Erschließungsformen ebenfalls entsprochen, es ist abgesehen von einer Grundstückszufahrt und Hausanschlüssen keine neue Infrastruktur erforderlich, sodass die Folgekosten für die Gemeinde im nicht relevanten Bereich liegen.



Potentiale der Innenentwicklung stehen für das Vorhaben nicht zur Verfügung (Innenentwicklung vor Außenentwicklung; LEP-Z-3-2). Bebauungspläne oder Potentialflächen des wirksamen Flächennutzungsplanes für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind nicht vorhanden.

Es ist bei der Beurteilung zu berücksichtigen, dass es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, eine städtebauliche Anforderlichkeit vorliegender Planung daher insbesondere daraus erwächst, dass die Nutzung im Ortsteil Häusles aus betrieblichen Gründen verortet werden muss. In Häusles sind aufgrund der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als planungsrechtlicher Außenbereich keine Potentialflächen im Sinne der Auslegungshilfe zu den Anforderungen der Landesplanung an die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu Siedlungszwecken gegeben.

Das Anbindegebot (LEP-Z-3-3) ist nach Auffassung der Marktgemeinde erfüllt. Eine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, in diesem Fall den im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteils Häusles ist gegeben. Die neuen Siedlungsflächen überschreiten in ihrer flächigen Dimension und in dem Maß der baulichen Nutzung auch nicht vorhandene örtliche Maßstäblichkeiten.

Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden (LEP-G-5-1). Der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft haben bayernweit eine besondere Bedeutung. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung in hohem Maße.

#### Regionalplan Oberfranken-West

Der Markt Mitwitz ist im **Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4)** als Grundzentrum ausgewiesen und liegt in einem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Folgenden Zielen und Festlegungen des Regionalplanes wird durch die Planung nicht widersprochen.

1.2.4 (Z): Die Voraussetzung für Fremdenverkehr und Erholung sollen insbesondere im Bereich der Naturparke Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst, Frankenwald, Haßberge und Steigerwald sowie im Oberen Maintal und Coburger Land gesichert und weiter verbessert werden.

1.3.1 (Z): Die Grundlagen von Fremdenverkehr und Erholung gesichert und zur Verbreiterung der Wirtschaftsstruktur weiter ausgebaut werden.

3.5.2 (Z): Es soll darauf hingewirkt werden, den Fremdenverkehr in den Gebieten Steigerwald, Oberes Maintal und Coburger Land, Frankenwald, Fränkische Schweiz mit Veldensteiner Forst und Haßberge zu sichern und seine Wettbewerbsfähigkeit zu stärken. Dabei sollen im Frankenwald die Qualität der gastronomischen Einrichtungen gehoben, die infrastrukturellen Voraussetzungen verbessert und auf Saison verlängernde Maßnahmen hingewirkt werden.

3.5.5 (Z): Es soll darauf hingewirkt werden, dass der Urlaub auf dem Bauernhof insbesondere in den Fremdenverkehrsgebieten der Region ausgebaut und entwickelt wird.

4.1 (Z): Freizeitwohngelegenheiten sollen in der Regel nur innerhalb der bebauten Ortslage oder in Anbindung daran errichtet werden. In den kleinteilig geprägten Gebieten der Region sollen flächenintensive Großprojekte nicht errichtet werden.

4.2 (Z): In den Fremdenverkehrsgebieten Frankenwald, Fränkische Schweiz, Oberes Maintal und Coburger Land, Haßberge und Steigerwald sollen vorwiegend nur solche Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze errichtet werden, die überwiegend und auf Dauer wechselnden Benutzern zur Erholung dienen, soweit solche Vorhaben nicht zu einer Überlastung führen.

Nach Regionalplankarte 3 "Landschaft und Erholung" liegt das geplante Vorhaben teilweise im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 5 „Heidelberg bei Schmölz“. Hier kommt, nach Grundsatz B I 1.5.1 den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Generell ist die Regionalplanung allerdings nicht als parzellenscharf aufzufassen.

#### **4. Infrastruktur und Erschließung**

Die überplanten Flächen werden im Rahmen von Bebauungsplanaufstellungen erschlossen. Die Zufahrten zu baulichen Anlagen sind so ausgebaut beziehungsweise auszubauen, dass sie den Forderungen des abwehrenden Brandschutzes genügen. Auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr wird hingewiesen.

Es ist bei der Bebauung sicherzustellen, dass die in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibenden Restflächen weiterhin bewirtschaftet und erreicht werden können, sofern dies erforderlich ist.

Häusles besitzt eine eigene Trinkwasserversorgung. Dadurch wird die Wasserversorgung des betroffenen Grundstückes gesichert.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hat nach den Anforderungen der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 (DVGW, Tabelle 1 mit dem Richtwert von 48 m<sup>3</sup> für ein Wohngebiet (W) für eine Löschzeit von zwei Stunden zu erfolgen. Die Löschwasserversorgung muss durch Hydranten mit einem Fließdruck von mind. 1,5 bar erbracht werden.

Im Baugenehmigungsverfahren sind der Objektschutz sowie der abwehrende Brandschutz entsprechend nachzuweisen.

Bei dem Nachweis der Löschwasserversorgung ist gegebenenfalls auch die nachfolgenden Möglichkeiten einzubeziehen:

- Entnahme aus Löschwasserteichen DIN 14 210,
- DIN 14 230 Entnahme aus Löschwasserbehältern

Diesbezüglich wird darauf verwiesen, dass sich angrenzend an den Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes der Löschteich des Ortsteils Häusles befindet.

Sodass die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) berücksichtigt werden, ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Das Niederschlagswasser wird ortsnah, beziehungsweise auf dem jeweiligen Grundstück versickert bzw. zu Brauchwasserzwecken verwendet.

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist bei nicht öffentlich entsorgten Bauvorhaben durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen. Das auf den Dachflächen bzw. den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden. Die flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone hat dabei Vorrang vor der linienförmigen oder punktuellen Versickerung bzw. der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer. Dazu muss die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens überprüft werden.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist auf folgendes hinzuweisen:

Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG.

Hierfür sind beschränkte wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 8 Abs. 1 WHG in Verbindung mit Art. 15 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) notwendig. Dies gilt nicht, wenn und soweit die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser unter die Erlaubnisfreiheit nach § 46 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung fällt. Dies gilt ebenfalls nicht bei gemeingebrauchlicher Einleitung in Oberflächenwasser nach § 25 Nr. 1 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) in der jeweils gültigen Fassung.

In diesem Zusammenhang prüft der sachkundige Planer der Entwässerungsanlage, ob die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Versickern von Niederschlagswasser vorliegen. Die o. g. Technischen Regeln (NWFreiV mit TRENGW) grenzen dabei die erlaubnisfreie Benutzung ab und geben Anforderungen an Planung, Bau und Betrieb der Entwässerungsanlagen vor.

Falls beschränkte wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich werden, sind diese beim Landratsamt Kronach unter Vorlage entsprechender Antragsunterlagen in 4-facher Ausfertigung zu beantragen.

Für die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wird dabei insbesondere auch auf die fachlichen Vorgaben

- des DWA Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser),
- des DWA Arbeitsblattes A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) und
- des DWA Arbeitsblattes A 102 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer)
- des DWA Arbeitsblattes A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) hingewiesen.

Bei der Planung der Oberflächenableitung aus versiegelten Flächen sind klimabedingte Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse zu berücksichtigen.

Die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke muss weiterhin gegeben sein. Sofern Drainagen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen.

Die Einleitung des Schmutzwassers in einen vorhandenen Schmutzwasserkanal ist nicht möglich. Der Vorhabensbereich ist nach der Klassifizierung des Landkreises Kronach in die Abwasserklassifizierung III (Gebiete, in denen damit zu rechnen ist, dass die Gemeinde längerfristig (mehr als 7 Jahre) die notwendigen Voraussetzungen für eine zentrale Entsorgung nicht schaffen wird und eine Einleitung von mechanisch-biologisch gereinigtem Abwasser entweder in den Untergrund oder in ein oberirdisches Gewässer in Betracht kommt ("längerfristige Lösung") eingestuft, Somit ist eine zentrale Abwasserbehandlung nicht vorgesehen. Das Schmutzwasser muss über private Kleinkläranlagen aufbereitet werden.

Inwieweit die bestehende Kleinkläranlage dafür ausreichend ist, oder ausgebaut werden kann, ist zu prüfen.

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der Süc angeschlossen. Die Erschließung der Anwesen mit Strom ist möglich.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz ist nicht vorgesehen.

Durch die Bau- und Erschließungsarbeiten dürfen keine Telekommunikationsanlagen beeinträchtigt oder gefährdet werden. Auf bestehende Anlagen ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Ein Anschluss an Anlagen der Süc ist erforderlich und rechtzeitig mit dem Anbieter abzustimmen (§ 77i Abs. 7 Satz 2 TKG). Der Ortsteil Häusles verfügt über Breitbandanschluss.

## **5. Boden und Bodendenkmäler**

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

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 eines 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, auf Grund 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.

Im Falle des Auffindens von historischen Zeugnissen des Bergbaus im Planungsgebiet ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Das Gebiet befindet sich außerhalb von Altlastenverdachtsflächen. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbes. Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 wird hingewiesen. Gemäß Art. 12 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes haben u.a. die Gemeinden ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

Das Gebiet liegt im Naturraum des Obermainischen Hügellandes (071). Geologisch datiert der Untergrund aus dem Trias, genauer dem Mittleren Buntsandstein. Den einschlägigen Übersichtsbodenkarten ist zu entnehmen, dass vorherrschend Braunerden (podsolig), gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Sand (Deckschicht) über skelettführendem Lehm bis Ton (Sedimentgestein) vorhanden sind.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten.

Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche >5.000m<sup>2</sup> eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

## **6. Hydrologie**

Im Planungsgebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer und keine Überschwemmungsgebiete. Über Grundwasserverhältnisse ist nichts bekannt, allerdings ist ob der Topographie nicht mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zwei Teiche, ein Löschteich, sowie der Schönungsteich einer privaten Kleinkläranlage. Ein Pufferstreifen von 5 Metern wird eingehalten.

Nördlich angrenzend befindet sich ein namenloser Graben als Zufluss des Schönseebachs. Die Freihaltung eines Pufferstreifens von 5 Metern nach Art. 16 Abs. BayNatSchG ist hier erforderlich. In Anlehnung an Art. 21 Abs. 1 WHG wird die Breite des Gewässerrandstreifens von 10m freigehalten.

Schutzzonen des Wasserschutzgebietes WV Häusles, Quelle, festgesetzt durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Kronach vom 09.01.1991 wurden dargestellt. Innerhalb des Umgriffs ist keine bauliche oder sonstige Nutzung zulässig, auch während der Bauphase sind Flächen für die Baustelleneinrichtung außerhalb des Wasserschutzgebietes anzulegen.

Die Lagerung von Leichtflüssigkeiten innerhalb des Wasserschutzgebietes, Betankungen, Wartungs- und Reparaturmaßnahmen sind allesamt nicht zulässig.

## **7. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **7.1. Landschafts- und Naturschutz**

#### Grundsatz

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und ihrer nachhaltigen Nutzungsfähigkeit, die Sicherung, Wiederherstellung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Sicherung und Verbesserung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, die Sicherung von Landschaften, Landschaftsteilen und unbelebten Naturschöpfungen in ihrer naturräumlich bezogenen Vielfalt und Eigenart, die Erhaltung und Förderung von Pflanzen und Tieren wildlebender Arten, ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften, die Erhaltung belebter Bodenoberflächen und der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie die Regeneration des Grund- und Oberflächenwassers umfassend berücksichtigen.

#### Schutzgebietskulisse

Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß *Natura-2000*-Kulisse genießen. Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt.

Die nächstgelegenen *Natura-2000*-Schutzgebiete befinden sich im Steinachtal. Es ist aufgrund der Entfernung nach objektiven Gesichtspunkten nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzkulisse auszugehen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Roter Bühl“ grenzt an das Plangebiet. Die Darstellung von Bauflächen ist nicht erfolgt, ergo werden keine Verbotstatbestände erfüllt.

#### *Biotopschutzrechtliche Belange*

Im Geltungsbereich sind keine Biotope amtlich kartiert.

#### Anwendung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Schutzgebiete des Naturschutzes sind nicht betroffen. Es handelt sich um Wiesenflächen in extensiver Nutzung durch Beweidung und mit mittlerer ökologischer Wertigkeit. Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Die Flächenversiegelung wird in Zukunft niedrig sein, da die geplanten Vorhaben in der Regel keine hohe Grundflächenzahl mit sich bringen (§ 17 BauNVO).

Bei konkreten Bauvorhaben und Bebauungsplänen sind Maßnahmen der Grünordnung und des Ausgleichs in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Kronach festzulegen, um den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren.

### **7.2. Immissionsschutz**

#### Grundsatz:

Aus Gründen des Schutzes der Bewohner im Nachbarschaftsbereich vor schädlichen Umwelteinflüssen ist zu beachten, dass gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander nur so zugeordnet werden dürfen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

- Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
- Immissionen im Sinne des BImSchG sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

- Emissionen im Sinne des BImSchG sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.
- Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, den Immissionsschutz durch planerische Maßnahmen so weit als möglich zu unterstützen.

Durch folgende planerische Maßnahmen kann in diesem Sinne eingewirkt werden:

- ausreichender Abstand zwischen Gebieten mit wesentlich unterschiedlichen Emissionen
- Anordnung von Zwischenzonen
- Abschirmung

#### Schutz vor Immissionen:

Nach § 1 (5) Ziffer 1. und 7. BauGB sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes und damit - als Teil des Immissionsschutzes - auch die Belange des Schallschutzes zu berücksichtigen.

Die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Eine vorausschauende Planung auf der Basis dieses Trennungs- und Minimierungsgebotes verhindert spätere Nutzungskonflikte.

#### Lärmemissionen

Nach dem Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – vom Juli 2002 sind Gebieten mit entsprechender Nutzungsfestsetzung u. a. folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

allgemeinen Wohngebieten (WA)	tags 55 dB nachts 45 dB bzw. 40 dB.
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)
Gewerbegebieten (GE)	tags 65 dB nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A).
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind je nach Nutzungsart	tags 45 dB(A) bis 65 dB(A) nachts 35 dB(A) bis 65 dB(A)

Gemäß den Ausführungen der DIN 18005-1 sind bei Ferienhausgebieten tags 50 dB(A) und nachts 40, bzw. 35 dB(A) einschlägig.

Der niedrigere Wert nachts gilt für den Anlagenlärm. Verkehrslärm wird hinsichtlich der Erfassung und Berechnung der Lärmauswirkungen gegenüber dem Gewerbelärm privilegiert, weil die Verkehrsflächen in aller Regel der Allgemeinheit dienen.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben.

Die in den technischen Regelwerken enthaltenen Richtwerte (bzw. Orientierungswerte) stellen keine strikten Grenzwerte dar. Bei einer Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005-1, Beiblatt 1, liegen noch nicht grundsätzlich schädliche Umwelteinwirkungen vor, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

### Geruch

Gemäß der Geruchsimmisions-Richtlinie - GIRL - in der Fassung vom 29. Februar 2008 und einer Ergänzung vom 10. September 2008 sind folgende Immissionswerte einschlägig:

Wohn-/Mischgebiete	Gewerbe-/Industriegebiete	Dorfgebiete
0,10	0,15	0,15

Sonstige Gebiete, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, sind entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechtes den einzelnen Spalten der Tabelle zuzuordnen.

Der Wert bezieht sich auf die Geruchsstundenhäufigkeit, d.h. den Anteil der Jahresstunden, in denen Geruchsimmisionen auftreten.

### Bewertung:

Schallschutzmaßnahmen werden nicht in die Planung aufgenommen. Das Planungsgebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich überörtlicher Verkehrswege oder von Gewerbebetrieben. Angrenzende Gebiete sind nicht als Bauflächen ausgewiesen, immissionsschutzrechtlich aber wohl gem. § 5 BauNVO zu bewerten.

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es ist daher mit geruchsbedingten Immissionen zu rechnen, die durch Ausbringung von organischem Dünger hervorgerufen werden. Diese sind von den zukünftigen Nutzern hinzunehmen.

Konflikte aufgrund benachbarter landwirtschaftlicher Nutzung sind nicht zu erwarten, da es sich bei den landwirtschaftlichen Betrieben im Ortsteil Häusles nicht um große Viehhalter mit entsprechenden Stallanlagen handelt. Die Einhaltung der Geruchsstundenhäufigkeit kann daher als gegeben betrachtet werden:

Der erhöhte Immissionswert der Spalte „Dorfgebiete“ (IW 0,15 gegenüber dem Plangebiet IW 0,1) gilt nur für Geruchsimmisionen verursacht durch Tierhaltungsanlagen in Verbindung mit der belästigungsrelevanten Kenngröße IGb (s. Nr. 4.6 LAI – GIRL -).

Da diese Tierhaltungsanlagen vorliegend nicht einschlägig sind, ist davon auszugehen, dass keine Konfliktsituation im Sinne einer erheblichen Umwelteinwirkung einschlägig ist.

## **8. Nachrichtliche Übernahmen**

Die in der Zeichnung der Änderung des Flächennutzungsplanes eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, udglm.).

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht wurden vermerkt (§ 5 Abs. 4 BauGB). Schutzzonen des Wasserschutzgebietes WV Häusles, Quelle, festgesetzt durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Kronach vom 09.01.1991 wurden ebenfalls vermerkt.

Bauschutzbereiche der TenneT TSO GmbH (30m beiderseits der Leitungssachse) wurden ebenfalls vermerkt.

## **9. Umweltbericht**

### **9.1. Grundlagen**

#### **9.1.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben**

Insgesamt wird eine Fläche von 4.650 m<sup>2</sup> mit als Baufläche dargestellt, um die bauliche Nutzung als Ferienhausgebiet vorzubereiten.

#### **9.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden**

##### **Regionalplan**

Die Gemeinde gehört gemäß Regionalplan zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Der Markt Mitwitz ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) als Grundzentrum ausgewiesen. Nach Regionalplankarte 3 "Landschaft und Erholung" liegt das geplante Vorhaben teilweise im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 5 „Heidelberg bei Schmölz“. Hier kommt, nach Grundsatz B I 1.5.1 den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Generell ist die Regionalplanung allerdings nicht als parzellenscharf aufzufassen.

Der Regionalplan formuliert u.a. folgende Ziele:

- Böden sollen nur im notwendigen Umfang als Siedlungsflächen oder für den Infrastrukturausbau herangezogen werden.
- Boden, Wasser und Luft sollen von Schadstoffen, die den Naturhaushalt belasten, befreit und freigehalten werden. Eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt soll dabei angestrebt werden.
- 1.2.4 (Z): Die Voraussetzung für Fremdenverkehr und Erholung sollen insbesondere im Bereich der Naturparke Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst, Frankenwald, Haßberge und Steigerwald sowie im Oberen Maintal und Coburger Land gesichert und weiter verbessert werden.
- 1.3.1 (Z): Die Grundlagen von Fremdenverkehr und Erholung gesichert und zur Verbreiterung der Wirtschaftsstruktur weiter ausgebaut werden.
- 3.5.2 (Z): Es soll darauf hingewirkt werden, den Fremdenverkehr in den Gebieten Steigerwald, Oberes Maintal und Coburger Land, Frankenwald, Fränkische Schweiz mit Veldensteiner Forst und Haßberge zu sichern und seine Wettbewerbsfähigkeit zu stärken. Dabei sollen im Frankenwald die Qualität der gastronomischen Einrichtungen gehoben, die infrastrukturellen Voraussetzungen verbessert und auf Saison verlängernde Maßnahmen hingewirkt werden.
- 3.5.5 (Z): Es soll darauf hingewirkt werden, dass der Urlaub auf dem Bauernhof insbesondere in den Fremdenverkehrsgebieten der Region ausgebaut und entwickelt wird.
- 4.1 (Z): Freizeitwohnegelegenheiten sollen in der Regel nur innerhalb der bebauten Ortslage oder in Anbindung daran errichtet werden. In den kleinteilig geprägten Gebieten der Region sollen flächenintensive Großprojekte nicht errichtet werden.
- 4.2 (Z): In den Fremdenverkehrsgebieten Frankenwald, Fränkische Schweiz, Oberes Maintal und Coburger Land, Haßberge und Steigerwald sollen vorwiegend nur solche Freizeitwohnegelegenheiten und Campingplätze errichtet werden, die überwiegend und auf Dauer wechselnden Benutzern zur Erholung dienen, soweit solche Vorhaben nicht zu einer Überlastung führen.

##### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



**Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kronach (ABSP)**

Das Vorhaben befindet sich gem. ABSP außerhalb naturschutzfachlicher Schwerpunktgebiete. Der Siebenleitengraben und die stehenden Gewässer im Umfeld des Plangebietes sind bedeutsame Feuchtlebensräume.

**Fachgesetze**

Beschrieben werden die allgemeinen Ziele zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft im

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bayerischem Wassergesetz (BayWG) und in der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) und Bayerischem Denkmalschutzgesetz (BayDSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Verordnungen und Technischen Anleitungen TA Luft, TA Lärm.

Zielvorgaben der untersuchten Schutzgüter:

<b>Mensch</b>	
BauGB	§ 1 (5) ff. Sicherung des Wohles der Allgemeinheit und menschenwürdige Umwelt durch nachhaltige städtebauliche Entwicklung.
BImSchG	§ 1 Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorzubeugen.
TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche
DIN 18005-1	Schallschutzberücksichtigung bei der städtebaulichen Planung.
<b>Arten/Biotope</b>	
BNatSchG	§ 1 (3) 5. ff. Dauerhafte Sicherung und Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihren Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
<b>Boden</b>	
BauGB	§ 1a (2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden, Bodenversiegelung ist zu minimieren. § 202 besonderer Schutzstatus des Mutterbodens.
BBodSchG	§ 1 ff. Sicherung der Bodenfunktionen oder deren Wiederherstellung.
BNatSchG	§ 1 ff. Dauerhafte Sicherung von Bodendenkmälern, Boden als Teil des Naturhaushaltes, Sicherung von Boden, Vermeidung von Erosion.
<b>Wasser</b>	
WHG und WRRL	§ 5 ff. Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung von Wasser, Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes, Vermeidung der Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses. Verantwortungsvoller Umgang mit Wasser und nachhaltige Bewirtschaftung von Flüssen, Seen und Grundwasser.
<b>Luft/Klima</b>	
BauGB	§ 1a (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der

	Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Emissionen sollen vermieden und eine bestmögliche Luftqualität erhalten werden. Erneuerbare Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sind zu fördern.
BImSchG	§ 1 ff. Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorbeugen.
TA Luft	Diese dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
BNatSchG	§ 1 (3) 4. Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien
<b>Landschaftsbild</b>	
BNatSchG	§ 1 (1) 3. Dauerhafte Sicherung von Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Charakteristische Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung + Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
<b>Kultur- und Sachgüter.</b>	
BauGB	Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
BNatSchG	§ 1 (4) ff. Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.
DSchG	§ 1 (1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen hinzuwirken.

## **9.2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Beschreibung der Auswirkungen der Planung**

### Schutzgut Mensch

Es handelt sich um ein Gebiet mit hervorragender Bedeutung für die Sicherung einer ruhigen naturbezogenen Erholung.

Es befinden sich keine denkmalfachlich wertgebenden Elemente im Geltungsbereich. Der Landschaftsraum Häusles wird als siedlungsnaher Erholungsraum sowie als Naherholungsgebiet für das Mittelzentrum Kronach genutzt. Wanderwege liegen direkt angrenzend im unmittelbaren Nahbereich. Besonders hoch ist die Erholungsfunktion, wenn das Gebiet strukturreich und durch Freizeiteinrichtungen bereichert ist. Es sind Freizeit- und Erholungseinrichtungen und Landschaften mit hoher Erholungsnutzung vorhanden. Der Landschaftsausschnitt ist charakterisiert durch eine hohe Eigenart und einen bereits vorhandenen Erlebniswert. Der Geltungsbereich wird für die Erholungsnutzung aufgrund der Gegebenheiten als gut geeignet bewertet.

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die für sich genommen von erheblicher Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind. Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden.

Das Vorhaben dient der Erholungsnutzung unmittelbar und nachhaltig.

Hinsichtlich der in § 3 Abs. 3 BImSchG aufgeführten Immissionen ist keine erhebliche Betroffenheit zu erwarten.

#### Gewerbelärm / Verkehrslärm

Durch das Vorhaben entstehen keine unzulässigen Lärmemissionen (geringerer Störgrad als angrenzende Gebiete). Das Vorhaben ist keinen unzulässigen Lärmemissionen ausgesetzt. Durch das Vorhaben entsteht nur in sehr geringem Maße ein zusätzlicher Verkehrslärm. Das Vorhaben liegt nicht im Einwirkungsbereich überörtlicher Verkehrswege.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb der Erweiterung befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes findet nicht statt, weil die Flächen am Ortsrand im visuellen Gesamteindruck vor dem Hintergrund der bestehenden Hofstellen keinen aufdringlichen Blickpunkt bilden und die Fläche abseits von Verkehrsbeziehungen gelegen ist. Eine weiträumige Einsehbarkeit ist aufgrund der topographischen Lage innerhalb einer Rodungsinsel nicht gegeben. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet statt. Diese ist jedoch räumlich begrenzt und dient der Erholungsnutzung. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten. Es wird durch die Planung nicht unzulässig in die Eigentumsrechte Dritter eingegriffen.

Es handelt sich um ein Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Sicherung der Historischen Kulturlandschaft und ein Gebiet mit sehr hohem Stellenwert für die Erhaltung historischer Flurformen.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Da der genaue Umfang von baulichen Eingriffen im Planungsgebiet derzeit noch nicht bekannt ist, wird von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen. Diese ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung in der Regel auch nicht vorgesehen, da sich diese an bestehenden Schutzgebieten ohnehin zu orientieren hat. Im Zuge des Bauantrages oder des Bebauungsplanes sind weitere Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der überwiegende Nutzungsanteil ist Grünland. Teilweise sind an den Grundstücksgrenzen Ranken ausgeprägt, Gehölze sind nicht vorhanden.

#### Lebensraum

Gewässerlebensräume sind nicht vorhanden. Trockenhabitats sind ebenfalls nicht vorhanden, Wald und Gehölzbestände sowie Hecken sind nicht betroffen.

Die Wiesenflächen weisen prinzipiell Habitatqualität für Offenlandarten wie die Feldlerche auf. Hierzu ist einschränkend anzumerken, dass die angrenzenden Wald- und Siedlungsflächen Verkehrswege die Lebensraumqualität für diese Arten einschränken.

#### Schutzkulisse

Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß Natura-2000-Kulisse genießen. Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt.

Die nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiete befinden sich im Steinachtal. Es ist aufgrund der Entfernung nach objektiven Gesichtspunkten nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzkulisse auszugehen. Das Landschaftsschutzgebiet „Roter Bühl“ grenzt westlich an das Baugebiet. Bebauung ist hier nicht zulässig, ergo werden keine Verbotstatbestände erfüllt. Im Geltungsbereich sind keine Biotope amtlich kartiert.

Die Biotopvernetzung wird nicht beeinträchtigt, da potentielle Ausbreitungsvektoren durch die funktionsfähig erhalten bleiben.

Das Landschaftsschutzgebiet „Roter Bühl“ grenzt an das Plangebiet. Die Darstellung von Bauflächen ist nicht erfolgt, ergo werden keine Verbotstatbestände erfüllt. Das Untersuchungsgebiet liegt teilweise in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine Trennungsfunktion, da die Flächen an bebaute Bereiche angrenzen. Für größere Tierarten wird keine relevante Beeinträchtigung bestehender Wanderwege entstehen, da als Wanderkorridore für größere und scheue Arten fungierenden großen und unzerschnittenen Waldgebiete nicht berührt werden und die Flächen als Weideflächen ohnehin eingezäunt sind.

Der Planungsraum sowie das weitere Umfeld werden durch die Weidenutzung, sowie den dörflich strukturierten Ortsteil Häusles geprägt.

Beleuchtung muss auf das unbedingte Maß reduziert werden, um nachtaktive Insekten zu schonen.

#### Schutzgut Landschaft

Die Eigenart des Landschaftsraumes ist als hoch zu bewerten, der Erlebniswert ist vorhanden.

Wälder und Kulturlandschaften des Obermainischen Hügellands mit hohem Erholungswert wie der Leutendorfer Forst sollen vorrangig in ihrer Erlebniswirksamkeit für die ruhige, naturbezogene Erholung sowie wegen ihres charakteristischen Erscheinungsbilds gesichert und entwickelt werden. Daneben sind sie v.a. wegen ihrer Lebensraumqualität und dessen Entwicklungspotenzial, u.a. südöstlich Kronach auch aufgrund ihrer kulturhistorischen Bedeutung sicherungswürdig. In diese Waldgebiete wird nicht eingegriffen.

Die Landschaftseinheit „waldreiche Höhen zwischen Mitwitz und Kronach“ ist in ihrem Erscheinungsbild in erster Linie durch großflächige Wälder und ein ausgeprägtes Relief bestimmt. Die Großflächigkeit des Waldgebiets ist ein wichtiger Aspekt seiner besonderen Erlebniswirksamkeit. Zerschneidungswirksame Eingriffe sollen daher verhindert werden.

Die zukünftige Bebauung fügt sich in die topographische Hangstruktur ein. Eine weiträumige Einsehbarkeit ist aufgrund der topographischen Lage innerhalb einer Rodungsinsel nicht gegeben. Der landschaftliche Eindruck im unmittelbaren Planungsumgriff wird verändert, dabei wird durch Integration in die landschaftlichen und topographischen Gegebenheiten eine Minimierung der Auswirkungen bewirkt.

Damit sich das Vorhaben in das Landschaftsbild einfügt, sind Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren. Vorhandene Landschaftselemente werden soweit vorhanden erhalten. Beleuchtung ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren, das Vorhaben ist einzugrünen.

Durch entsprechende Maßnahmen können die Auswirkungen des Vorhabens minimiert werden.

#### Schutzgut Fläche, Boden

Den einschlägigen Übersichtsbodenkarten ist zu entnehmen, dass vorherrschend Braunerden (podsolig), gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Sand (Deckschicht) über skelettführendem Lehm bis Ton (Sedimentgestein) vorhanden sind.

Geologisch datiert der Untergrund aus dem Trias, genauer dem Mittleren Buntsandstein. Gem. Landesentwicklungskonzept Oberfranken-West handelt es sich um ein Gebiet mit Böden von besonderer Bedeutung als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden. Zudem ist der gesamte Leutendorfer Forst ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Bodens durch Erhalt erosionsschützender Vegetations-/Nutzungskulturen.

Grundwasserbeeinflusste Böden werden nicht beansprucht. Im Bereich des Plangebietes sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Durch die Maßnahme erfolgt in einem geringem Umfang Flächenversiegelung. Potentiale der Innenentwicklung stehen im Ortsteil nicht zur Verfügung.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung

von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

Die durch die Maßnahme in Anspruch genommenen Flächen besitzen im bayernweiten Vergleich geringe Bodenwertigkeiten und im regionalen Vergleich hauptsächlich ungünstige Erzeugungsbedingungen. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind oder Wasser kann auf Grund der Hanglage nicht ausgeschlossen werden; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird.

Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

#### Schutzgut Wasser

Es handelt sich um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Grundwassers vor Einträgen sorbierbarer und nicht sorbierbarer Stoffe und ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz von Grund-/ Oberflächengewässern vor Säureeintrag.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und von wassersensiblen Bereichen.

Die relative Grundwasserneubildung ist überwiegend gering. Entsprechend stellt die Karte „Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich als gering dar (ca. 50 – 150 mm/a). Daten zum Grundwasserflurabstand liegen aktuell nicht vor. Von hoch anstehendem Grundwasser ist im Geltungsbereich jedoch nicht auszugehen, da sich der Geltungsbereich auf einer Erhebung innerhalb der welligen Topographie des Naturraums befindet. Insgesamt kommt dem Geltungsbereich und dessen Umfeld eine geringe/allgemeine Bedeutung bezüglich des Grundwasserhaushaltes zu.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Gewässer III. Ordnung. Hier ist ein Pufferstreifen durch Bebauung einzuhalten. Es handelt sich hierbei um einen potenziellen Vorfluter zur schadlosen Abfuhr von Niederschlagswasser.

Stehende Gewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Wasserschutzgebiete sind angrenzend vorhanden, eine Darstellung als Baufläche erfolgt nicht, sodass davon auszugehen ist, dass Verbotstatbestände gemäß der Rechtsverordnung des Landratsamtes Kronach vom 09.01.1991 vorliegend nicht vorbereitet werden.

#### Schutzgut Luft

Eine Zustandsänderung ist nicht abzusehen.

#### Schutzgut Klima

Es handelt sich um ein Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für den bioklimatischen Schutz. Das Gebiet weist eine hohe Kaltluftproduktionsfunktion auf. Dies relativiert sich durch die Tatsache, dass nur in sehr geringem Umfang in den Bereich eingegriffen wird.

Der kleinräumige Wechsel von beschatteten und besonnten Flächen, trockenen und frischen Bereichen infolge der Bebauung verursacht mikroklimatische Veränderungen, die sich auf die kleinräumigen Standortverhältnisse auswirken. Es ist insbesondere davon auszugehen, dass sich die bebauten Bereiche im Sommer stärker aufheizen.

### **9.3. Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle: zu erwartende Auswirkungen

<b>Schutzgut Mensch</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b> Eingriffe gem. § 14 BNatSchG zu erwarten
<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> Bauliche Nutzung geringer Invasivität.
<b>Schutzgut Fläche, Boden</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b> Durch Versiegelung Verlust von Bodenfunktionen.
<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> Rückgang der Grundwasserneubildung in geringem Ausmaß.
<b>Schutzgut Luft</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Klima</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b>

### **Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Keine Zustandsänderung zu erwarten.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Betrachtung erfolgt in dem Umweltbericht zu dem parallel aufgestellten Bebauungsplan.

#### Bodenschutzklausel

Durch die getroffenen Festsetzungen und die geplante Art der Bebauung wird die Ressource „Grund und Boden“ möglichst schonend genutzt. Der Umgang mit Grund und Boden ist schonend und entsprechend der gesetzlichen Vorgaben, da die natürlichen Funktionen des Bodens bei der geplanten Nutzung berücksichtigt und die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden so gering wie möglich gehalten werden.

#### Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung können für das Vorhaben keine Flächen im bereitgestellt werden.

#### Klimaschutzklausel

Folgen des Klimawandels können z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von einer geringen Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Eine Überflutung ist auch bei Starkregenereignissen nicht zu erwarten.

Bei ausgedehnten Trockenperioden könnten die Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen Schaden nehmen. Im Falle von längeren Trockenperioden sind ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

### **9.4. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

§ 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Vorhaben stellt einen solchen Eingriff dar, welcher im Zuge nachgelagerter Verfahren rechtsverbindlich auszugleichen ist. Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ findet auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine Anwendung.

**Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

<b>Schutzgut Mensch</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	- Keine Darstellung von Bauflächen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten
<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>
<b>Schutzgut Fläche, Boden</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>
<b>Schutzgut Wasser</b>	Keine Darstellung von Bauflächen innerhalb von Wasserschutzgebieten.
<b>Schutzgut Luft</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>
<b>Schutzgut Klima</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>

Naturschutz und Artenschutz

Es befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützte Flächen im Bereich der neu dargestellten Bauflächen. Der spezielle Artenschutz und die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind in nachgelagerten Verfahren zu bewältigen.

**9.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Eine landwirtschaftliche Privilegierung scheidet nach Prüfung durch das zuständige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten aus. Eine Bauleitplanung ist daher städtebaulich erforderlich.

Es musste festgestellt werden, dass Potentiale der Innenentwicklung im Ortsteil i.S.d. Z-LEP-3-2 nicht zur Verfügung stehen und der wirksame Flächennutzungsplan keine Sondergebiete nach § 10 BauNVO darstellt.

Die Inanspruchnahme vormals landwirtschaftlich genutzter Flächen ist daher i.S.d. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist insofern begründet, als dass keine Potentiale der Innenentwicklung mobilisiert werden konnten.

**9.6. Zusätzliche Angaben**

**9.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die wesentlichen Grundlagen des Umweltberichtes:

- BayernAtlas (geportal.bayern.de/bayernatlas); Umweltatlas Bayern
- Bayer. Landesamt für Umwelt (März 2018): Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010, M 1:500.000, Augsburg.
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2004): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Kronach, München.

- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. Auflage, München; Überarbeitung 2021.
- Flächennutzungsplan Markt Mitwitz
- Regierung von Oberfranken (2004): Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken West.
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-West (aktuelle, digitale Fassung): Regionalplan Oberfranken-West.

Bei der Erstellung des Umweltberichts wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen herangezogen und berücksichtigt: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans geltenden Fassung.

Grundsätzlich wurden die Informationen vor Ort im Zuge einer Inaugenscheinnahme verifiziert. Die Kategorisierung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt verbalargumentativ. Dabei werden gesonderte Fachgutachten mit einbezogen, die ihre eigenen Regelwerke herangezogen haben.

Für den räumlichen Umfang des Umweltberichts ergeben sich als Abgrenzung zum einen der Geltungsbereich des Bebauungsplans und zum anderen die Erweiterung des Untersuchungsbereiches um relevante Randbereiche und entsprechend den Gegebenheiten beim Thema Landschaftsbild und Klima/Luft.

### **9.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es traten keine Schwierigkeiten auf.

### **9.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können (§ 4 c BauGB). Dabei sind die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

### **9.7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den neu überplanten Bereich erfolgt für ein geplantes Ferienhausgebiet, wovon in ähnlicher Dimension bereits eines im Ortsteil Häusles vorhanden ist.

Der Flächennutzungsplan bereitet die Zulässigkeit des baulichen Eingriffs durch den Bebauungsplan lediglich planungsrechtlich vor. Die letztendliche Bewertung über die Erheblichkeit des Eingriffs bleibt nachgelagerten Verfahren vorbehalten, bei der Bewertung findet ein Worst-Case-Szenario statt.

Es sind insgesamt betrachtet keine erheblichen Umweltbelastungen zu befürchten. Die Lage der Fläche ist im Hinblick auf die geplante Nutzung sehr gut geeignet. Die Kleinräumigkeit des Vorhabens und eine vorausschauende Planung und Ausführung baulicher Anlagen können Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Bodenfunktionen und das Schutzgut Wasser wieder



relativieren. Eingriffe in das Schutzgut Flora und Fauna werden in Bebauungsplanverfahren verbindlich ausgeglichen, sodass infolge der Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen resultieren.

#### **10. Entwurfsverfasser**

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde beauftragt:

**IVS** Ingenieurbüro GmbH  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach  
Telefon 09261/6062-0  
Telefax 09261/6062-60

B.Sc. Tobias Semmler  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Fassung vom: 19. April 2022  
Aufgestellt: Kronach, im April 2022