



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

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf vom 18. Juli 2023

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.05.25**
Projekt: **Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Ferienhausgebiet Häusles“**

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

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE.....	2
1.1. LAGE IM RAUM.....	2
1.2. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	2
1.3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	2
1.4. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG.....	3
2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES – DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS	5
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	5
3.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG	5
3.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	7
3.3. SCHUTZZONEN	7
4. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN	7
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	7
4.2. STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN	8
4.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	9
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET.....	9
5.1. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	9
5.2. VEGETATION	11
5.3. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG	11
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF.....	11
6.1. FLÄCHENBILANZ	11
6.2. BAULICHES KONZEPT / ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN.....	11
7. VERKEHRSKONZEPTION.....	16
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT	16
9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	17
9.1. ENTWÄSSERUNG.....	17
9.2. VERSORGUNG MIT WASSER, LÖSCHWASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON.....	18
9.3. MÜLLENTSORGUNG.....	19
10. KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	19
11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	19
11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	19
11.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	19
11.2.1. Immissionsschutz	19
11.2.1.1 Grundsätze:.....	19
11.2.1.2 Emissionen aus dem Plangebiet:	21
11.2.1.3 Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken:.....	21
11.2.2. Landschafts- und Naturschutz	22
11.2.3. Luftreinhaltung und Klimaschutz	24
12. UMWELTBERICHT GEM. §2A BAUGB.....	26
1.1. BESCHREIBUNG DES VORHABENS	26
1.1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	26
1.1.2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	26

1.2.	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE 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	27
1.3.	BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	29
1.3.1.	<i>Schutzgut Mensch</i>	29
1.3.2.	<i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i>	30
1.3.3.	<i>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</i>	30
1.3.4.	<i>Schutzgut Landschaft</i>	31
1.3.5.	<i>Schutzgut Fläche, Boden</i>	31
1.3.6.	<i>Schutzgut Wasser</i>	32
1.3.7.	<i>Schutzgut Luft</i>	33
1.3.8.	<i>Schutzgut Klima</i>	33
1.4.	VORAUSSICHTLICHE ERHEBLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER	34
1.5.	ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES	34
1.5.1.	<i>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</i>	34
1.5.2.	<i>Prognose der Auswirkungen der geplanten Vorhaben</i>	34
	Bodenschutzklausel	35
	Umwidmungssperre – Vorrang der Innenentwicklung	35
	Klimaschutzklausel	35
1.6.	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	35
1.7.	AUSGLEICHSMÄßNAHMEN	37
1.7.1.	<i>spezieller Artenschutz</i>	37
1.8.	DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ANDERWEITIGEN LÖSUNGSVORSCHLÄGE (PLANUNGSALTERNATIVEN)	37
1.9.	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	38
1.10.	BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND	38
1.11.	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	38
1.12.	QUELLEN	38
13.	ENTWURFSVERFASSER	39

1. Angaben zur Gemeinde

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 Föritztales 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, Krötendorfswüstung, Reuterwüstung, Rotberg, Schaumbergswüstung und Wolfsberg.

1.2. 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-Wörldsdorf-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.

1.3. Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
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
2020	2 784	5	0,2
2021	2 773	- 11	- 0,4

Quelle: LfSt. Bayern.

Die offizielle Bevölkerungsprognose für die Gemeinde weist für das Jahr 2033 einen Rückgang auf 2.570 Einwohner aus. Stand 31.12.2021 hatte die Gemeinde 2.773 Einwohner.

Die Bevölkerungsdichte innerhalb des Gebietes der Gemeinde liegt bei 84 Einwohnern pro Quadratkilometer (Stichtag 31. Dezember 2021).

Landkreis Kronach (31.12.2021): 101 EW/km²

Regierungsbezirk Oberfranken (31.12.2021): 147 EW/km²

Freistaat Bayern (31.12.2021): 187 EW/km²

Die Durchschnittliche Haushaltsgröße betrug bei 1.295 Wohnungen im Jahr 2021 auf 2.773 Einwohner 2,14. Die Anzahl der Wohngebäude stieg seit 2018 netto um 13.

1.4. Wirtschaftliche Entwicklung

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Beschäftigte am Arbeitsort	738	779	798	790	849	823
davon männlich	403	421	436	420	429	416
weiblich	335	358	362	370	420	407
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	26	23	28	30	30	28
Produzierendes Gewerbe	430	462	459	431	474	448
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	115	127	122	128	111	118
Unternehmensdienstleister	25	22	27	28	33	32
Öffentliche und private Dienstleister	142	145	162	173	201	197
Beschäftigte am Wohnort	1 141	1 160	1 155	1 167	1 167	1 182

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

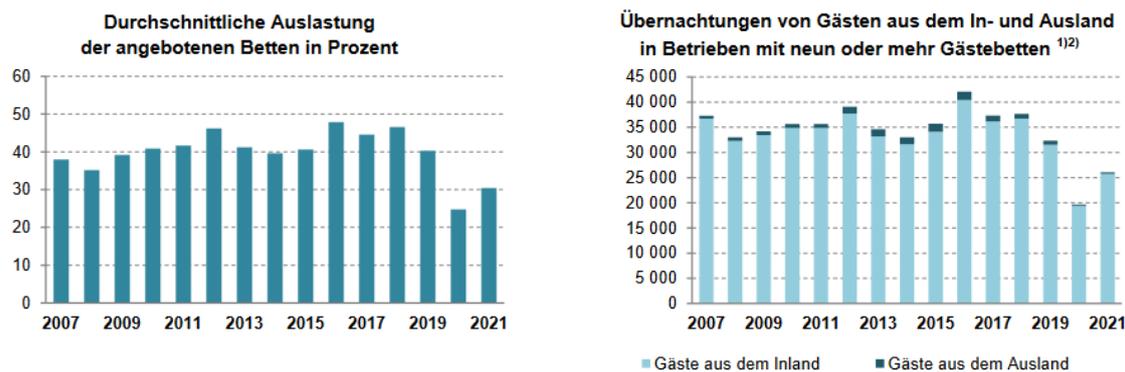
²⁾ Bei den Ergebnissen des Jahres 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2020 – 2021 vorläufige Ergebnisse.

Quelle: LfSt. Bayern.

Die Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde ist positiv. Ein Rückgang der Arbeitslosenzahlen von 72 (2013) auf 53 (2021) 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					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Beherbergungsbetriebe mit zehn¹⁾ oder mehr Gästebetten ²⁾						
Geöffnete Beherbergungsbetriebe im Juni	4	3	3	3	3	3
Angebote Gästebetten im Juni	243	231	224	224	225	225
Gästeankünfte	13 846	13 583	13 172	11 515	6 056	6 944
davon von Gästen aus dem Inland	13 348	13 111	12 747	11 118	5 923	6 815
von Gästen aus dem Ausland	498	472	425	397	133	129
Gästeübernachtungen	42 046	37 311	37 708	32 368	19 644	26 057
davon von Gästen aus dem Inland	40 422	36 167	36 748	31 552	19 389	25 763
von Gästen aus dem Ausland	1 624	1 144	960	816	255	294
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	3,0	2,7	2,9	2,8	3,2	3,8
hiervon von Gästen aus dem Inland	3,0	2,8	2,9	2,8	3,3	3,8
von Gästen aus dem Ausland	3,3	2,4	2,3	2,1	1,9	2,3
Beherbergungsbetriebe mit weniger als zehn Gästebetten in Prädikatsgemeinden ³⁾⁴⁾						
Gästeankünfte	-	-	-	-	-	-
Gästeübernachtungen	-	-	-	-	-	-
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	-	-	-	-	-	-



Quelle: LfSt. Bayern.

In Mitwitz gab es im Jahr 2021 insgesamt 26.057 Übernachtungen bei 6.944 Gästeankünften in gewerblichen Beherbergungsbetrieben (zehn oder mehr Betten). Somit betrug die durchschnittliche Aufenthaltsdauer 3,8 Tage. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie verzerren das Bild deutlich. Es ist aber eine spürbare Erholung zu verzeichnen.

Der absolute Großteil der Besucher kommt nach wie vor aus Deutschland.

Aktuell werden in Mitwitz insgesamt 225 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 Jahren vor der Pandemie 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 ungelernte 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.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes – Durchführung des Verfahrens

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich 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 drei Ferienhäuser (Schäferei) vorhanden, der landwirtschaftliche Betrieb besteht im Wesentlichen aus der extensiven Bewirtschaftung von Grünland durch Schafe und Damwild. Dieses Angebot soll durch die Errichtung von vier Ferienhäusern weiter ausgebaut werden. Der Ortsteil Häusles ist im Flächennutzungsplan als Außenbereich definiert und somit nicht als Baufläche dargestellt. Um die unten genannten städtebaulichen Ziele umzusetzen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, welcher die Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festsetzt.

Nach der Baunutzungsverordnung ist § 10 einschlägig. Es handelt sich um ein Sondergebiet, welches der Erholung dient.

Die Fläche ist in Besitz des Betriebes. Eine zeitnahe Umsetzung ist angestrebt.

Art des Verfahrens:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Voraussetzungen für ein beschleunigtes oder vereinfachtes Verfahren liegen nicht vor. Eine landwirtschaftliche Privilegierung scheidet nach Prüfung durch das zuständige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten aus.

Städtebauliche Ziele:

Mit vorliegendem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde folgende städtebaulichen Planungsziele:

- Festsetzung eines Sondergebietes, welches der Erholung dient
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke
- Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Festsetzung der Erschließung des Baugebietes
- Lösung naturschutzrechtlicher Konfliktsituationen

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung, räumliche Umgebung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

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 die vorhandenen örtlichen 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.

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): 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.

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.

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.

3.2. Nachrichtliche Übernahmen

Die in der Zeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung udglm.) sowie der konfliktfreien Umsetzung der Planung.

Denkmalschutz:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im weiteren Umgriff befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Gemäß dem Denkmalschutzgesetz ist folgendes zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.3. Schutzzonen

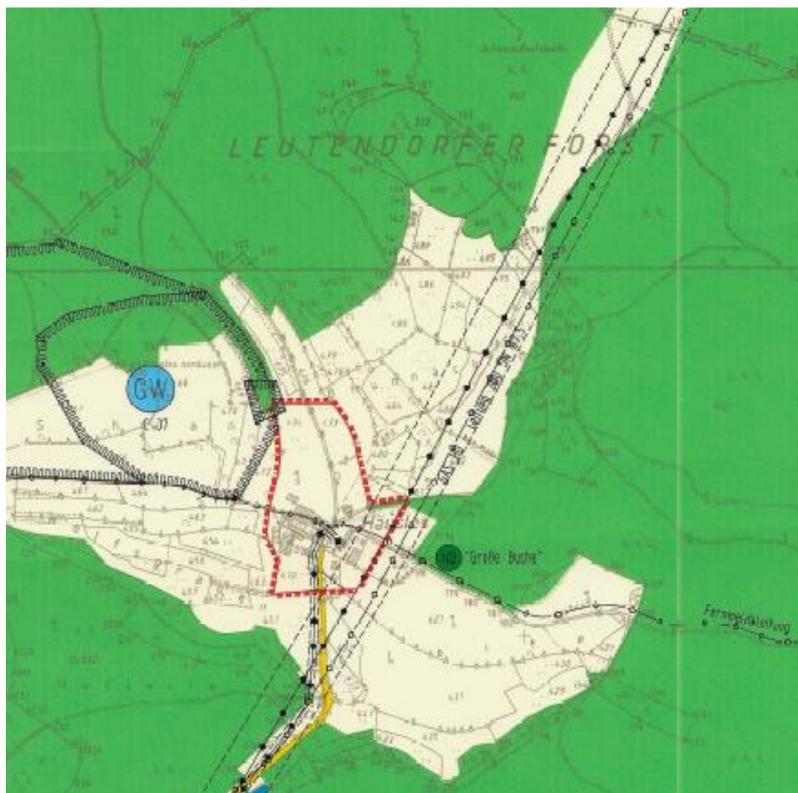
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht wurden nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB). Engere Schutzzone (Zone II) des Wasserschutzgebietes WV Häusles, Quelle, festgesetzt durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Kronach vom 09.01.1991 wurden dargestellt. Bauschutzbereiche der TenneT TSO GmbH (45m beiderseits der Leitungssachse) wurden ebenfalls dargestellt.

Durch das Bauland verläuft eine Trinkwasserleitung (TWL) unbekannter Lage. Die TWL muss infolge der Planrealisierung geortet und berücksichtigt werden.

4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

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



Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Mitwitz entwickelbar. Zusammen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (Parallelverfahren). Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen zukünftig als Sondergebiet, welches der Erholung dient dargestellt (§ 10 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO), näheres wird in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans ausgeführt. Erst durch die Wirksamkeit dieser Änderung kann dem Entwicklungsgebot genügt werden und der Bebauungsplan kann in Kraft treten.

4.2. städtebauliche Planungen

Folgende städtebaulichen Planungen sind für die Bauleitplanung von Belang:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Inhalte des ISEK aus 2011 kumuliert in der Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB.

- Voruntersuchung Städtebauförderung

Es liegt eine Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB in Form eines Ergebnisberichts vor (21.09.2021).

Dieser führt u.a. folgende Sachverhalte zur Entwicklung des Tourismus aus:

Tourismus in Deutschland ist ein Wachstumsmarkt, der durch aktive wohlhabende Senioren geprägt ist. Durch den demografischen Wandel ist die Zielgruppe dieser Generation groß und zunehmend, gefährdet aber auch die touristische Infrastruktur in einzelnen Regionen.

Mitwitz gehört zu den betroffenen Regionen, in denen das Angebot der Nahversorgung- und des Einzelhandels als Folge des demografischen Wandels weiter abnehmen wird und die Zahl der Leerstände zu nehmen wird.

Die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild sind auch negativ für die Versorgung der Bewohner und Touristen. Durch neue attraktive Angebote haben diese Schrumpfsregionen

die Möglichkeit ihre Einzugsbereiche zu erweitern und die Qualität des Tourismusangebots zu fördern.

Insbesondere bei der Entwicklung von ländlichen Regionen spielt der Tourismus zunehmend eine wichtige Rolle. Ein bedeutender Wirtschaftsfaktor sind die wirtschaftlichen Aktivitäten im Bereich des Fremdenverkehrs, der zusätzliche Arbeitsplätze schafft. Ein weiterer Faktor sind die Steuereinnahmen der Kommune durch den Tourismus. Zunächst muss die Kommune jedoch entsprechende touristische Angebote entwickeln.

Diesem Auftrag kommt die Gemeinde mit vorliegender Planung nach. Maßnahmen für den Ortsteil Häusles sind im Zuge dieses Konzeptes nicht vorgesehen.

Weitere Ausführungen zum Tourismus in der Gemeinde sind in Punkt 1.4. der Begründung dargestellt.

- Innenentwicklungskonzept (in Aufstellung)

Das Innenentwicklungskonzept wird sich inhaltlich nicht auf den Ortsteil Häusles beziehen.

- ILEK der Allianz B303+

10 Gemeinden entlang der B303, darunter Mitwitz, haben sich zusammengeschlossen, um ein zukunftsfähiges Konzept für die Entwicklung der Gemeinden gemeinsam zu entwickeln. Die Arbeitsgemeinschaft Allianz B303+ umfasst die Gemeinden Ebersdorf b. Coburg, Großheirath, Grub a.Forst, Niederfüllbach, Schneckenlohe, Sonnefeld, Weidhausen b. Coburg, Untersiemau und die Marktgemeinden Marktgraitz und Mitwitz.

Für die Allianz B303+ werden darin nachfolgende übergeordnete, zentrale Strategieziele formuliert, welche im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den vorliegenden Bebauungsplan als informelle Planung der Gemeinde zu berücksichtigen sind.

- Das touristische Angebot zentriert sich nur auf einen Teilbereich der ILE B303+ und ist nicht für alle ILE-Kommunen gleichermaßen relevant. Dennoch gilt es die bestehenden touristischen Angebote bestmöglich zu erhalten und mögliche Verknüpfungspunkte im Rahmen der Allianz zu schaffen. Die Gemeinden Mitwitz und Grub am Forst nehmen hinsichtlich Hotelübernachtungen die größte Bedeutung in der ILE-Region ein. In Mitwitz beliefen sich die Gästeübernachtungen auf 32.368 bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 2,8 Tagen im Betrachtungsjahr 2019.
- Naherholung/Naturraum werden als explizite Stärken der Region herausgestellt.
- Handlungsfeld D: Naherholung, Freizeit und soziales Miteinander formuliert, dass die Aktivierung und Inwertsetzung von Entwicklungspotenzialen im Bereich Naherholung und Tourismus eine Querschnittsaufgabe ist, die aber sowohl Gästen und Gewerbe, als auch einheimischer Bevölkerung zu Gute kommt. Der Fokus hierbei liegt für die Allianz B303+ in der Etablierung bestimmter, punktueller Highlights und ansonsten der engen Verknüpfung und Einbringung in die bereits bestehenden Tourismusregionen. Da insbesondere der Markt Mitwitz nach den Ergebnissen der städtebaulichen VU eine derartige Region darstellt, entspricht die Planung den Zielsetzungen des ILEK

4.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne

Nicht vorhanden.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Ortsteils Häusles. Häusles liegt inmitten einer Rodungsinsel im Leutendorfer Forst östlich des Steinachtals. Der Ortsteil besteht aus sechs Anwesen, darunter drei teils aufgegebene Hofstellen und eine Gaststätte sowie einer Anzahl an landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden und Ferienhäusern.

Von den östlichen Ausläufern des Fuchsberges öffnet sich der Blick nach Nordosten über Wiesengründe und Waldflächen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Westen durch Grünland
- Im Norden durch Grünland und Wald
- Im Osten durch Grünland
- Im Süden durch eine landwirtschaftliche Hofstelle

Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet wird als Grünland mit Schafbeweidung bewirtschaftet.

Von der westlichen Grenze des Geltungsbereiches fällt das Gelände nach Osten auf ca. 378 Metern ü.NN. ab. Im Westen des Plangebietes liegt das Gelände auf ca. 388 Meter ü.NN. Die Exposition ist demnach Ost/Nordost.

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

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zwei Teiche (Feuerlöschteich und Versickerungsteich der 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.

Die engere Schutzzone (Zone II) des Wasserschutzgebietes WV Häusles, Quelle, festgesetzt durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Kronach vom 09.01.1991 wurde 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.

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 >5.000m² eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Altlasten im Planungsgebiet sind nicht bekannt. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im

Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

5.2. Vegetation

Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der überwiegende Nutzungsanteil ist Grünland. Teilweise sind an den Grundstücksgrenzen Ranken ausgeprägt, Gehölze sind nicht vorhanden.

5.3. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Leutendorf:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
480	Teilfläche	707/1	
707	Teilfläche, Hofstelle	715	Teilfläche
708	Teilfläche, private Verkehrsfläche	726	Teilfläche, öffentliche Verkehrsfläche

Die Grundstücke befinden sich in Besitz des Projektträgers oder stellen öffentliche Verkehrsflächen dar, mit der Planung besteht Einverständnis.

Im Geltungsbereich befindet sich kein Gebäudebestand.

Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt Coburg gesichert werden.

Grundstückseigentümer haben einen Rechtsanspruch darauf, dass Grenzzeichen, die im Zuge von Baumaßnahmen verändert oder zerstört worden sind, auf Kosten des Verursachers wiederhergestellt werden. Es wird deshalb empfohlen, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen beim ADBV ein Antrag auf Wiederherstellung solcher Grenzzeichen gestellt wird.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (§ 10 BauNVO):	4.130 m ²
Private Verkehrsflächen	560 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	10 m ²
Grünflächen	580 m ²
Versorgungsfläche	35 m ²
Summe:	5.315 m²

6.2. Bauliches Konzept / Erläuterung der Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Errichtung von vier baugleichen Ferienhäusern im Zuge der Erweiterung eines bestehenden touristischen Angebotes bauplanungsrechtlich ermöglicht werden.

Die Nutzung der Flächen ergibt sich aus der Flächenbilanz unter Punkt 6.1. dieser Begründung.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen geben ein entsprechendes Maß sowie die Art der baulichen Nutzung vor, örtliche Bauvorschriften formulieren diesbezüglich geeignete weiterführende Regelungen zur konfliktarmen Umsetzung des Vorhabens.

Das Verkehrskonzept wird in Punkt 7 erläutert, die Freiflächengestaltung in Punkt 8.

Begründung der Festsetzungen:

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss, auch wenn der Geltungsbereich nachträglich noch beschlussmäßig ergänzt oder geändert wird.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB:

2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO

Als Sondergebiet, welches der Erholung dient, ist die Art der baulichen Nutzung entsprechend präzisiert worden. Da ein Wochenendhausgebiet städtebaulich nicht gewünscht ist, sondern die Nutzung einem wechselnden Personenkreis bestimmt ist, ist eine Festsetzung als Ferienhausgebiet einschlägig. In dem festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Eine andere Festsetzung nach BauNVO ist unter Hinzuziehung des städtebaulichen Konzeptes nicht zielführend. Dauerwohnen ist unzulässig. In Abgrenzung zu Wochenendhausgebieten ist der Nutzungskreis der Ferienhäuser größer und somit eine höhere Auslastung und Nutzungsintensität des Angebotes in der Regel gegeben.

Der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Dazu zählen beispielsweise Gemeinschaftseinrichtungen, sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen, wie beispielsweise ein Tischtennisplatz oder ein Beachvolleyballfeld (Maße i.d.R. 8x16m; keine Verbindlichkeit) und Waschmaschinenstellplätze.

Die Nutzungsart "Einzelhandel" ist grundsätzlich unzulässig. Direktvermarktung des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes ist in die Hofstelle integriert, weitere Räumlichkeiten sind nicht vorgesehen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Dies entspricht dem städtebaulichen Orientierungswert des § 17 BauNVO. Es wird weiterhin gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die Grundflächenzahl nicht gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Nebenanlagen überschritten werden darf. Dies unterbindet weitere potentielle Versiegelung und trägt dem Bodenschutz Rechnung.

Grundfläche

Gemäß § 19 BauNVO darf die Grundfläche von Einzelhäusern 150m² nicht überschreiten. Dies dient dazu, ortstypische Maßstäblichkeiten im Hinblick auf die Baumassen zu wahren. Es soll dadurch sichergestellt werden, dass nicht unter Ausnutzung der Grundflächenzahl ein ungegliederter Gebäudekomplex entsteht, welcher in seiner Form Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hat.

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO darf die Traufhöhe (TH) eine Höhe von 3 Metern (TH<= 3m) nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante des Fertigfußbodens bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die Festlegungen entsprechen dem Bauvorhaben. Durch die Festsetzung eines Maximalmaßes in Bezug auf die Traufhöhe wird in Verbindung mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse eine Freigabe der Dachform ermöglicht, was wiederum Flexibilität in der Umsetzung gewährleistet. Gleichzeitig wird aufgrund des Spannungsfeldes zwischen Grundfläche, Traufhöhe und der Höhenlage baulicher Anlagen erreicht, dass die vertikalen Dimensionen der Baukörper in der Hanglage ein verträgliches Maß beibehalten.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf eins (I) festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Traufhöhe und die gleichzeitige Freigabe der Dachform wird die Möglichkeit eingeräumt, bei der Errichtung z.B. eines Satteldachs weitere Nutzfläche zu ermöglichen. Es ist erforderlich, dass die Höhenentwicklung begrenzt wird und gleichzeitig die Flexibilität in der Umsetzung gewährleistet bleibt. Dies kann im vorliegenden Fall wirksam über das Instrument der Begrenzung der Vollgeschosse erreicht werden.

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Fertigfußbodens von baulichen Anlagen darf maximal auf einer Höhe von 384 m ü.NN. liegen. Unerwünschte Höhenentwicklungen werden auf Grundlage des § 9 Abs. 3 BauGB unterbunden.

2.3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO dient der Wahrung der städtebaulichen Ordnung. Diese ist erforderlich, da aus Gründen der Flexibilität in der Umsetzung keine gebäudekörperbezogenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO getroffen werden.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen wurden gemäß der vorliegenden Objektplanung festgesetzt, wobei das Baufenster so gewählt wurde, dass kleinere Verschiebungen der geplanten Gebäude möglich sind. Die Baugrenzen berücksichtigen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Einhaltung von Abstandsflächen. Von gebäudekörperbezogenen Festsetzungen wird aufgrund der erforderlichen Flexibilität in der Anordnung der Gebäudekörper und baulichen Anlagen Abstand genommen.

Ein Mindestabstand von 30 Metern zu Wald ist durch Gebäude mit Räumlichkeiten, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, einzuhalten. Dadurch werden Gefahren für Leib und Leben infolge der angrenzenden Waldbestände vermieden.

Bei der Errichtung von z.B. der Eigenart des Gebiets entsprechenden Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke ist dagegen ein Unterschreiten des Abstandes vertretbar, weshalb eine Anpassung der Baugrenze gem. § 23 BauNVO nicht erforderlich erscheint.

Es wird angemerkt, dass der Waldbestand in Besitz der künftigen Bauherren ist. Eine Haftungsfreistellung ist demnach nur bei Veränderungen in der Eigentümerstruktur erforderlich. Hier ist selbstverständlich im Zuge des Eigentümerwechsels eine Belehrung über die entstehenden Nachteile angezeigt.

2.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB):

Flächen für Garagen und Stellplätze

Die Flächen für Stellplätze werden separat ausgewiesen, um die Verkehrsbeziehungen nachvollziehbar zu gestalten.

Zulässigkeit von Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 (für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Anlagen, fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien) BauNVO sind allgemein zulässig. Dies ist aufgrund der Lage des Baugebietes im planungsrechtlichen Außenbereich und dessen relativ autarke Ver- und Entsorgung, die mit einem erhöhten Aufkommen an technischer Ver- und Entsorgungsinfrastruktur einhergeht, städtebaulich geboten.

2.5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

Engere Schutzzone (Zone II) des Wasserschutzgebietes WV Häusles, Quelle, festgesetzt durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Kronach vom 09.01.1991:

Eine bauliche Nutzung ist nicht zulässig. Die festgesetzte Nutzung ist Grünland.

Das Landschaftsschutzgebiet „Roter Bühl“
Eine bauliche Nutzung ist nicht zulässig. Die festgesetzte Nutzung ist Grünland.

Es handelt sich jeweils um die nachrichtliche Übernahme höherwiegenden Rechts, welche zusätzlich durch planungsrechtliche Festsetzungen abgesichert wird.

2.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Es handelt sich um nachrichtlich übernommenen Bestand.

Straßenbegrenzungslinie gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen

Klarstellung im Hinblick auf die Baulanddefinition.

private Verkehrsfläche

Die Flächen werden separat ausgewiesen, um die Verkehrsbeziehungen und die Flächen für den abwehrenden Brandschutz nachvollziehbar zu gestalten. Es handelt sich überwiegend um nachrichtlich übernommenen Bestand.

2.7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Standort für eine Löschwasserentnahmestelle. Vgl. Kapitel 9.2 der Begründung.

2.8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

bestehende Versorgungsleitungen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt:

- Stromkabeltrasse der SÜC Coburg
- Telekommunikationslinie SÜC Coburg
- Speedpipes SÜC Coburg

2.9. Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist über eine Sammelleitung dem bestehenden Vorfluter auf Grundstück Fl.-Nr. 706 Gemarkung Leutendorf zuzuführen. Auf Punkt 9 der Begründung wird verwiesen.

2.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Es handelt sich um Vorgaben des § 202 BauGB. Diese sind als eingriffsminimierende Maßnahmen auf das Schutzgut Boden verbindlich.

Grundwasserneubildung

Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Diese Maßnahme vermindert die Auswirkungen des Oberflächenabflusses bei Regenereignissen. Zudem wird dadurch ein Totalverlust der Bodenfunktionen im Geltungsbereich vermieden und die Grundwasserneubildungsrate wird geringer beeinflusst als bei einer Totalversiegelung.

Grünordnung

Auf Punkt 8 der Begründung wird verwiesen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Auf Punkt 11.2.2 der Begründung wird verwiesen.

Regelungen zum speziellen Artenschutz

Auf Punkt 11.2.2 der Begründung wird verwiesen.

2.11. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Fahrtrecht für Feuerwehr und Rettungskräfte

- Geh- und Fahrrecht zugunsten Anlieger auf dem Grundstück Fl.-Nr. 707/1 der Gemarkung Häusles

Als Privatweg unterliegt die private Verkehrsfläche nicht den schützenden Regeln des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes, sofern er nur einzelnen Benutzern dient, die zum Eigentümer eine individuelle Rechtsbeziehung haben (z. B. Ferienhausmieter zu Eigentümer als Vermieter). Auch als tatsächlich öffentlicher Weg würde das BayStrWG nicht anwendbar sein, sofern der Eigentümer die Benutzung nur widerruflich zugestanden hat. Daraus ergeben sich Konfliktpotentiale für die Zukunft, insb. falls die Flurnummern 707 (neuer Wegabschnitt) und 708 (bestehender Weg) eigentumsrechtlich getrennt würden und einer der beiden Eigentümer die Benutzung nicht mehr gestatten sollte.

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

Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten. Auf die Pflanzliste in Punkt 8 wird verwiesen. Diese ist verbindlich. Zudem wird auf die Erfordernisse des § 40 BNatSchG zum Ausbringen gebietsfremder Arten hingewiesen. Darüber hinaus wird zur Begründung auf Punkt 8 und 11.2.2 der Begründung verwiesen.

3. Nachfolgende örtliche Bauvorschriften werden festgesetzt:

Es werden nachfolgende örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO festgesetzt. Diese dienen in erster Linie dazu, die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild zu minimieren, die städtebauliche Qualität sicherzustellen und der Minimierung von Auswirkungen auf weitere zu berücksichtigende Schutzgüter durch die Planung. Sie sind demnach jeweils für sich aus den voranstehenden Ausführungen heraus städtebaulich begründet.

3.1. Dächer

Zulässig sind dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Dachformen. Dies gewährleistet die erforderliche Flexibilität in der Umsetzung.

Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien sowie grellen Farben sind unzulässig. Es sind nur Metalleindeckungen zulässig, die eine dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Beschichtung aufweisen, um Schwermetallauslösungen zu unterbinden. Es wird klarstellend darauf hingewiesen, dass dies nicht bedeutet, dass nur Metalleindeckungen zulässig sind.

Dachbegrünung und Photovoltaik sind zulässig und erwünscht.

3.2. Fassaden

Als Materialien für Fassaden sind Putz, Metall oder Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig. Es sind nur Metallflächen zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht, um Schwermetallauslösungen und damit einhergehende Belastungen von Boden- und Wasserhaushalt zu unterbinden.

Bei der Fassadengestaltung sind glänzende und wirksam spiegelnde Materialien unzulässig. Grelle Farben sind unzulässig. Dies dient einer harmonischen, ruhigen Außenwirkung.

3.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig. Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden dadurch vermieden. Die städtebauliche Erforderlichkeit für Werbeanlagen ist aufgrund der Lage des Baugebietes nicht gegeben.

3.5. Einfriedungen

Einfriedungen sind in Form von Zäunen oder Hecken zulässig. Die Zäune sind bis zu einer Höhe von max. 2,0m zulässig. Die Zäune sind ohne Sockel anzulegen. Dies entspricht dem Stand der Technik. *Zwischen Zaun und Boden ist ein Abstand von 10 cm zu belassen.* Aus Gründen des Naturschutzes. Kleintiere (Amphibien, Kleinsäuger) können so verletzungsfrei das Gelände als Habitat nutzen.

7. Verkehrskonzeption

Äußere Erschließung:

Das Plangebiet wird über bestehende und nach den fachlichen Vorgaben ausgebaute überörtliche Verkehrswege verkehrlich angebunden. Das Gebiet ist mittels ÖPNV nicht zu erreichen.

Innere Erschließung:

Die Innere Erschließung erfolgt über private Verkehrsanlagen.

Flächen für das Parken von PKW und Fahrrädern werden auf den Privatgrundstücken bereitgestellt.

Es wird darauf hingewiesen, eine ausreichende Anzahl an überdachten Fahrradabstellplätzen bereitzuhalten. Selbiges gilt für Ladestationen für E-Automobile.

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV). Die notwendigen Stellplätze sind im Bauantrag nachzuweisen.

Vorgaben des abwehrenden Brandschutzes hinsichtlich der Breite der Zufahrt sowie der Aufstellflächen sind bei der Anlage der privaten Verkehrsflächen auf den Grundstücken zu beachten.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Grünordnerische Festsetzungen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes in hinreichendem Maße getroffen.

Die Grünflächen sowie das Bauland sind gemäß den Planeintragungen und textlichen Festsetzungen zu bepflanzen. Die Anlage der Bepflanzung muss in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgen. Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. ABGB sind grundsätzlich einzuhalten.

Pro 100m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Es ist folgende Pflanzliste anzuwenden:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Tilia cordata* (Winterlinde)

Sträucher:

Cornus mas (Kornelkirsche), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Crataegus laevigata* (Weißdorn), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rosa rubiginosa* (Wein-Rose)

Zudem wird auf die Erfordernisse des § 40 BNatSchG zum Ausbringen gebietsfremder Arten hingewiesen.

Alle Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Umsetzung der Bebauung erfolgt sein. Ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, sind vom Eigentümer rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1. Entwässerung

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 Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung fällt. Dies gilt ebenfalls nicht bei gemeingebräuchlicher 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 klimawandelbedingte Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse zu berücksichtigen. Aufgrund der Hanglage ist bei Stark- und Dauerregen mit wild abfließenden Oberflächen- und Hangwasser zu rechnen, welche schadlos abzuführen sind.

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 Vorhabenbereich 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. Für den Bereich Häusles muss bei Kleinkläranlagen die Ablaufklasse C eingehalten werden.

9.2. Versorgung mit Wasser, Löschwasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon

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

Für die Quelle Häusles liegt mit Bescheid vom Landratsamt Kronach vom 16.01.1991 eine bis 31.12.2021 befristete Bewilligung zur Entnahme von bis zu 1 l/s und 2.000m³/a vor. Der Bedarf kann in Summe voraussichtlich sichergestellt werden.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hat nach den Anforderungen der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 (DVGW, Tabelle 1 mit dem Richtwert von 48 m³ für ein Wohngebiet (W) für eine Löszeit 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 sind 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 Löschteich des Ortsteils Häusles befindet.

Eine Überprüfung der gegebenen Situation vor Ort erfolgte unter Beteiligung der zuständigen Feuerwehr. Die Wassermenge und der Fließdruck aus dem vorhandenen Löschteich wurden für ausreichend befunden. Allerdings muss die Entnahmestelle noch definiert und baulich für den Einsatz einer Pumpe ertüchtigt werden. Entsprechende Regelungen werden in die Planung aufgenommen.

Für das Vorhaben ist ein Brandschutzkonzept zu erstellen und mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Flächen für die Feuerwehr sind grundsätzlich nicht im Bebauungsplan vorgesehen, da diese im Zuge des Objektschutzes festgelegt werden. Belange des abwehrenden Brandschutzes werden durch die Bauleitplanung gewährleistet. Die Anordnung der erforderlichen Flächen für die Feuerwehr wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglicht.

Ein Brandschutzkonzept ist nicht Teil des Bebauungsplanes, sondern erst mit dem Bauantrag vorzulegen.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der Süc angeschlossen. Die Stromversorgung ist voraussichtlich aus dem bestehenden Netz möglich.

Die Wärmeversorgung findet über die betriebseigenen Blockheizkraftwerke statt. 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 Breitbandausbau.

Durch den Bebauungsplan dürfen der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der vorhandenen Anlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH nicht beeinträchtigt werden.

Es besteht keine Verpflichtung der Deutschen Telekom AG, eine Ferienhaussiedlung an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG anzuschließen.

Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Deutschen Telekom AG erforderlich.

9.3. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstofffassung erfolgen durch den Landkreis Kronach.

Das Ferienhausgebiet wird nach der Plandarstellung durch eine private Verkehrsfläche erschlossen. Diese kann durch die Müllfahrzeuge grundsätzlich nicht befahren werden. Die Abfall- und Wertstoffbehälter müssen daher zur Entleerung an die nächste befahrbare öffentliche Straße verbracht werden.

10. Kosten und Finanzierung

Sämtliche Kosten werden durch den Investor übernommen. Dies ist mittels eines städtebaulichen Vertrages geregelt. Folgekosten für die Gemeinde entstehen nicht.

11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.2. dieser Begründung wird verwiesen.

11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

11.2.1. Immissionsschutz

11.2.1.1 Grundsätze:

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.

Bewertungsgrundlagen:

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 Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL - in der Fassung vom 29. Februar 2008 und einer Ergänzung vom 10. September 2008 (aufgegangen in Anhang 7 der TA Luft 2021) 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 Geruchsimmissionen auftreten.

Licht, Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen
n.V.

11.2.1.2 Emissionen aus dem Plangebiet:Lärm:

Nutzungen mit einer höheren Schutzwürdigkeit grenzen nicht an.

Geruch und Feinstaub:

n.V.

Licht:

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind zudem Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Dadurch, dass der Geltungsbereich vorliegend zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich gemacht wird, ist diese Regelung zu berücksichtigen, allerdings für das Bauland nicht zwingend und grundsätzlich anzuwenden. Es sind allerdings vermeidbare Beleuchtungen im Sinne des Artenschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auszuschließen, was insbesondere für Werbeanlagen gilt.

11.2.1.3 Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken:

- Unzulässige Gewerbeimmissionen, welche auf das Gebiet einwirken, sind nicht ersichtlich, da im Ortsteil Häusles nur eine Gaststätte vorhanden ist.
- Unzulässige Verkehrsemissionen aufgrund der angrenzenden Verkehrswege sind ebenfalls nicht abzusehen.
- 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. Lediglich der Betrieb, der die Umsetzung des Bebauungsplanes betreibt, hat noch eine aktive Landwirtschaft gemeldet. Dieser schränkt sich durch vorliegende Planung nicht selbst ein. Es ist an Viehhaltung lediglich Schafhaltung und Damwild einschlägig.

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 Geruchsimmissionen verursacht durch Tierhaltungsanlagen in Verbindung mit der belästigungsrelevanten Kenngröße IGb (s. Nr. 4.6 LAI – GIRL -).

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

11.2.2. 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 westlich an das Baugebiet. Bebauung ist hier nicht zulässig, ergo werden keine Verbotstatbestände erfüllt.

Biotopschutzrechtliche Belange

Im Geltungsbereich sind keine Biotope amtlich kartiert.

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

Die Baugebietsausweisung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

In Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird angestrebt, durch Vermeidungsmaßnahmen und die Minimierung des Eingriffs den Kompensationsfaktor im Rahmen der vorgegebenen Spanne entsprechend niedrig anzusetzen. Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen.

Bilanzierung des baulichen Eingriffs

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird als Stand der Technik zugrunde gelegt.

Ermittlung des Kompensationsumfangs:

Es handelt sich um extensiv beweidete Flächen. Der überwiegende Nutzungsanteil ist Grünland.

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Baulands wird niedrig sein.

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT/ m² Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1) – Planungsfaktor

Gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind folgende Annahmen anzusetzen:

Wertpunkte BNT/ m²: 8 Wertpunkte, aufgrund von Anhang 1 Liste 1b (extensiv genutztes Grünland i.V.m. BayKompV).

Beeinträchtigungsfaktor: 0,4 (= GRZ)

Planungsfaktor: 0,2

Ausgleichsbedarf = (4.130m²[Baugebiet]+210m²[Zufahrt]) x 8 x 0,4 -20%

Ausgleichsbedarf = 13.888 – 20%

Ausgleichsbedarf = 11.110

In der Bilanzierung bleiben außen vor:

- Festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen, da es sich um Bestand handelt
- private Grünflächen, da hier eine Aufwertung stattfindet.
- Festgesetzte private Verkehrsflächen, sofern es sich um Bestand handelt
- Löschwassernentnahmestelle

Es verbleibt somit (vgl. Punkt 6.1 der Begründung) ein in Ansatz zu bringender Eingriff von 11.110 Biotopwertpunkten.

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Bereiche (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB); Verbot von Werbeanlagen
- Dach- und Fassadenbegrünung wird explizit ermöglicht
- Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Eingrünungsmaßnahmen (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedlung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene

Kompensation des baulichen Eingriffs durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsumfang= Fläche x Prognosezustand nach Entwicklungszeit – Ausgangszustand

Ausgleichsumfang = 2.778m² x 4 – 11.110

Für den Ausgleichsbedarf von 11.110 WP für den Eingriff in die extensiven Grünlandbestände infolge einer geplanten Bebauung kann etwa auf einem bisherigen Extensivgrünland durch Entwicklung und Pflege einer Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland ein Zuwachs von sieben Wertpunkten erreicht werden (Ausgangszustand: Extensivgrünland = 8 WP; Zielzustand: Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (B441)= 12 WP; Differenz = 4 WP). Der Ausgleichsbedarf kann mit der Ausgleichsmaßnahme auf einer Fläche von 2.778 m² abgedeckt werden.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden auf dem im Plan mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen des Grundstücks Fl.-Nr. 706 der Gemarkung Leutendorf durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes „Ferienhausgebiet Häusles“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, der nach § 18 Abs. 1 BNatSchG die Eingriffsregelung der §§ 13 ff. BNatSchG - zusammen mit weiteren Regelungen in die Bauleitplanung überführt, sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB können die Darstellungen und Festsetzungen von Ausgleichsflächen oder Ausgleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Für Ausgleichsmaßnahmen können indessen nur Flächen in Anspruch genommen werden, die sich für diesen Zweck objektiv eignen.

Damit kommen nur solche Flächen in Betracht, die aufwertungsbedürftig und -fähig sind. Die Flächen müssen in einen Zustand versetzt werden können, der sich im Vergleich mit dem früheren als ökologisch höherwertig einstufen lässt. Die festgesetzten Maßnahmen müssen bei prognostischer Betrachtung geeignet sein, die Flächen tatsächlich aufzuwerten; davon geht auch § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG aus. Zudem muss der durch die Ausgleichsmaßnahme geschaffene höherwertige Zustand im Grundsatz auf Dauer gewährleistet werden können.

Es handelt sich bei der vorgesehenen Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen um Extensivgrünland.

Folgende Maßnahmen sind verbindlich durchzuführen:

A 1: Entwicklung zu artenreichem Extensivgrünland

- Pflegemaßnahmen

Die Wiesenflächen sind als Extensivwiesen ein- zweimal im Jahr zu mähen. Die Mahd darf erst ab dem 15. Juni erfolgen, das Mähgut ist abzufahren. Das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Es ist ein Altgrasstreifen bei der Erstmahd bis zur nächstjährigen Mahd von 5-20% zu belassen. Die Schnitthöhe muss mindestens acht Zentimeter betragen. Eine Beweidung ist ebenfalls zulässig, allerdings nur zweimal jährlich für einen Zeitraum von jeweils zwei Wochen.

A 2: Pflanzung und Pflege von Obstbaumbestand

- Erstgestaltungsmaßnahme

Anpflanzung von autochthonen Obstbaumhochstämmen im Raster von 10x10m. Zulässig sind sämtliche heimische Obstbaumsorten. Es ist auf eine ausgewogene Mischung aus Früh- und Spätblühern zu achten. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss 4m betragen (Art. 48 AGBGB).

- Pflegemaßnahmen

Die Gehölzpflanzung sind bis zum Erreichen der erforderlichen Wuchshöhe gegen Verbiss zu schützen und fachgerecht zu pflegen.

Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden. Die Fläche ist über eine Eintragung im Grundbuch als dingliche Sicherung zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde zu sichern. Folgender Wortlaut wird vorgeschlagen:

Das Grundstück dient den Zwecken des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Es ist entsprechend den Grundsätzen und Zielen des Naturschutzes zu erhalten und zu entwickeln. Alle Maßnahmen, die zu einer Schädigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes führen können, sind zu unterlassen.

Regelungen zum speziellen Artenschutz:

Der spezielle Artenschutz ist in der Bauleitplanung unabhängig von der Eingriffsbilanzierung als Belang zu berücksichtigen und dabei vom unabhängig vom gesetzlichen Biotopschutz zu bewerten.

Für das Vorhaben wurden dem Stand der Technik entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die der allgemeinen Lebensraumbedeutung des Plangebietes Rechnung tragen und geeignet sind, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wirksam zu vermeiden.

V 1: Gegebenenfalls erforderliche Baumfällarbeiten und Gehölzschnitt sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen nur von Oktober bis Februar zulässig.

V 2: Um Bodenbruten wirksam zu vermeiden, sind die Baufelder im jeweiligen Jahr der Baumaßnahme von April bis Juni durch regelmäßige Kurzmahd von höherem Aufwuchs freizuhalten.

V 3: Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Bereiche ist technisch sicherzustellen.

Die Beschaffenheit der Einfriedung mit einer Bodenfreiheit dient darüber hinaus dem Schutz von Klein- und Mittelsäugern.

11.2.3. Luftreinhaltung und Klimaschutz

§ 1 Abs. 5 BauGB schreibt sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, vor.

Beim Bau sind daher Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren. Die Planung erlaubt dabei insbesondere die Nutzung von solarer Energie. So kann

sichergestellt werden, dass eine optimale aktive und passive Solarenergienutzung insbesondere im Winter erfolgt.

Es entstehen zur besseren Ausnutzung der Fläche möglichst kompakte Gebäude (niedriges Verhältnis von Außenfläche (A) zu Volumen (V) des Baukörpers). So kann sichergestellt werden, dass der Heizwärmeenergiebedarf der Gebäude allein aufgrund der Form des Baukörpers positiv beeinflusst wird.

Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-bzw. Solarthermie-Nutzung zulässig.

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

Folgen des Klimawandels können z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. Aufgrund der Hanglage ist bei Stark- und Dauerregen mit wild abfließenden Oberflächen- und Hangwasser zu rechnen.

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

12. Umweltbericht gem. §2a BauGB

1.1. Beschreibung des Vorhabens

Es wird ein Bebauungsplan aufgestellt, um den Bau von vier Ferienhäusern zu ermöglichen. Das Planungsgebiet liegt im Norden des Ortsteils Häusles. Häusles liegt inmitten einer Rodungsinsel im Leutendorfer Forst östlich des Steinachtals. Der Ortsteil besteht aus sechs Anwesen, darunter drei teils aufgegebene Hofstellen und eine Gaststätte sowie einer Anzahl an landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden und Ferienhäusern. Von den östlichen Ausläufern des Fuchsberges öffnet sich der Blick nach Nordosten über Wiesengründe und Waldflächen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Westen durch Grünland
- Im Norden durch Grünland und Wald
- Im Osten durch Grünland
- Im Süden durch eine landwirtschaftliche Hofstelle

Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet wird als Grünland mit Schafbeweidung bewirtschaftet.

Von der westlichen Grenze des Geltungsbereiches fällt das Gelände nach Osten auf ca. 378 Metern ü.NN. ab. Im Westen des Plangebietes liegt das Gelände auf ca. 388 Meter ü.NN. Die Exposition ist demnach Ost/Nordost.

Die neu überplante Fläche hat eine Größe von 0,5 Hektar. Entsprechend den unter Punkt 6.2. dieser Begründung dargestelltem Bauprogramm und dem unter Punkt 6.2 dieser Begründung erläuterten Festsetzungen wird das Gebiet bebaut. Auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Grundflächenzahlen stehen für die Überbauung rund 1.650 m² zur Verfügung.

Festsetzungen zur Grünordnung und zur Vermeidung wurden entsprechend der prognostizierten Umweltauswirkungen getroffen.

Die Schaffung von dauerhaften Wohnflächen ist nicht vorgesehen. Die Neuansiedlung von Gewerbe ist nicht vorgesehen.

1.1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit vorliegendem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde folgende städtebaulichen Planungsziele:

- Festsetzung eines Sondergebietes, welches der Erholung dient
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke
- Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Festsetzung der Erschließung des Baugebietes
- Lösung naturschutzrechtlicher Konfliktsituationen

1.1.2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die neu überplante Fläche hat eine Größe von 0,5 Hektar. Entsprechend den unter Punkt 6.2. dieser Begründung dargestelltem Bauprogramm und dem unter Punkt 6.2 dieser Begründung erläuterten Festsetzungen wird das Gebiet bebaut. Auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Grundflächenzahlen stehen für die Überbauung rund 1.650 m² zur Verfügung.

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

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, regionale Grünzüge oder Trenngrün sind gem. Regionalplan nicht vorhanden. 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

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): 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.

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:

Mensch	
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.
Arten/Biotope	
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.
Boden	
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.
Wasser	
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.
Luft/Klima	
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
Landschaftsbild	
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 Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung + Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Kultur- und Sachgüter.	
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.

1.3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

1.3.1. Schutzgut Mensch

Beschreibung

Nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich am nördlichen Ortsrand von Häusles in einer Entfernung von ca. 50 m südlich des Vorhabens.

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

Es grenzt Wald i.S.d. BayWaldG an. Der Abstand des geplanten Vorhabens zum benachbarten Waldbestand beträgt weniger als 15m. Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von 25-30m. Das Gebiet liegt somit teilweise im Fallbereich des benachbarten Waldbestandes. Für potentielle Gebäude und die sich darin aufhaltenden Menschen ist im Baumfallbereich eine potentielle Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste gegeben.

Auswirkungen

Auswirkungen auf das Wohnumfeld sind nicht zu erwarten.

Die Immissionen nach § 3 BImSchG wurden bewertet (Punkt 11.2.1 der Begründung). Die Bewertung kam zu dem Ergebnis, dass Emissionen nicht in relevantem oder erheblichem Maße von dem Vorhaben ausgehen werden.

Die Erholungsnutzung des Landschaftsausschnittes wird infolge der Planung nicht eingeschränkt.

Für potentielle Gebäude und die sich darin aufhaltenden Menschen ist im Baumfallbereich eine potentielle Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste gegeben.

1.3.2. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Die geplante Nutzung stellt kein wesensfremdes Element in diesem Landschaftsausschnitt dar. Es befinden sich bereits Ferienhäuser im Ortsteil Häusles. 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.

Auswirkungen:

Aufgrund der denkmalrechtlichen Unbedenklichkeit im Umgriff des Plangebietes ergeben sich keine Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut. Wegebeziehungen bleiben erhalten. Es wird nicht in unzulässiger Weise in Eigentumsrechte Dritter eingegriffen.

1.3.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

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. Das Untersuchungsgebiet liegt teilweise in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Im Geltungsbereich sind keine Biotope amtlich kartiert.

Auswirkungen:

Das Vorkommen von Tierarten der FFH-Richtlinie sowie national streng geschützter Arten kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Entsprechend wurden Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen konzipiert, welche verpflichtend durchzuführen sind. Auf Punkt 1.7.1 des Umweltberichts wird verwiesen. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bewältigt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass ungefährdete, häufige Arten und sogenannte Allerweltsarten wie Amsel, Star etc. hier vorkommen. Negative Populationsdynamiken sind mit der Bauleitplanung nicht verbunden. Gleiches gilt für weitere ungefährdete Arten wie u.a. Saatkrähe oder Sperling, die wahrscheinlich als Nahrungsgäste vorkommen.

Darüber hinaus kann eine Anzahl weiterer Arten als Nahrungsgäste aufgrund des relativ fließenden Übergangs in der Agrarlandschaft und zu den angrenzenden Gehölzen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Erhebliche Auswirkungen sind in diesen Fällen aufgrund fehlender spezifischer Besonderheiten des Planungsgebietes und der sehr guten Ausstattung der Rodungsinsel mit den in Anspruch genommenen Habitats nicht zu erwarten. Es ist anzuführen, dass es sich nur um eine kleinräumige Inanspruchnahme von Flächen handelt.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine Trennungsfunktion, da die Flächen bereits als Weide eingefriedet sind. Es kommt nicht zum Neubau von Verkehrsstrassen, eine Erhöhung diesbezüglicher Tötungsrisiken ist demnach nicht anzunehmen. Negative Auswirkungen auf bestehende Wanderwege und Verbundstrukturen für Tierarten sind aufgrund der Kleinräumigkeit nicht anzunehmen. Die zusammenhängenden Waldgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Für die Beleuchtung sind Kaltstrahler einzusetzen, um nachaktive Insekten und Fledermäuse zu schonen. Generell ist die Beleuchtung möglichst energiesparend auszuführen und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind zudem Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Dadurch, dass der Geltungsbereich vorliegend zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich gemacht wird, ist diese Regelung zu berücksichtigen, allerdings für das Bauland nicht zwingend und grundsätzlich anzuwenden. Es sind allerdings vermeidbare Beleuchtungen im Sinne des Artenschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auszuschließen, was insbesondere für Werbeanlagen gilt. Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Bereiche ist technisch sicherzustellen. Generell ist die Beleuchtung möglichst energiesparend auszuführen und auf das notwendige Maß zu begrenzen, um die Lockwirkung des Plangebietes zu minimieren.

Durch die Bebauung des Gebiets kommt es zu einer Versiegelung und Überbauung von Extensivgrünland. Somit liegt ein erheblicher Eingriff vor (§ 14 BNatSchG). Dieser Bestand ist grundsätzlich als ausgleichbar zu werten. Unter Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 1a Abs. 3 BauGB) kann der entstandene Eingriff kompensiert werden.

1.3.4. Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet kann als eine offene und strukturarme Weidefläche charakterisiert werden. Das Planungsgebiet liegt im Norden des Ortsteils Häusles. Häusles liegt inmitten einer Rodungsinsel im Leutendorfer Forst östlich des Steinachtals. Der Ortsteil besteht aus sechs Anwesen, darunter drei teils aufgegebene Hofstellen und eine Gaststätte sowie einer Anzahl an landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden und Ferienhäusern.

Von den östlichen Ausläufern des Fuchsberges öffnet sich der Blick nach Nordosten über Wiesengründe und Waldflächen.

Die Rodungsinsel Häusles ist landwirtschaftlich geprägt. Makrostrukturen und visuelle Leitlinien sind die Wald-Offenlandgrenzen sowie die Freileitung der TenneT TSO-GmbH.

Die Einsehbarkeit der Flächen ist nach Norden durch Waldflächen eingeschränkt. Nach Süden wird die Einsehbarkeit hin zur Ortslage eingeschränkt. Nach Westen ist die Fläche aufgrund der Bauhöhen nur bedingt einzusehen, da das abfallende Relief die Sichtbeziehung behindert. Die Einsehbarkeit ist besonders von Osten gegeben, hier ist einschränkend anzuführen, dass es sich hierbei um eine Rodungsinsel ohne weiträumige Einsehbarkeit handelt.

Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet auf Grund der Lage innerhalb einer Rodungsinsel nicht statt. Die Topographie führt indes auch nicht dazu, dass das Vorhaben aus größerer Entfernung von erhöhten Standorten aus einzusehen ist.

Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen:

Visuelle Störungen sind nicht auszuschließen; da jeder Baukörper auf Grund der Gebäudehöhe von Auswirkungen auf das Landschaftserlebnis in diesem Bereich hat. Die visuelle Störung wird durch die Fassadengestaltung, Bauhöhenbegrenzungen und Bepflanzungen relativiert, kann jedoch nicht gänzlich vermieden werden.

Dabei ist allerdings die geringe Eingriffsintensität zu berücksichtigen.

1.3.5. Schutzgut Fläche, Boden

Beschreibung:

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.

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. Ebenfalls handelt es sich um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Bodens durch Erhalt erosionsschützender Vegetations-/Nutzungskulturen.

Grundwasserbeeinflusste Böden werden nicht beansprucht.

Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Auswirkungen:

Die neu überplante Fläche hat eine Größe von 0,5 Hektar. Entsprechend den unter Punkt 6.2. dieser Begründung dargestelltem Bauprogramm und dem unter Punkt 6.2 dieser Begründung erläuterten Festsetzungen wird das Gebiet bebaut. Auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Grundflächenzahlen stehen für die Überbauung rund 1.650 m² zur Verfügung.

Das Vorhaben ist aufgrund fehlenden Flächenpotentialen nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung umsetzbar.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt durch Nivellierung des Geländes, in Form eines Massenausgleichs. Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalden des Oberbodens verändert.

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.

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. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, sollten nicht befahren 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.

1.3.6. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

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

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zwei Teiche (Feuerlöschteich und Versickerungsteich der 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.

Die engere Schutzzone (Zone II) des Wasserschutzgebietes WV Häusles, Quelle, festgesetzt durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Kronach vom 09.01.1991 wurde dargestellt.

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 außerhalb von morphologisch ausgeprägten Abflussrinnen befindet. Insgesamt kommt dem Geltungsbereich und dessen Umfeld eine geringe/allgemeine Bedeutung bezüglich des Grundwasserhaushaltes zu.

Auswirkungen:

Auf Fließgewässer oder stehende Gewässer werden keine Auswirkungen erwartet.

Durch Versiegelungen kommt es zu einer verminderten Grundwasserneubildung und zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. In Bezug auf die Grundwasserneubildung besitzen die Böden im Geltungsbereich jedoch geringe Wertigkeit, zudem ist der Versiegelungsgrad als gering zu bewerten (<0,4).

Die engere Schutzzone (Zone II) des Wasserschutzgebietes WV Häusles, Quelle, festgesetzt durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Kronach vom 09.01.1991 wurde 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.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist über eine Sammelleitung dem bestehenden Vorfluter auf Grundstück Fl.-Nr. 706 Gemarkung Leutendorf zuzuführen.

1.3.7. Schutzgut Luft

Beschreibung:

Besondere, lokalklimatisch wirksame Bestände und Strukturen sind im betrachtungsrelevanten Landschaftsausschnitt nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Keine.

1.3.8. Schutzgut Klima

Beschreibung:

Auf Grund der Lage und Struktur des Planungsgebietes ist mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen von bewaldeten Höhen zu rechnen. Die Kaltluftproduktionsfunktion ist hoch. Die Fläche ist nicht inversionsgefährdet.

Auswirkungen:

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 davon auszugehen, dass sich insbesondere die versiegelten Flächen in den Sommermonaten stärker erhitzen werden.

1.4. voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle: zu erwartende erhebliche Auswirkungen

Schutzgut Mensch	Erhebliche Auswirkungen Potentielle Gefährdung im Fallbereich von Wald.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen Keine Betroffenheit von Schutzgütern des Denkmalschutzes
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Erhebliche Auswirkungen Eingriffe werden gem. §15 BNatSchG ausgeglichen, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden ausgeschlossen.
Schutzgut Landschaft	Geringe Auswirkungen
Schutzgut Fläche, Boden	Erhebliche Auswirkungen Versiegelung mit Verlust von Bodenfunktionen anzunehmen.
Schutzgut Wasser	Geringe Auswirkungen Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung in geringem Umfang.
Schutzgut Luft	Keine Auswirkungen
Schutzgut Klima	Geringe Auswirkungen Schnelleres Aufheizen versiegelter Flächen.

1.5. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**1.5.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen würden weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben. Eine Zustandsänderung bei den Schutzgütern ist nicht zu erwarten. Wesentliche Änderungen sind nicht zu erwarten.

1.5.2. Prognose der Auswirkungen der geplanten Vorhaben

Durch die Planung entstehen erheblichen Umweltauswirkungen. Diesen wird durch entsprechende Maßnahmen zur Minderung und zur Vermeidung Rechnung getragen, sodass diese ein zulässiges und vertretbares Maß einhalten.

Nachfolgend sind Projektwirkungen des Vorhabens tabellarisch aufgeführt.

Projektwirkung	Eingriffswirkungen
Anlagebedingte Projektwirkungen	
Anlagebedingte Flächenverluste durch Überbauung und Versiegelung	Vorhabensbedingt kommt es zu der Neuanlage eines privaten Zufahrtsweges, dabei Flächenneuanspruchnahme von 210m ² .
Anlagebedingte Veränderung natürlicher Standortfaktoren	Durch die Neuversiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren. Aufschüttung und Abgrabung sowie Bodenverdichtung im Zuge der Erschließung und Bebauung bedingen Änderungen der Bodenstrukturen und damit auch der -funktionen. Die Flächenversiegelung bedingt eine schnellere Erwärmung von Flächen.
Anlagebedingte visuelle Wirkungen	Der landschaftliche Eindruck verändert sich in geringem Maße. Weiträumige Einsehbarkeit ist nicht gegeben.
Betriebsbedingte Projektwirkungen	
Lichtemissionen	Beleuchtungsanlagen bedingen Lichtemissionen
Flächenverluste durch Überbauung und Versiegelung	Vorhabensbedingt kommt es zu Versiegelung im Umfang von 1.650m ² .

Entwässerung	Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist über eine Sammelleitung dem bestehenden Vorfluter auf Grundstück Fl.-Nr. 706 Gemarkung Leutendorf zuzuführen.
Baubedingte Projektwirkungen	
Baubedingte Emissionen und Störungen	Es sind kurzzeitige Belastungen durch baubedingte Emissionen (Abgase, Stäube), Lärm und Erschütterung zu prognostizieren.
Baubedingte Individuenverluste	Finden die Bauarbeiten innerhalb der Brutperiode statt, besteht ein Tötungsrisiko für Jungvögel und Gelege.
Bodenabtrag/-auftrag	Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich die Untere Abfallbehörde verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

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, sowie der gesamte Ortsteil Häusles. Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung können für das Vorhaben keine Flächen im erforderlichen Umfang bereitgestellt werden.

Klimaschutzklausel

Es entstehen kompakte Gebäude mit einem günstigen Verhältnis von Außenfläche zu Volumen. Eine genaue Bezifferung der zukünftigen klimarelevanten CO₂-Ausstöße ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.

Folgen des Klimawandels können z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. Aufgrund der Hanglage ist bei Stark- und Dauerregen mit wild abfließenden Oberflächen- und Hangwasser zu rechnen.

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

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

Tabelle: geplante Maßnahmen: Betriebsphase

Schutzgut Mensch	Freihalten der Baumfallbereiche von Gebäuden mit Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	- Anwendung der Eingriffsregelung. - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen V 1 – V 3.

Schutzgut Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Ein- und Durchgrünung des Gebietes - Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen und Beleuchtung - Festsetzung nach § 16 Abs. 2 Nrn. 3 und 4, § 19 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB, - Örtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung
Schutzgut Fläche, Boden	<p>Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der Versiegelung auf das absolut erforderliche Maß. - Festsetzungen zu Bodenschutz und Grundwasserneubildung - Es wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die Grundflächenzahl nicht gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Nebenanlagen überschritten werden darf. <p>(Vorsorgender) Bodenschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schädliche Bodenveränderungen durch gasförmige, flüssige oder feste Schadstoffe sind durch entsprechende Nutzung der Außenanlagen unbedingt zu vermeiden - Örtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung
Schutzgut Wasser	<p>Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der Versiegelung auf das absolut erforderliche Maß. - Festsetzungen zu Bodenschutz und Grundwasserneubildung <p>Maßnahmen zur naturnahen Beseitigung von Niederschlagswasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konsequente Anwendung des § 55 Abs. 2 WHG. <p>Maßnahmen zum Grundwasserschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorkehrungen zur Konfliktvermeidung in angrenzenden Wasserschutzgebieten.
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Begrünung der unbebauten Bereiche. - Planungsrechtliche Ermöglichung von Dach- und Fassadenbegrünung, sowie Photovoltaiknutzung.

Tabelle: geplante Maßnahmen: Bauphase

Schutzgut Mensch	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung der Meldepflicht für Bodendenkmäler
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen V 1 – V 3.
Schutzgut Landschaft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Fläche, Boden	<p>Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Der abgeschobene Humus wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Unbelasteter Erdaushub wird auf Erdstoffdeponien verbracht. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Sachgebiet „Abfallrecht“ beim Landratsamt Coburg verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt. Nach Abschluss der Arbeiten und Inbetriebnahme der Betriebsstätte werden anfallende Abfälle nach Wertstoffen getrennt und gemäß den einschlägigen Vorschriften entsorgt.</p> <p>(Vorsorgender) Bodenschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schädliche Bodenveränderungen durch gasförmige, flüssige oder feste Schadstoffe sind unbedingt zu vermeiden.

	- Einhalten der Vorgaben der DIN 19639, DIN 18915, DIN 18300 und der DIN 19731, des §202 BauGB sowie des §12 BBodSchV
Schutzgut Wasser	Vorkehrungen zur Konfliktvermeidung in angrenzenden Wasserschutzgebieten, allgemeinverbindliche Standards zur Unfallverhütung sind einzuhalten.
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Klima	Keine Maßnahmen erforderlich.

Bezüglich des Umgangs mit Schmutz- und Niederschlagswasser wird auf Punkt 9.1. „Entwässerung“ dieser Begründung verwiesen.

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist im Rahmen des Betriebs nicht zu erwarten, da nicht mit Stoffen umgegangen wird, die das Grundwasser gefährden könnten. Jedoch können Unfälle nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen Stoffe in den Untergrund gelangen. Ebenso ist ein geringfügiger Schadstoffeintrag durch Fahrzeuge denkbar, die auf Grund technischer Defekte Kraft- oder Schmierstoffe bzw. Kühlmittel verlieren.

1.7. Ausgleichsmaßnahmen

Die stellt Baugebietsausweisung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

In Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird angestrebt, durch Vermeidungsmaßnahmen und die Minimierung des Eingriffs den Kompensationsfaktor im Rahmen der vorgegebenen Spanne entsprechend niedrig anzusetzen. Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen. Auf Punkt 11.2.2 der Begründung wird verwiesen.

1.7.1. spezieller Artenschutz

Von einer gutachterlichen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird abgesehen. Das potentiell vorkommende Arteninventar ist bekannt und es wurden dem Stand der Technik entsprechende Vermeidungsmaßnahmen präventiv gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

1.8. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Planungsalternativen)

Es sind bereits eine Gaststätte und drei Ferienhäuser (Schäferei) vorhanden, der landwirtschaftliche Betrieb besteht im Wesentlichen aus der extensiven Bewirtschaftung von Grünland durch Schafe und Damwild. Dieses Angebot soll durch die Errichtung von vier Ferienhäusern weiter ausgebaut werden.

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

Grundlage für die Bewertung der Eignung des Standortes ist zunächst der wirksame Flächennutzungsplan, welcher keine geeigneten Bauflächenpotentiale für Sondergebiete, die der Erholung dienen, darstellt.

Am gewählten Standort kann die Planung im Hinblick auf die die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG umgesetzt werden:

- Der Landschaftsausschnitt und die Gemeinde weisen eine hohe Eignung für den Ausbau touristischer Infrastruktur auf.
- Unvermeidbare Beeinträchtigungen können durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.
- Beeinträchtigungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktion sind nicht zu erwarten.

Damit erweisen sich die für das Vorhaben gewählten Flächen bei Betrachtung umweltfachlicher Belange als geeignet. Alternativen, die zu entscheidungserheblich geringeren Umweltwirkungen führen würden, sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Der gewählte Standort berücksichtigt zudem die Vorgaben der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB (vgl. Punkt 3 der Begründung).

1.9. Maßnahmen zur Überwachung (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.

Die fachgerechte Umsetzung der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde überprüft. Dazu ist ein Ortstermin zu vereinbaren, sobald die Herstellung erfolgt ist.

1.10. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die wesentlichen Grundlagen des Umweltberichtes sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen.

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.

1.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Ermittlung und Beurteilung der Bestandssituation und der Umweltauswirkungen durch einen Bebauungsplan in Häusles auf einer Fläche von ca. 0,5 ha wurde vorliegender Umweltbericht erarbeitet.

Durch die Planung werden Umweltauswirkungen in geringem Umfang erwartet, da der bauliche Eingriff nur eine geringe Intensität aufweist. Die Flächen sind für die vorgesehene Nutzung geeignet. Beeinträchtigungen können bezogen auf alle betrachteten Schutzgüter minimiert und teilweise gänzlich vermieden werden.

Für die nicht vermeidbaren Eingriffswirkungen, teilweise Versiegelung von Boden, Verlust von Lebensräumen werden entsprechend Ausgleichsmaßnahmen geschaffen.

Ein Wasserschutzgebiet und ein Landschaftsschutzgebiet werden randlich berührt. Es sind in diesen Gebieten keine Baumaßnahmen oder baulichen Nutzungen gestattet.

1.12. Quellen

BayernAtlas (geoportal.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.

13. Entwurfsverfasser

Für den Fachbereich Kommunale Entwicklungsplanung;

Kronach, den 18.07.2023

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