



Markt Schönberg
Marktplatz 16
94513 Schönberg

Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Schreinerhof, Parkplatz Süd“ gem. § 30 Abs. 1 BauGB


Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf
21.12.2023



Pr.Nr. 644007

Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

Inhalt

I	BEGRÜNDUNG.....	3
1	ALLGEMEINE ANGABEN.....	3
1.1	Anlass.....	3
1.2	Lage und Bestand.....	4
1.3	Bestandteile der Planung.....	4
2	SCHUTZGEBIETE / GESCHÜTZTE OBJEKTE.....	4
3	PLANUNGSKONZEPTION.....	6
3.1	Planungsziele.....	6
3.2	Bedarfsnachweis.....	7
3.3	Geplante Nutzung.....	8
3.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.3.3	Abstandsflächen.....	8
3.3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	8
3.3.5	Verkehrsflächen.....	9
3.3.6	Höhenlage.....	9
3.4	Erschließung.....	9
3.5	Ver- und Entsorgung.....	9
3.6	Altlasten.....	9
3.7	Immissionen.....	10
3.8	GRÜNORDNUNG.....	10
4	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	11
4.1	Bestand.....	11
4.2	Beschreibung des Eingriffs.....	11
4.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen.....	11
4.4	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	11
4.5	Ausgleichsmaßnahme.....	13
5	ANGABEN ZUR SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG.....	14
II	UMWELTBERICHT.....	16
1	EINLEITUNG.....	16
1.1	Inhalt und Ziel des Bauleitplans.....	16
1.2	Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung.....	16
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	17
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands.....	17
	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	17
	Schutzgut Fläche.....	17
	Schutzgut Boden.....	17
	Schutzgut Wasser.....	18
	Schutzgut Klima und Lufthygiene.....	18
	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	19
	Schutzgut Mensch.....	19
	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	20
2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	21
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	21
2.4	Andere Planungsmöglichkeiten.....	22
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	23
3.1	Merkmale des Verfahrens.....	23
3.2	Monitoring.....	23
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	23

I BEGRÜNDUNG

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Der Markt Schönberg plant östlich von Schönberg den Umgriff des bestehenden Hotel- und Tourismusbetriebes „Schreinerhof“ nördlich der Kreisstraße FRG 47 als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus nach §11 BauNVO auszuweisen. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

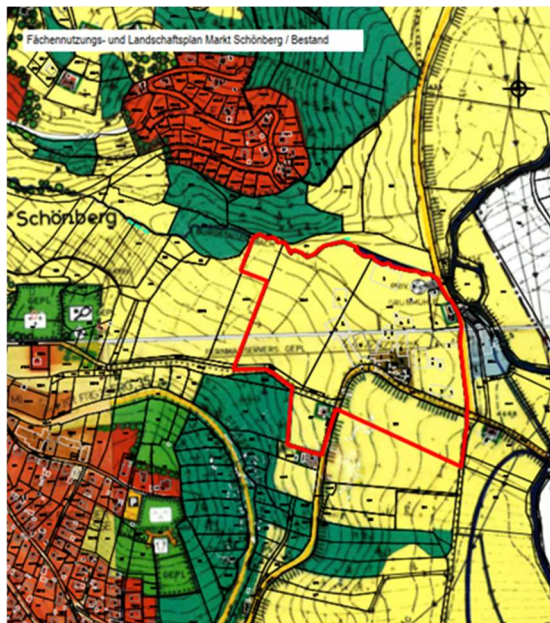


Abbildung 1: Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Schönberg / Bestand - Ausschnitt mit Plangebiet (o.M.)



Abbildung 2: Luftbild Plangebiet, Schreinerhof (Quelle: BayernAtlas)

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans „SO Schreinerhof“ soll der geplante Parkplatz mit überdachten E-Ladestationen und PV-Anlage südlich der Kreisstraße FRG 47 bauplanungsrechtlich abgesichert werden.

In der 23. Änderung wird die erforderliche Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Markt Schönberg im Parallelverfahren durchgeführt, um das bereits bestehende Areal des Hotel- und Tourismusbetriebs im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der tatsächlichen Nutzung anzupassen.

Gem. Pkt. 5 des LEP hat der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft bayernweit eine besondere Bedeutung. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln.

1.2 Lage und Bestand

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet des Bebauungs- und Grünordnungsplans des Markt Schönbergs umfasst eine Teilfläche der Flurnummern 686 Gemarkung Schönberg und liegt zwischen ca. 445 und 470 m.ü.NHN an einem nach Osten geneigtem Hang mit großem Gefälle mit ca. 25 m Höhenunterschied.

Das Plangebiet ist umgeben von

- der Kreisstraße FRG 47 im Norden und Westen,
- landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden,
- einem Wirtschaftsweg und Wohnbebauung im Osten.

1.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans sind:

- Planzeichnung

Anlagen:

- Begründung
- Schalltechnische Untersuchung vom 04.08.2023
- Blendgutachten vom 04.08.2023
- Geotechnischer Bericht vom 06.11.2023

2 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Das Plangebiet liegt im Naturpark Bayerischer Wald (ID: NP-00012, Nr. BAY-04) und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald (LSG-00547.01) an. Im Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand entlang des Burgstaller Bachs ein Gehölzsaum. Nach der Biotopkartierung Bayern (Biotop-Nr. 7146-0027-001) handelt es sich um Gewässer-Begleitgehölze, linear (100 %).



Abbildung 3: Feuchtbiotop (Biotop-Nr. 7146-0027-001) Quelle: BayernAtlas

Nördlich und östlich des Planungsgebiets grenzt im Bereich des Burgstaller Bachs bzw. der Großen Ohe hochwassersensibler Bereich an. Der Bereich ist aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser entsprechend ausgewiesen. Jahreszeitlich bedingt ist in Abhängigkeit des freien Wasserspiegels des Burgstaller Bachs und der Großen Ohe mit unterschiedlich stark laufenden Grund-/ Schichtwasserhorizonten zu rechnen. Mit der Lage des Plangebiets an einem nach Südwesten geneigtem Hang mit großem Gefälle mit ca. 30 m Höhenunterschied, ist mit wildabfließendem Hangwasser zu rechnen.



Abbildung 4: Wassersensibler Bereich (hellgrüne Fläche) – Quelle: BayernAtlas

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet keine Boden- oder Baudenkmäler.

3 Planungskonzeption

3.1 Planungsziele

Der Markt Schönberg gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm 2018 (LEP 2018) hinsichtlich der Raumstruktur zum allgemeinen ländlichen Raum in der Kreisregion Freyung-Grafenau mit besonderem Handlungsbedarf¹.

Im Regionalplan² der Region Donau-Wald (2008) wird der Markt Schönberg als Kleinzentrum eingestuft. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Grafenau beträgt ca. 8 Kilometer; die nächstgelegenen Oberzentren sind die Stadt Deggendorf in rund 35 km Entfernung und Passau in rund 39 km Entfernung.

Im Regionalplan³ ist der Markt Schönberg als Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll gekennzeichnet. Insbesondere der Raum bzw. der Markt mit besonderem Entwicklungsbedarf ist vom Rückgang von Bevölkerung und Erwerbspersonen, von der Abwanderung junger Menschen, der Alterung und einer wirtschaftlich schwierigen Situation gekennzeichnet und bedarf daher einer besonderen Unterstützung.

Der Markt Schönberg beabsichtigt mit der 23. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans das bereits bestehende Areal des Hotel- und Tourismusbetriebes „Schreinerhof“ einer entsprechenden Nutzungsstruktur zuzuführen und als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus (§11 BauNVO) auszuweisen sowie mit vorliegendem Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Schreinerhof“ den geplanten Parkplatz mit überdachten E-Ladestationen und PV-Anlage südlich der Kreisstraße FRG 47 bauplanungsrechtlich abzusichern.

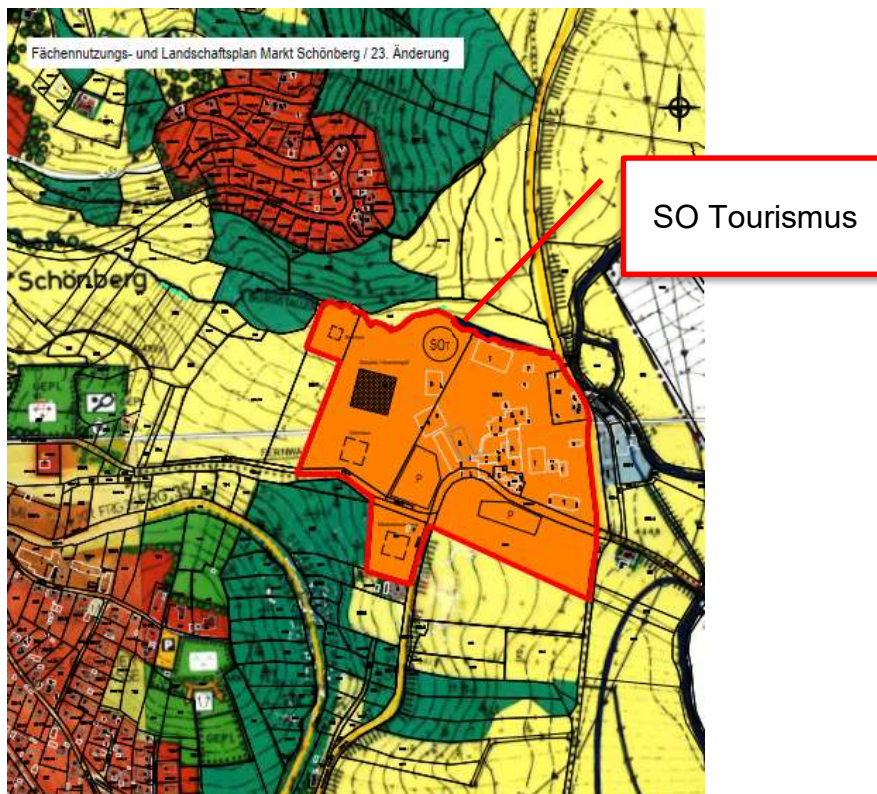


Abbildung 5: Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Schönberg / 23. Änderung - Ausschnitt Schreinerhof (o.M.)

¹ LEP 2018, Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

² Regionalplan Region Donau-Wald (12), Karte zur Raumstruktur, 08.04.2008

³ Regionalplan Region Donau-Wald (12), Karte zur Raumstruktur, 08.04.2008

3.2 Bedarfsnachweis

Neben dem Gebot der Innenentwicklung gemäß BauGB sind auch nach den Zielen der Raumordnung LEP 2013 (Ziel 3.2) in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen leerstehende Bausubstanz) nicht zur Verfügung stehen. Die teilweise Rücknahme von nicht verfügbaren Bauflächenreserven und deren Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche wurde beispielsweise mit dem „WA Eberhardsreuth am Schlossgarten“ mittels Deckblatt 21 des Flächennutzungsplanes des Marktes Schönberg vom Marktrat beschlossen.

Gem. Pkt. 5 des LEP hat der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft bayernweit eine besondere Bedeutung. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln.

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik Landesamt sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung⁴ landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt worden. Für den Markt Schönberg wurde folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Jahr 2020⁵: 3.806 Personen

Jahr 2033 (Prognose): 3.730 Personen

Daraus ergibt sich ein Bevölkerungsrückgang für den Zeitraum von 14 Jahren von ca. 76 Personen.

Der Landkreis Freyung-Grafenau gehört zu den Regierungsbezirken in Bayern mit geringfügiger Abnahme der Bevölkerungszahl. So ergibt die Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern von 2022 bis 2040⁶ für den Landkreis Freyung-Grafenau einen Bevölkerungsrückgang von -0,8 % von 78.400 Einwohner auf 77.700 Einwohner. Der Bevölkerungsentwicklung liegt damit deutlich unter dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Niederbayern, für den für den gleichen Zeitraum eine Zunahme von 5,3 % berechnet wurde.

Aus Sicht des Tourismus boomt dagegen der Naturpark Bayerischer Wald zu dem auch der Markt Schönberg gehört. In den letzten Jahren hat sich die Nachfrage und der Bedarf an „Wellness-Hotels“ die Erholung und Entspannung in Verbindung mit Natur und Freizeitaktivitäten in einem abwechslungsreichen Naturraum und Landschaftsgebiet anbieten, deutlich erhöht. Auch die Verbindung von Wellness mit Urlaub auf dem Bauernhof macht Aufenthalte, insbesondere für Familien mit Kindern interessant.

Der Markt Schönberg gehört zu den 30 Übernachtungsstärksten Kommunen in Niederbayern und ist damit ein Garant für die dynamische Entwicklung der Tourismusregion Bayerischer Wald.

Der bereits seit dem Jahr 2000 im Plangebiet betriebene Hotel- und Tourismusbetrieb „Schreinerhof“ befriedigt die o.g. verstärkte touristische Nachfrage in diesem Segment durch ein breit gefächertes Urlaubsangebot für Familien mit kleineren Kindern mit Wellness, Reit- und Freizeitmöglichkeiten und trägt somit nachhaltig zur wirtschaftlichen Stärkung des Markt Schönbergs und der Region bei. Es handelt sich um eine überörtlich raumbedeutsame Tourismusanlage die aufgrund ihrer spezifischen Standortanforderungen nicht an Wohnen dienende Gebiete angebunden ist und somit der 9. Ausnahme gem. Pkt. 3.3 LEP entspricht. Darüber hinaus kann entsprechend der 8. Ausnahme gem. Pkt. 3.3 LEP in einer Fremdenverkehrsgemeinde, wie dem Markt Schönberg, an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort, wie

⁴ Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für den Markt Schönberg bis 2033, hrsg. im August 2021.

⁵ Statistik kommunal, Markt Schönberg, Bevölkerungsstand 31.12.2020.

⁶ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, Demographisches Profil für den Freistaat Bayern, Hrsg. im Januar 2022.

der Hotel- und Tourismusbetrieb „Schreinerhof“, ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden.

Chronologie des Schreinerhofs

2012	Erweiterung der Hotelanlage und Außenanlage
2015	Erweiterung der Wasserwelten
2016	Neubau einer Reithalle
2017/2019	Erweiterung des Familotels
2018	Verlegung der Kreisstraße FRG 47 und Erweiterung des Parkplatzes
2022	Errichtung von Apartments und Neubau eines Parkplatzes mit E-Ladestationen
2023	Neubau eines Wohnhauses
2024	Errichtung eines Freizeitareals als Bolzplatz und Adventuregolf
2024	Errichtung eines Backhauses
2025	Neubau eines Mitarbeiterwohnhauses

Um auch auf Flächennutzungs- und Landschaftsebene der touristischen Nutzung Rechtsgültigkeit zu verleihen sowie zum Erhalt und zur Verbesserung der Standortvoraussetzungen beabsichtigt der Markt Schönberg mit dem Deckblatt 23 den Flächennutzungs- und Landschaftsplan der tatsächlichen Nutzung im Parallelverfahren anzupassen sowie im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „SO Schreinerhof“ den geplanten Parkplatz mit überdachten E-Ladestationen und PV-Anlage südlich der Kreisstraße FRG 47 bauplanungsrechtlich abzusichern.

3.3 Geplante Nutzung

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus nach §11 BauNVO ausgewiesen.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstzahl	0,35
<u>Lager:</u> Wandhöhe (WH) als Höchstmaß	2,5 m
<u>Carport:</u> Traufhöhe (TH) als Höchstmaß	5,25 m
Firsthöhe (FH) als Höchstmaß	6,5 m

Dachform;

Dachneigung Lager: Flachdach; (FD), 0°
Carport: Pultdach (PD); 7°

3.3.3 Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

3.3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen und Flächen für Carports und Stellplätze festgelegt. Außerhalb dieser Flächen sind Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zugelassen.

3.3.5 Verkehrsflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, die Ausdehnung befestigter Flächen auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

3.3.6 Höhenlage

Die mittlere Höhenlage des jeweiligen Carports ist in der Planzeichnung in m ü. NHN dargestellt.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist direkt an die Kreisstraße FRG 47 angebunden.

3.5 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserentsorgung

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Schönberg. Das Schmutzwasser des Plangebiets ist im Trennsystem an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen und entwässert im Freispiegelabfluss zur südöstlich des Plangebiets gelegenen Pumpstation. Von dort aus wird es zur Abwasseranlage Schönberg gepumpt.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen, Verkehrsflächen und Parkplätze wird soweit möglich vor Ort auf den Grundstücksflächen versickert und dem im Südosten des Plangebiets liegenden RÜB zugeführt und gedrosselt über einen bestehenden Niederschlagswasserkanal zur Großen Ohe abgeleitet

Energieversorgung

Die Stromversorgung ist über das örtliche Leitungsnetz sichergestellt.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsanbindung ist durch das bestehende Netz möglich.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das örtliche Leitungsnetz des Marktes Schönberg.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

3.6 Altlasten

Laut Altlastenkataster gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend die zuständigen Fachstellen des Landratsamtes Freyung-Grafenau sowie das Wasserwirtschaftsamt Passau zu benachrichtigen.

3.7 Immissionen

Landwirtschaft

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben Immissionen zu erwarten. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

Schallemissionen

Direkt südlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße FRG 47 (Grafenauer Straße) mit einem DTV₂₄ von 321 Kfz mit einem Schwerverkehrsanteil von 28 Kfz. Aufgrund der geringen Anzahl des durchschnittlichen täglichen Verkehrs sind keine nennenswerten Lärmemissionen zu erwarten. Außerdem wurde die Nähe zur Kreisstraße beim Bau der Hotelanlagen des Schreinerhofs baulich berücksichtigt.

Bisherige bauliche Erweiterungen der Hotelanlagen wurden im Rahmen von schalltechnischen Gutachten ebenfalls berücksichtigt.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans „SO Schreinerhof“ wurde eine schalltechnische Untersuchung⁷ des Parkplatzes mit E-Ladesäulen durchgeführt. Die Berechnungen ergeben, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 tags und nachts eingehalten werden.

Lichtemissionen

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans „SO Schreinerhof“ wurde eine Blendberechnung⁸ der PV-Module auf den Carports des Parkplatzes mit E-Ladesäulen durchgeführt. Die berechneten Blendungen liegen alle unter den Schwellenwerte der LAI von 30 Minuten pro Tag sowie von 30 Stunden pro Jahr reduziert werden. Erhebliche Belästigung durch Blendung i. S. des § 5 BImSchG kann für die Kreisstraße FRG 47 ausgeschlossen werden. Um jegliche Blendung auszuschließen, empfiehlt sich ein Blendschutzzaun in Höhe von ca. 3,5 m über Fahrbahnoberkante entlang der Kreisstraße FRG 47 im Abschnitt der ermittelten Blendungen.

3.8 Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist die Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild. Zur Verwirklichung dieser Ziele sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung der Pflanzung einheimischer Laubbäume und Sträucher,
- Naturnahe Gestaltung der Flächen des Regenrückhaltebeckens,
- Eingrünung durch eine zweireihige mesophilen Baum-Strauchhecke aus einheimischen Laubgehölzen entlang der Nord- und Südseite des Parkplatzes,
- Anlegen einer Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland,
- Erhaltung der Hecken am Südöstlichen Rand des Plangebiets;

⁷ Schalltechnische Untersuchung Bebauungs- und Grünordnungsplan SO Schreinerhof, Markt Schönberg, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 04.08.2023.

⁸ Blendgutachten Bebauungs- und Grünordnungsplan SO Schreinerhof, Markt Schönberg, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 04.08.2023.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich östlich von Schönberg und liegt zwischen ca. 445 und 470 m.ü.NHN an einer nach Osten geneigten Hanglage mit ca. 25 m Höhenunterschied.

In der Artenschutzkartierung des Landesamts für Umwelt sind für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Fundorte nachgewiesen. Die naturschutzfachliche Wertigkeit des Plangebietes wird insgesamt als gering eingeschätzt.

4.2 Beschreibung des Eingriffs

Durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Schreinerhof“ wird der geplante Parkplatz mit E-Ladestationen südlich der Kreisstraße FRG 47 bauplanungsrechtlich abgesichert.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Versickerung bzw. Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers der befestigten Flächen auf dem Privatgrundstück soweit möglich (Schotterrassen, versickerungsfähiges Pflaster),
- Eingrünung mit autochthonen mesophilen Sträuchern,
- Anlegen einer Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland,
- Erhaltung der Hecken am Südöstlichen Rand des Plangebiets;

4.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der Ausgangszustand wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden⁹ in der folgenden Tabelle bewertet.

<u>Bestandserfassung</u>				
<u>Schutzgut Arten und Lebensräume</u>				
Bezeichnung	Fläche [m²]	Bewertung (WP)	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	10.392	6	0,5	31.176
Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutzten Grünland	1.100	8	0,5	4.400
mesophile Gebüsche / Hecken	400	10	0	0

⁹ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden.

Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (z. B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen) + RRB-Bestand	1.300	3	0	0
Schotterparkplatz Bestand	300	1	0	0
Summe	13.962			37.086
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
naturnahe Gestaltung öffentlicher Grünflächen	Öffentliche Grünflächen können mit ihren Wiesen, Beeten, Sträuchern und Bäumen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen. Die urbanen Grünflächen stellen außerdem vielfältige Ökosystemleistungen für den Menschen bereit. Sie sorgen für frische Luft, bieten Möglichkeit zur Naturerfahrung oder dienen der Stadtbevölkerung zur Erholung		Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden		Festsetzung in BPlan auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Festsetzung in BPlan auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Summe (max 20 %)			15%	
Summe Ausgleichsbedarf			31.523	

<u>Ausgleichsumfang und Bilanzierung</u>										
<u>Schutzgut Arten und Lebensräume</u>										
Maßnahme-Nr.:	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche [m²]	Aufwertung	Entsiegelfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G211	mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	6	B112	B112 Mesophilisches Gebüsch / Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)	10	1446	4	0	5784

2	B431	Streu- obstbe- stände im Kom- plex mit intensiv bis ex- tensiv genutz- ten Grün- land	8	B441	Streu- obstbe- stände im Kom- plex mit arten- reichem Exten- sivgrün- land	12	550	4	0	2.200
3	G211	mäßig extensiv genutz- tes ar- tenar- mes- Grünland	6	B441	Streu- obstbe- stände im Kom- plex mit arten- reichem Exten- sivgrün- land	11* (12)	4.740	5	0	23.700
Summe Aus- gleichs- umfang in Wert- punkten										31.684
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang										31.684
Summe Ausgleichsbedarf										31.438
Differenz										246
*Timelag Abschlag = 1 WP										

4.5 Ausgleichsmaßnahme

Die Umsetzung erfolgt auf internen Teilflächen.

Ausgleich innerhalb des Bebauungsplanraums auf Teilflächen der Flurnummern 686 alle Gemarkung Schönberg – Ausgleichsmaßnahme A1:

Flurnummer, Gemarkung	Teilfläche der Fl.Nrn. 686, Gmkg. Schönberg
Ausgangszustand	mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland
Entwicklungsziel:	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland
Maßnahmen:	Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Vorgaben der textl. Festsetzungen Pkt. 10; Ausmagerung der Wiesenfläche durch 3-malige Mahd pro Jahr in den ersten 3 Jahren mit Abtransport des Mähgutes;
Pflege:	Wiesenpflege durch 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt im September; das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern
aufwertbare Fläche	5.290
Aufwertungsfaktor	4,0-5,0

Ausgleichsumfang (WP)	25.900
-----------------------	--------

Ausgleich innerhalb des Bebauungsplanraums auf Teilflächen der Flurnummern 686 alle Gemarkung Schönberg – Ausgleichsmaßnahme A2:

Flurnummer, Gemarkung	Teilfläche der Fl.Nrn. 686, Gmkg. Schönberg
Ausgangszustand	mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland
Entwicklungsziel:	Mesophiles Gebüsch / Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)
Maßnahmen:	Pflanzung einer 2-reihigen Baum-Strauch-Hecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß Vorgaben der textl. Festsetzungen Pkt. 10
Pflege:	Auf Stock setzen nach Bedarf, Mindestumtriebszeit 5 Jahre, Baumüberhälter sind zu belassen; Pflege von max. 20 % der Heckenfläche pro Jahr
aufwertbare Fläche	1.446
Aufwertungsfaktor	4,0
Ausgleichsumfang (WP)	25.900

Eine dauerhafte Einfriedung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu unterhalten und durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu sichern.

Die Durchführung der Maßnahme ist im Detail vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in der nach Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

Auf den Ausgleichsflächen ist generell auf jegliche Düngung oder dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten.

Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde an das LFU zu melden

5 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Der Großteil des Plangebietes hat aufgrund des bereits seit über 20 Jahren bestehenden Hotelbetriebes mit Neben- und Außenanlagen eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung.

Der dem Plangebiet nächstgelegene Fundort liegt ca. 140 m in nordöstlicher Richtung auf einer Weide der Talaue der Mitternacher Ohe. Die naturschutzfachliche Wertigkeit des Plangebietes wird insgesamt als mittel eingeschätzt.

In der Artenschutzkartierung des Landesamts für Umwelt sind für das Plangebiet keine Fundorte nachgewiesen. In der unmittelbaren Umgebung werden in der Artenschutzkartierung jedoch östlich des Plangebiets in ca. 50 bis 100 m Entfernung entlang der Großen Ohe ein Straußfarn (Rote Liste Bayern: gefährdet, Rote Liste Deutschland: Vorwarnliste), eine Wasseramsel und drei Fledermausarten kartiert, darunter die Nordfledermaus, die auf der Roten Liste Bayern und Roten Liste Deutschland als gefährdet gilt.

Zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen zu beachten:

Vermeidungsmaßnahmen

- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden. Für die Außen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen mit max. 2700 Kelvin und sehr geringem Blaulichtanteil zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren. Nach oben strahlende Beleuchtungssysteme sind nicht zulässig. Eine Beleuchtung/Bestrahlung umgebender Gehölzstrukturen ist nicht zulässig.
- Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eventueller Brutplätze. Bei Baubeginn muss sichergestellt sein, dass sich keine Brutplätze bodenbrütender Arten auf dem Gelände befinden.
- Die Beseitigung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrut, vom 01.10. bis 28.02. gestattet.

Insgesamt ist durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine verbots-tatbestandmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

II UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Inhalt und Ziel des Bebauungs- und Grünordnungsplans „SO Schreinerhof“ sind in der Begründung Teil I, Kap. 1 und Kap. 3 dargestellt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Regional- und Landesplanung

Die für das Vorhaben wesentlichen Ziele der Regional- und Landesplanung sind in Kapitel 3.1 der Begründung dargestellt. Im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan sind für das Plangebiet keine besonderen Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes benannt.

Allgemeines Ziel des Natur- und Landschaftsschutzes ist die Minimierung der unvermeidlichen Belastungen für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere bzw. deren jeweilige Lebensräume, die Minimierung der Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sowie für die Kultur- und Sachgüter und der Ausgleich unvermeidlicher Eingriffe im Rahmen des in der Bauleitplanung anzuwendenden Leitfadens des Staatsministeriums Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen in Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall-, Bodenschutz- und Wassergesetzgebung wurden bei der vorliegenden Planung insbesondere folgende Fachgesetze und einschlägige technischen Normen beachtet:

- Die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB;
- Regelungen des Bayerischen Naturschutzgesetzes bzw. Bundesnaturschutzgesetzes zur Eingriffsregelung und zum speziellen Artenschutz.

Zur Art, wie die Ziele und die Umweltbelange der oben genannten Vorschriften beim Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Schreinerhof“ berücksichtigt werden, wird auf die Darstellung bei den jeweiligen Schutzgütern verwiesen.

Berücksichtigung des Umweltschutzes im Rahmen der Planung

Beim vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan werden die Grundsätze des Umweltschutzes wie folgt berücksichtigt:

- Versickerung bzw. Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers der befestigten Flächen auf dem Privatgrundstück soweit möglich (Schotterrassen, versickerungsfähiges Pflaster),
- Eingrünung mit autochthonen mesophilen Sträuchern,
- Anlegen einer Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland.

Sonstige Planungen und Vorgaben des Umweltschutzes / Schutzgebiete

Im Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand entlang des Burgstaller Bachs ein Gehölzsaum. Nördlich und östlich des Planungsgebiets grenzt im Bereich des Burgstaller Bachs wassersensibler Bereich an. Die für das Vorhaben wesentlichen Details der Schutzgebiete sind in Kapitel 2 der Begründung dargestellt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Zur Beschreibung siehe Kap. 4 und 5 der Begründung.

Die Empfindlichkeit der Flächen hinsichtlich des Schutzguts Tiere und Pflanzen wird als „gering“ bewertet. Das Plangebiet wird zum Großteil landwirtschaftlich intensiv genutzt und weist insgesamt eine geringe biologische Vielfalt auf.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben wird eine südlich der Kreisstraße FRG 47 und südlich der bereits bestehenden Hotel- und Außenanlagen gelegene landwirtschaftlich genutzte Fläche in einen Parkplatz mit E-Ladestationen mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad umgewandelt.

Im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die Fläche bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Die Fläche wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Nördlich und östlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße FRG 47 und südlich schließen sich als Dauergrünland genutzte Fläche an. Östlich verläuft ein Wirtschaftsweg mit östlich davon angrenzender Wohnbebauung.

Auswirkungen:

Vorhabenbedingt werden durch den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Schreinerhof“ ca. 1,4 ha als landwirtschaftlich genutzter Fläche durch Erschließungsanlagen des geplanten Parkplatzes mit E-Ladestationen ausgewiesen.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Verkehrsanbindung und der unmittelbaren Nähe zur bestehenden Hotelanlage Schreinerhof zur Ausweisung eines Parkplatzes geeignet.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Bei den Böden handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lösslehm, Granit, Gneis) und eingeschränkter Sickerfähigkeit. Die Böden im Bereich der geplanten Ausweisung werden landwirtschaftlich intensiv genutzt und besitzen eine hohe natürliche Ertragsfunktion. Die Böden sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel belastet.

Die Empfindlichkeit des Schutzguts Boden wird als gering bewertet.

Auswirkungen:

Der Boden wird im Bereich des auszuweisenden Sondergebiets Tourismus durch befestigte Flächen und Anlagen eines Parkplatzes überformt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden sind insgesamt Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Östlich des Plangebiets verläuft der hochwassersensible Bereich der Großen Ohe. Jahreszeitlich bedingt ist in Abhängigkeit des freien Wasserspiegels des Burgstaller Bachs und der Großen Ohe mit unterschiedlich stark laufenden Grund-/ Schichtwasserhorizonten zu rechnen. Mit der Lage des Plangebiets an einem nach Osten geneigtem Hang mit großem Gefälle mit ca. 25 m Höhenunterschied, ist mit wildabfließendem Hangwasser zu rechnen (Vgl. Begründung Kap. 2).

Laut hydrogeologischer Karte Bayerns handelt sich im Untersuchungsgebiet um Kluft-Grundwasserleiter des kristallinen Grundgebirges mit geringen bis äußerst geringen Gebirgsdurchlässigkeiten von $<1E-5$ m/s. Es können jedoch Deckschichten aus Lockergestein (nicht bindig) mit mäßiger bis sehr hoher Porendurchlässigkeit auftreten. Die Böden weisen aufgrund der hohen Lehm- und Schluff-Gehalte sowie den anstehenden harten Festgesteinen wie z.B. Gneise (oberflächlich überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus) eine eher geringe Sickerfähigkeit auf und besitzen eine hohe Reinigungswirkung. Böden mit geringer Sickerfähigkeit können aber gerade in den oberen Bodenhorizonten mehr Wasser aufnehmen, als rechnerisch nachweisbar ist.

Auswirkungen:

Die Ausweisung von Parkplatzflächen ist aufgrund der Neuversiegelung mit Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts verbunden. Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Flächenversiegelung wird das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Privatgrundstück versickert.

Der natürliche Abfluss im Plangebiet wird durch die Ausweisung des Sondergebiet Tourismus nicht wesentlich erhöht.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind aufgrund des geplanten Parkplatzes mit E-Ladestationen und der Versickerung des Niederschlagswassers auf der Fläche soweit möglich, Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der klimatisch von mittlerer Bedeutung ist. Kleinklima und Lufthygiene im Plangebiet sind zeitweise durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung vorbelastet.

Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Geltungsbereich aufgrund der Hanglage gegeben.

Auswirkungen:

Aufgrund der Lage und eines relativ geringen Versiegelungsgrades sowie aufgrund der Verminderung der kleinklimatischen Belastungen durch die umgebende landwirtschaftliche Nutzung sind für Klima und Lufthygiene keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet wird bereits durch den bestehenden Hotel- und Tourismusbetrieb mit Gebäuden, Parkplatz und Freiflächen etc. geprägt.

Nördlich des Hotelareals verläuft der Burgstaller Bach in west-östlicher Richtung mit angrenzendem Waldareal. Südlich und Östlich verläuft die Kreisstraße FRG 47. Östlich der Kreisstraße FRG 47 schließt sich die Grubmühle an, die an der Nord-Süd verlaufenden Großen Ohe liegt. Südlich der Kreisstraße FRG 47 und westlich des Plangebiets schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Südwestlich des Plangebiets liegt ein Waldareal.

Großräumig betrachtet liegt das Plangebiet in einem Bereich mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen, wie weithin sichtbare Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen des Bayerisches Waldes sowie landschaftsprägende Elemente wie Ufer, Waldränder usw. und Bereiche mit besonderer Erholungsneigung.

Auswirkungen:

Durch die Ausweisung des Sondergebiets Tourismus wird die bereits bestehende landschaftsprägende Bebauungsstruktur nicht verändert.

Die Hotelanlage samt Neben- und Außenanlagen fügt sich in das vorherrschende Landschaftsbild ein.

Ergebnis:

Insgesamt sind für dieses Schutzgut Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Nördlich und Westlich verläuft die Kreisstraße FRG 47. Nördlich der Kreisstraße FRG 47 schließen sich die Hotelanlagen des Schreinerhofs an. Südlich des Plangebiets schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Östlich des Plangebiets verläuft der hochwassersensible Bereich der Großen Ohe. Jahreszeitlich bedingt ist in Abhängigkeit des freien Wasserspiegels des Burgstaller Bachs und der Großen Ohe mit unterschiedlich stark laufenden Grund-/ Schichtwasserhorizonten zu rechnen. Mit der Lage des Plangebiets an einem nach Osten geneigtem Hang mit großem

Gefälle mit ca. 25 m Höhenunterschied, ist mit wildabfließendem Hangwasser zu rechnen (Vgl. Begründung Kap. 2).

Das Plangebiet an sich ist von großer Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Anzahl des durchschnittlichen täglichen Verkehrs der Kreisstraße FRG 47 mit einem DTV von 321 KFZ und einem Schwerverkehrsanteil von 28 sind keine nennenswerten Lärmemissionen zu erwarten. Außerdem wurde die Nähe zur Kreisstraße beim Bau der Hotelanlagen baulich berücksichtigt.

Bisherige bauliche Erweiterungen der Hotelanlagen wurden im Rahmen von schalltechnischen Gutachten ebenfalls berücksichtigt.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans „SO Schreinerhof“ wurde eine schalltechnische Untersuchung¹⁰ des Parkplatzes mit E-Ladesäulen durchgeführt. Die Berechnungen ergeben, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 tags und nachts eingehalten werden (Vgl. Begründung Kap. 3.7).

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans „SO Schreinerhof“ wurde eine Blendberechnung¹¹ der PV-Module auf den Carports des Parkplatzes mit E-Ladesäulen durchgeführt. Die berechneten Blendungen liegen alle unter den Schwellenwerte der LAI von 30 Minuten pro Tag sowie von 30 Stunden pro Jahr reduziert werden. Erhebliche Belästigung durch Blendung i. S. des § 5 BImSchG kann für die Kreisstraße FRG 47 ausgeschlossen werden. Um jegliche Blendung auszuschließen, empfiehlt sich ein Blendschutzzaun in Höhe von ca. 3,5 m über Fahrbahnoberkante entlang der Kreisstraße FRG 47 im Abschnitt der ermittelten Blendungen.

Durch eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung ist mit zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen.

Bei ausreichenden Vorkehrungen gegen Wassereinträge sind keine erheblichen Auswirkungen von wildabfließendem Hangwasser sowie anstehenden Grundwassers zu erwarten.

Ergebnis:

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Nach Darstellung des Bayerisches Landesamts für Denkmalpflege im BayernAtlas befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler (vgl. Begründung Kap. 2).

Auswirkungen:

Keine

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind keine Auswirkungen zu erwarten.

¹⁰ Schalltechnische Untersuchung Bebauungs- und Grünordnungsplan SO Schreinerhof, Markt Schönberg, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 04.08.2023.

¹¹ Blendgutachten Bebauungs- und Grünordnungsplan SO Schreinerhof, Markt Schönberg, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 04.08.2023.

Wechselwirkungen

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen mögliche Auswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Darüberhinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut	Ergebnis (Erheblichkeit)
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	gering
Fläche	mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima/Luft	gering
Landschaft	gering
Mensch	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der vorhandene Hotel- und Tourismusbetrieb weiterhin auf einer landwirtschaftlichen Fläche im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellt, aufgrund der planungsrechtlich fehlerhaften Ausweisung wäre der Erhalt und die Entwicklung des Tourismusbetriebes nicht dauerhaft sicherzustellen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 4.3 „Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen“ und Kap. 5. „Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“.

Schutzgut Fläche und Boden

Zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Schutzgut Wasser

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Flächenversiegelung soll das anfallende Niederschlagswasser Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Flächenversiegelung wird das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Privatgrundstück versickert.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen ist die weitere Bebauung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Ausweisung des Sondergebiets Tourismus wird die bereits bestehende landschaftsprägende Bebauungsstruktur des Hotel- und Tourismusbetriebes nicht verändert.

Der Hotelbetrieb einschl. Neben- und Außenanlagen fügt sich in das vorherrschende Landschaftsbild ein.

Schutzgut Mensch

Die Nähe zur Kreisstraße wurde beim Bau der Hotelanlagen des Schreinerhofs sowie bei der Erweiterung baulich und schallschutztechnisch berücksichtigt

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans „SO Schreinerhof“ wurde eine schalltechnische Untersuchung¹² des Parkplatzes mit E-Ladesäulen durchgeführt. Die Berechnungen ergeben, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 tags und nachts eingehalten werden.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans „SO Schreinerhof“ wurde eine Blendberechnung¹³ der PV-Module auf den Carports des Parkplatzes mit E-Ladesäulen durchgeführt. Die berechneten Blendungen liegen alle unter den Schwellenwerte der LAI von 30 Minuten pro Tag sowie von 30 Stunden pro Jahr reduziert werden. Erhebliche Belästigung durch Blendung i. S. des § 5 BImSchG kann für die Kreisstraße FRG 47 ausgeschlossen werden. Um jegliche Blendung auszuschließen, empfiehlt sich ein Blendschutzzaun in Höhe von ca. 3,5 m über Fahrbahnoberkante entlang der Kreisstraße FRG 47 im Abschnitt der ermittelten Blendungen.

Bei ausreichenden Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche sind keine erheblichen Auswirkungen von wildabfließendem Hangwasser sowie anstehenden Grundwassers zu erwarten.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Keine

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich sind in Kap. 4.5 der Begründung dargestellt.

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Der Markt Schönberg beabsichtigt vorliegendem Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Schreinerhof“ den geplanten Parkplatz mit E-Ladestationen südlich der Kreisstraße FRG 47 bauplanungsrechtlich abzusichern.

Ein vergleichbarer Alternativstandort für den geplanten Parkplatz ist aufgrund des erforderlichen räumlichen Zusammenhangs zum bestehenden Hotelbetrieb Schreinerhof im Markt Schönberg nicht verfügbar.

¹² Schalltechnische Untersuchung Bebauungs- und Grünordnungsplan SO Schreinerhof, Markt Schönberg, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 04.08.2023.

¹³ Blendgutachten Bebauungs- und Grünordnungsplan SO Schreinerhof, Markt Schönberg, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 04.08.2023.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des derzeit gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans, der Angaben des Markt Schönberg sowie einer Ortsbesichtigung durchgeführt.

3.2 Monitoring

Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten und bei Veränderung der Bestandsituation erneut zu bewerten.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Schreinerhof“ beabsichtigt der Markt Schönberg den geplanten Parkplatz mit E-Ladestationen südlich der Kreisstraße FRG 47 bauplanungsrechtlich abzusichern.

Beeinträchtigungen für die Umwelt entstehen nicht. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Rahmen des Bebauungsplans „SO Schreinerhof“ festgelegt (vgl. Kap. 4).