



**Gemeinde  
Itzgrund**

**Landkreis Coburg**

---

***Begründung zur Aufstellung des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit  
integriertem Grünordnungsplan  
„Büdenhof“, OT Büdenhof, Gemeinde  
Itzgrund***

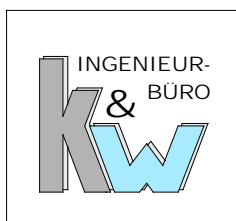
**V O R E N T W U R F**

---

**Vorhabenträger: Kristina Knopp  
Büdenhof  
  
96274 Itzgrund**

**Datum: 13.09.2023**

**Entwurfsverfasser:**



**KITTFNER & WEBER**  
**Ingenieurbüro GmbH**  
Herzogstraße 7  
96242 Sonnefeld  
Tel. 09562 / 98009-0 / Fax. 09562 / 98009-25

Landschaftsplanung Dipl. Ing (Univ.)  
Barbara Lauterbach, Birklesweg 7, 96242 Sonnefeld

# **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>0.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>4</b>
0.1	Rechtsgrundlagen	4
0.2	Verfahrensstand	4
<b>1.</b>	<b>Angaben zur Gemeinde</b>	<b>4</b>
1.1	Lage im Raum	4
1.2	Einwohnerzahl, Fläche, Siedlungsstruktur	4
1.3	Bestandsaufnahme der natürlichen Ausstattung und naturschutzfachliche Grundlagen	5
1.3.1	Geologie und Böden, Klima	8
1.3.2	Gewässer	8
1.3.3	Aktuelle Flächennutzung	8
1.3.4	Naturräumliche Gliederung	8
1.3.5	Potenzielle natürliche Vegetation	8
1.3.6	Schutzgebiete	9
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen</b>	<b>10</b>
3.1	Raumplanung, räumliche Umgebung	10
3.2	Auswirkungen auf den Einzelhandel	11
3.3	Nachrichtliche Übernahme	12
<b>4.</b>	<b>Vorhandene verbindliche und informelle Planungen</b>	<b>12</b>
4.1	Flächennutzungsplan	12
4.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	12
<b>5.</b>	<b>Angaben zum Plangebiet</b>	<b>12</b>
5.1	Beschreibung des Geltungsbereiches	12
5.2	Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten	12
5.3	Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung	13
<b>6.</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	<b>13</b>
6.1	Flächenbilanz	13
6.2	Nutzungskonzept	14
<b>7.</b>	<b>Grün- und Freiflächenkonzept</b>	<b>15</b>
7.1	Freiflächen	15
7.2	Schutz der Bestandsbäume im Vorhabengebiet	15
7.3	Flächen für Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft	16
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>17</b>
8.1	Entwässerung	17
8.1.1	Schmutzwasserbeseitigung	17
8.1.2	Niederschlagswasser	17
8.1.3	Regenrückhaltung	17
8.1.4	Überschwemmungsgebiet HQ100	17
8.2	Versorgung mit Wasser, Fernwärme, Gas und Telefon	17
8.3	Müllentsorgung	17
8.4	Verkehr	17
8.5	Brandschutz	18
<b>9.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>18</b>
<b>10.</b>	<b>Berücksichtigung der Planungsgrundsätze</b>	<b>18</b>

Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem  
Grünordnungsplan „Büdenhof“, OT Büdenhof, Gemeinde Itzgrund

---

10.1.	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	18
10.2	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
10.2.1	Landschafts- und Naturschutz	18
10.3	Immissionen und Emissionen	22
10.3.1	Licht	22
10.3.2	Straßenlärm	22
10.3.3	Geruchs- und Staubemissionen Landwirtschaft	22
10.4	Wirtschaft	22
10.5	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes	22
<b>11.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>23</b>
11.1	Bestandsaufnahme - Ermittlung der Eingriffsschwere - Betroffenheit der Schutzgüter	23
11.2	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen	25
11.3	Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen	26
11.4	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	26
11.5	Auswahl von geeigneten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept	27
<b>12.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>28</b>
12.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	28
12.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	28
12.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	28
12.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28

# **BEGRÜNDUNG**

## **0. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **0.1 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan beruht auf:

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist,
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch das Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, den Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr 20/21 und der Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### **0.2 Verfahrensstand**

Der Gemeinderat der Gemeinde Itzgrund hat in seiner Sitzung vom 13.09.2023 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Büdenhof“ im Ortsteil Büdenhof gefasst. Mit den nun vorliegenden Unterlagen, wie Bebauungsplan-Vorentwurf, Begründung und dem im Parallelverfahren anzupassenden Flächennutzungsplan mit Plandarstellung und Begründung wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) die Anhörung der Träger öffentlicher Belange, die Anhörung der Nachbargemeinden und die Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 06.10.2023 bis 10.11.2023 durchgeführt.

## **1. Angaben zur Gemeinde**

### **1.1 Lage im Raum**

Die Gemeinde Itzgrund befindet sich im Landkreis Coburg in der Region Oberfranken/West.

Über die gut ausgebaute B4 erreicht man in 15 Minuten Coburg (Richtung Norden) oder in 20 Minuten Bamberg (Richtung Süden).

Staatsstraßen führen nach Seßlach, Ebern, Haßfurt, Staffelstein und Lichtenfels.

Autobahn-Anschluss ist über die A73 bei Bamberg gegeben, die man in ca. 15 Minuten erreicht.

### **1.2 Einwohnerzahl, Fläche, Siedlungsstruktur**

Einwohnerzahl ca. 2.400

Die Fläche des gesamten Gemeindegebietes beträgt 33,08 km².

Die Gemeinde Itzgrund besteht aus 15 Gemeindeteilen:

Gleußen	Pfarrdorf
Herreth	Pfarrdorf
Kaltenbrunn	Pfarrdorf
Lahm	Pfarrdorf
Schottenstein	Pfarrdorf
Pülsdorf	Dorf
Welsberg	Dorf
Bodelstadt	Weiler
Merkendorf	Weiler
Büdenhof	Einöde
Kaltenherberg	Einöde
Lohof	Einöde
Schenkenau	Einöde
Schleifenhan	Einöde
Sorghof	Einöde

Bevölkerungsentwicklung:

Jahr	Einwohner
2005	2.317
2010	2.303
2015	2.286
2020	2.300
2023	2.392

### 1.3 Bestandsaufnahme der natürlichen Ausstattung und naturschutzfachliche Grundlagen

Die Entwicklung in der Gegend um Büdenhof ist landwirtschaftlich geprägt. Der Ortsteil liegt auf etwa 290 mNN, östlich von Kaltenbrunn und beherbergt höchstens 10 Einwohner. Die meisten Einwohner leben von der Landwirtschaft. Das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet liegt auf den Flurnummern 411/1 und 421/1 der Gemarkung Welsberg, Gemeinde Itzgrund, Landkreis Coburg.

Flurnummer	Größe in m²	Nutzung	Bodenart	Bodenzahl	Ackerzahl
411/1	8.009	Ackerland	Sandiger Lehm	46	43
	8.794	Bebauung und Mischnutzung			
	2.335	Unkultivierte Fläche			
	1.915	Teiche			
	63	Straßenverkehr			
421/1	2.468	Ackerland	Sandiger Lehm	46	43
	1.358	Unkultivierte Fläche			
	158	Mischnutzung			
<b>Gesamtgröße</b>	<b>25.000</b>				



*Luftbild BayernAtlas der Umgebung von Büdenhof*

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Itz-Baunach-Hügelland auf etwa 290 mNN. Das Itz-Baunach-Hügelland ist ein fruchtbarer Landschaftsausschnitt mit schweren Lehmböden, die mittelmäßig ertragreiche Ackerböden hervorbringt. Die Landschaft ist ackerbaulich produktiv, sanft gewellt und von flachen Tälern durchzogen.

Folgende Fotos beschreiben den Bestand vor Ort näher und dokumentieren die Naturnähe, den geringen Versiegelungsgrad und die vorherrschende Vielfalt des Geländes.



*Einfahrtstor*



*Blick zu Stallungen rechts oberhalb der Einfahrt*

Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Büdenhof“, OT Büdenhof, Gemeinde Itzgrund

---



Wege mit alten Sandsteinplatten



zu erhaltende Bäume Apfel (links), Birke (rechts)



Scheune, später geplant Reithalle



Acker als Pferdekoppel genutzt



Randliche Pflanzung von Obstbäumen



Bestand Hecke auf Wall zur Staatsstraße



Junge Hecke weiter nördlich, Ergänzung weiterer Reihen im Rahmen der Kompensation des Eingriffs

### 1.3.1 Geologie und Böden, Klima

Nach der Geologischen Karte von Bayern, Maßstab 1 : 25 000, Blatt 5831 Seßlach stehen im Bereich des Bebauungsplans die Schichten der pleistozänen 15-m-Terrasse an. Ca. 1 km nordöstlich sowie ca. 1 km südwestlich des Untersuchungsgebietes sind Nordwest-Südost verlaufende tektonische Störungen nachgewiesen.

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 SIMIS 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.

Es herrscht ein gemäßigtes Klima vor: die jährliche Niederschlagsmenge erreicht von etwa 700-750 mm, die Temperaturen liegen bei 9° C im Jahresmittel (Stand 2015-2022).

### 1.3.2 Gewässer

Durch das Gemeindegebiet verläuft von Nord nach Süd die Itz als Hauptvorfluter für das Coburger Land mit Umgriff. Von Nordwest fließt in Richtung Südost die Rodach, welche nördlich der Schenkenau in die Itz mündet.

### 1.3.3 Aktuelle Flächennutzung

In der Vergangenheit wurde im Planbereich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnhaus, Nebengebäuden, Stallungen, Scheunen und Koppeln betrieben. Zwischen dem Wohnhaus und der Staatsstraße St 2204 befinden sich zwei Fischteiche.

### 1.3.4 Naturräumliche Gliederung

Büdenhof liegt im Naturraum Itz-Baunach-Hügelland.

Biogeografische Region	2	kontinental
Großlandschaften	4	Südwestliche Mittelgebirge / Stufenland
Naturraum-Haupteinheiten (Ssymank)	D59	Fränkisches Keuper-Liasland
Naturraum-Einheiten (Meynen/Schmithüsen et.al.)	117	Itz-Baunach-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP)	117-A	Itz-Baunach-Hügelland

### 1.3.5 Potenzielle natürliche Vegetation



Im Vorhabengebiet würde sich nach Aufhören menschlichen Einflusses ein Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald (hellgelb) im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald (dunkelgelb) entwickeln.

Ausschnitt aus FISnatur Online



### 1.3.6 Schutzgebiete

Auf dem Gebiet des Bebauungsplanes liegen weder Schutzgebiete internationalen Status (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) noch nationalen Status (Nationalparke). Es gibt dort weder ein Naturschutzgebiet noch Landschaftsschutzgebiet. Im Umgriff des Vorhabengebietes liegt kein amtlich kartiertes Biotop.



Auszug aus FISNatur online unter Aktivierung aller Schutzgebietstypen

## **2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Für das Umfeld um das Anwesen Büdenhof 1, das als landwirtschaftlicher Betrieb ausgewiesen ist, wird eine Bauleitplanung gemäß den Forderungen der Gemeinde und des Landratsamtes erforderlich, da Frau Knopp an dem Altbestand Veränderungen mit Anbauten, Umbauten, Renovierungen und Umnutzungen vornehmen möchte. Die Behörden fordern eine Fortschreibung und Anpassung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes sowie eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes als Grundlage künftiger Baugenehmigungen. Das oberliegende Nachbargrundstück Büdenhof 2 mit einem landwirtschaftlichen Betrieb ist nicht mit umfasst.

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Darstellung der vorhandenen Gebäude mit Umgestaltungen und Umnutzungen. So sollen im Bauleitplanverfahren Darstellungen für Baurecht von Wohnhaus, Mietwohnungen bzw. auch Tagungsräume zum Abhalten von Workshops, Pferdekoppeln mit Offenstallnutzung über kleinräumige Unterstände mit Befestigung der unmittelbaren Umgebung mit Paddockplatten, evtl. Platzhalter für ein bis zwei Tiny-Häuser etc. durchgeführt werden. Grundlage der Planung bildet der noch anzupassende, berichtigte Konzeptplan der Grundstücksnutzung, welcher von Frau Knopp zur Verfügung gestellt wird.

Die Scheune wird weiter genutzt. Zu einem späteren Zeitpunkt soll die Scheune ggf. zur Reithalle erweitert werden.

Die im Gelände nahe der Straße vorhandenen Teiche stellen unter anderem Löschteiche bei Brand dar. Diese sind zu erhalten. Grundsätzlich soll die Planung nicht in Veränderungen von Wasserläufen, Grundwasser und Teichen eingreifen. Die Abwasserbeseitigung wird derzeit über eine Kleinkläranlage realisiert, die eine wasserrechtliche Genehmigung bis zum Jahr 2031

aufweist. Diese soll auch im Bestand weiter benutzt werden. Die endgültige Konzeptionierung und Ausrichtung wird an die künftigen Belastungen angepasst.

Die Trinkwasserversorgung wird durch eine Eigenversorgung über eine Quelle realisiert. Hierfür liegt eine wasserrechtliche Genehmigung vor, die bis zum Jahr 2031 Gültigkeit besitzt. Die alljährlich von der Hygieneabteilung des Gesundheitsamtes geforderten Wasseranalysen werden durchgeführt, abgegeben und eingehalten. Nach Angabe sind keine Beanstandungen durch die Behörde aufgetreten.

Die Stromversorgung wird über das Bayernwerk realisiert. Die künftige Ausrichtung soll den Einsatz von regenerativen Energien mit Stromspeicher zum Inhalt haben. Auch der bei der künftigen Gebäudeerweiterung benötigte Strombedarf soll hierüber abgedeckt werden. Die Heizung wird mit Hackschnitzelbefeuerung realisiert. Diese Art der Heizung ist vorhanden und soll auch weiterhin genutzt werden.

Die Flächen zur Nutzung als Pferdekoppel bleiben weiterhin als Ackerflächen erhalten und werden alle 5 Jahre umgebrochen und neu eingesät.

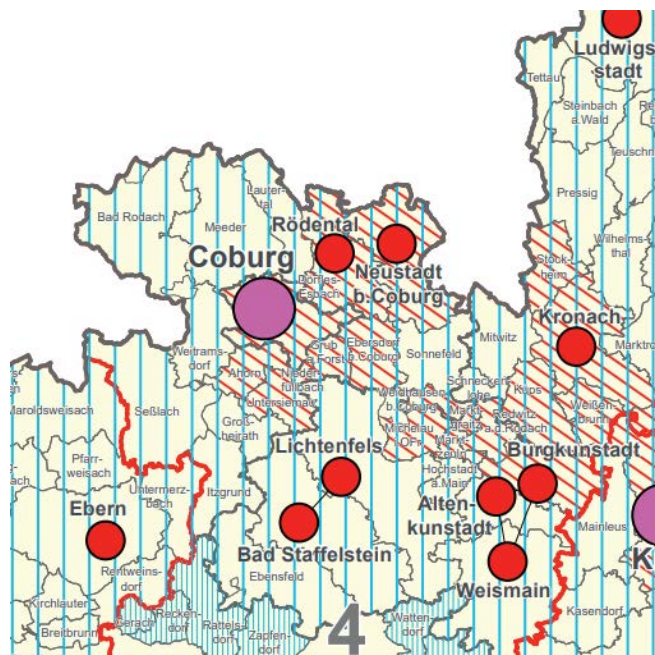
### **3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen**

#### **3.1 Raumplanung, räumliche Umgebung**

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

Landesentwicklungsprogramm

Itzgrund liegt gemäß der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) und dessen Teilfortschreibungen 2018 und 2020 und im Planungsraum Oberfranken-West in der Allgemeinen ländlichen Region des Landkreises Coburg.



*Kopie aus dem Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan Oberfranken West mit dem Ländlichen Raum Itzgrund*

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann (...) und er

seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann (Punkt 2.2.5). Dem entspricht die vorliegende Planung.

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.

Dem ebenfalls in Punkt 3.1 genannten Grundsatz der flächensparenden Erschließungsformen wird durch die Anbindung an einen leistungsfähigen überörtlichen Verkehrsweg mit vorhandener technischer Infrastruktur ebenfalls entsprochen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Punkt 3.2). Dadurch dass es sich um eine besondere bauliche Nutzung i.S.d. Baunutzungsverordnung handelt, welche mit einem gewissen Flächenanspruch einhergeht und dem § 50 BImSchV Rechnung zu tragen ist, ist eine Ausnutzung von Potenzialen der Innenentwicklung im Gemeindegebiet für das Vorhaben nicht möglich.

Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet. Eine leistungsfähige Anbindung an überörtliche Verkehrswege St 2204 und kommunale Infrastruktur ist bereits vorhanden.

#### Regionalplan Oberfranken-West

Die Gemeinde Itzgrund ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) als Kleinzentrum ausgewiesen. Gemäß § 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018 und vom 01.01.2020 werden die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte einem Grundzentrum gleichgestellt. Im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West ist Itzgrund somit einem Grundzentrum gleichgestellt.

#### Auszug aus dem ISEK-Abschlussbericht:

Viele Faktoren, die das Wohn- und Wohnumfeld betreffen, beeinflussen im Zusammenspiel die Aufenthalts- und Lebensqualität in der Gemeinde. Deren laufende Beachtung und Optimierung ist notwendig, um Büdenhof als attraktiven Wohnort mit Dienstleistungsangebot auch in Zukunft zu sichern.

In Anbetracht der stagnierenden bzw. rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ist für die Ausweisung von Wohnflächen der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung zu verfolgen. Wenn möglich, ist im Bestand zu bauen und die weitere Ausweisung von Bauflächen in Randlagen zu begrenzen, da sonst ein Überangebot an verfügbarem Wohnraum zu einem Preisverfall und gegebenenfalls auch zu einem Verfall ungenutzter Bausubstanz beitragen kann.

Auch in Hinsicht auf den Grundsatz der Nachhaltigkeit sowie dem Aufrechterhalten des Systems der kurzen Wege, ist eine Konzentration der Siedlungsfläche zu befürworten. Zurzeit gibt es keinen weiteren Bedarf an Neubaugebieten, jedoch gewinnt die Sanierung von Häusern und Wohnungen im Bestand zunehmend an Bedeutung und die Entwicklung der genannten Grundstücke zu Bauland begründet sich auf privater Nachfrage. Dem Grundsatz wird mit der Nutzung und Modernisierung der vorhandenen baulichen Anlagen Rechnung getragen.

### **3.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel**

Ein Erhalt des Einzelhandels ist anzustreben, als dass mit einer gewissen Bevölkerungszunahme zu rechnen ist.

### **3.3 Nachrichtliche Übernahme**

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

## **4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen**

### **4.1 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Itzgrund besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, dessen Vorgaben durch die Bebauungsplanaufstellung nicht eingehalten werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren den Planungen angepasst.

### **4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Auszug aus dem ISEK-Abschlussbericht:

Viele Faktoren, die das Wohn- und Wohnumfeld betreffen, beeinflussen im Zusammenspiel die Aufenthalts- und Lebensqualität in der Gemeinde. Deren laufende Beachtung und Optimierung ist notwendig, um die Rolle als attraktiven Wohnort auch in Zukunft zu sichern.

In Anbetracht der stagnierenden bzw. rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ist für die Ausweisung von Wohnflächen der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung zu verfolgen. Wenn möglich ist im Bestand zu bauen und die weitere Ausweisung von Bauflächen in Randlagen zu begrenzen, da sonst ein Überangebot an verfügbarem Wohnraum zu einem Preisverfall und gegebenenfalls auch zu einem Verfall ungenutzter Bausubstanz beitragen kann.

## **5. Angaben zum Plangebiet**

### **5.1 Beschreibung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfes umfasst die Grundstücke mit der Flur-Nrn. ((t) = teilweise) 411/1 und 421/1, Gemarkung Welsberg.

### **5.2 Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten**

Im Untergrund sind zu erwarten:

Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen.

Allgemeiner Baugrundhinweis:

Oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

Bayernweite Gesteinsbeschreibung (nach der dGK25):

Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel.

Hinweis bzgl. Baugrundeigenschaften:

Wechselnde Ablagerungen, die auf Überschwemmungen bis in die jüngste Erdgeschichte hinweisen. Möglicherweise geringer Grundwasserflurabstand, bei Entwässerung starke Setzungen möglich.

Es sind keine Altlasten bekannt.

### 5.3 Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Die Grundstücke, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, befinden sich im privaten Eigentum.

## 6. Städtebaulicher Entwurf

### 6.1 Flächenbilanz

Die von der Aufstellung betroffenen Flächen ergeben sich wie folgt:

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt:	24.948 m <sup>2</sup>
Die Größe der MD-Fläche beträgt:	8.758 m <sup>2</sup>
Die Größe der Verkehrsfläche beträgt:	0 m <sup>2</sup>
Die Größe der privaten Grünflächen beträgt:	1.994 m <sup>2</sup>
Die Größe der Gewässerfläche beträgt:	1.914 m <sup>2</sup>
Die Flächen für die Landwirtschaft betragen:	10.663 m <sup>2</sup>
Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt:	1.618 m <sup>2</sup>



## 6.2 Nutzungskonzept

Bisher wurde das Gelände als Biobauernhof genutzt mit langer bäuerlicher Tradition. Einst als ein zusammenhängender Gutshof geführt wurden die beiden Anwesen Büdenhofs Anfang der 1900er Jahre in zwei Familienbetriebe aufgeteilt. Den Hof der Familie Müller am Büdenhof 1 und den Büdenhof 2, Familie Jahn.

Der Büdenhof blickt auf eine über 300 jährige Geschichte zurück. Erbaut wurden die Anwesen im Jahre 1696 von Johann Jakob von Modersbach. In alten Archiven kann man folgenden Text finden:

*1696 Johann Jakob v. Modersbach auf Büdenhof-Anschlag über freieigene Güter des Johann Jakob v. Modersbach. Das Adelige Wohnhaus zum Büdenhof genannt so erst vor einem Jahr von grundauf neu erbaut, mit drei oberen Stuben und so vielen Kammern, einen schönen Saal und großen gewundenen Bothen, dazu ein großer gepflasterter Hof mit Springbrunnen, neuerbauten Stallungen, Braugerechtigkeit und freier Schäferei sowie zwei Teich, einer gleich am adeligen Haus, der andere allernächst am Holz dabei zu drei Zentnern Fisch.*

2011 erwarb Stefan Haderlein das ehemalige Anwesen Müller (Büdenhof 1). Über die vergangenen Jahre sanierte er dieses grundlegend und aufwendig und verlieh dem Hof somit seinen alten Bauernhofcharme zurück.

2014 wurde jedoch immer klarer, so ein riesiges Anwesen ist für eine einzelne Person einfach zu groß und so reifte der Plan, eine Hofgemeinschaft aus dem Büdenhof zu machen. Im Zuge dieser Hofgemeinschaft kam dann auch Georg Wagner hinzu. Der Gartenbauingenieur brachte die Idee einer Solidarischen Landwirtschaft mit zum Büdenhof. Einige Gewächshäuser wurden errichtet und biologisches Gemüse und Obst angebaut. In Verbindung mit dem Nachbarhof Jahn, der tierische Erzeugnisse wie Rind- und Schweinefleisch anbietet sowie Legehennen hält, konnte eine umfassende Produktpalette angeboten werden als Direktvermarkter. Nach Renteneintritt Georg Wagners scheiterte sowohl die Fortführung der Solawi als auch andere Nutzungsideen (z.B. Bioentenmast). Auch das Konzept der Hofgemeinschaft funktionierte nicht. Der Büdenhof ist zu klein für eine Vollerwerbslandwirtschaft, aber zu groß für eine reine Wohnnutzung.

Inzwischen hat Kristina Knopp den Büdenhof erworben und möchte hier eine private Pferdehaltung mit einigen Zucht- und Reitpferden einrichten. Auf dem Gelände existieren Stallungen, eine große Scheune, das Hauptwohnhaus, zwei Gewächshäuser des Vorbesitzers und weitläufiges Koppelgelände. Zwei Teiche mit weitläufigen Ufersäumen und umlaufende Gehölz- und Obstbaumstreifen runden das Gelände ab.

Die Eigentümerin und Vorhabenträgerin plant, das Gelände für naturnahes Wohnen mit Pferden, Seminare mit Outdoor Elementen sowie Ferienunterkünfte zu nutzen.

Dazu werden folgende Nutzungsänderungen angestrebt:

Im Vorhabenbereich dörfliches Mischgebiet (MD) ist die Errichtung von Tinyhäusern für Feriengäste oder Dauermieter oder von einem Einfamilienhaus vorgesehen.

Der nördlich angrenzende Acker wird neu angesät als Pferdekoppel.

Im dörflichen Mischgebiet MD werden einzelne Gebäude mit anderer Nutzung belegt, stellenweise erweitert sowie einige Kfz-Stellplätze neu errichtet. Die Scheune soll erweitert werden, als Bewegungshalle für Pferde genutzt werden und mit Paddockboxen ausgestattet werden. Im angrenzenden Nebengebäude werden Abstell- und Geräteräume eingerichtet und eine Sattelkammer integriert. Am Rande des Vorhabenbereiches MD sollen für die Freilandhaltung von Pferden auch einige jeweils 60 m<sup>2</sup> große Pferdeunterstände als Offenställe errichtet werden.

Im ursprünglichen Pferdestall soll die alte Nutzung wieder aufgenommen werden, was bereits genehmigt wurde und im Obergeschoss ein Mehrzweckraum eingerichtet werden für Workshops und Events (Aufenthalt von maximal drei Stunden Dauer am Stück). Das ursprüngliche Nebengebäude „Fischerhaus“ soll zu einem Wohngebäude umgenutzt werden. Der ehemalige Schweinestall wird später ggf. umgenutzt als Toilettenanlage oder auch als Pferdestall genutzt.

Das Haupthaus des Gutshofs soll später umgebaut werden und mit Anbauten von Wintergarten und Balkon versehen werden.

## **7. Grün- und Freiflächenkonzept**

### **7.1 Freiflächen**

Der Büdenhof 1 ist und bleibt eine extensiv genutzte, kleinbäuerliche Hofstelle mit weitgehend unversiegelten Flächen, historischer Bausubstanz und unverwechselbarem Charakter. An diesem wird durch die Vorhabenträgerin nichts geändert, die qualitätvolle und idyllische Umgebung soll lediglich durch moderate Eingriffe und Nutzungsoptimierungen verbessert werden und den Ansprüchen an eine Pferdehaltung angepasst werden.

Dem Charakter des Büdenhofes wird durch äußerst sparsamen Umgang mit Bebauung durch die Festsetzung der GRZ auf 0,2 Rechnung getragen. Unter Einhaltung der GRZ von 0,2 dürfen noch ein bis zwei Offenställe auf dem Gelände zusätzlich realisiert werden, die Erweiterung der Scheune zur Reithalle wäre darüber hinaus genehmigungsfähig und die Errichtung eines Einfamilienhauses oder weniger Tinyhäuser. Die extensiven Befestigungen der Wegeflächen sind zu erhalten und nicht weiter auszubauen.

Die Gestaltung der nicht überbauten privaten Grundstücksfläche soll wie folgt vorgenommen werden: Die private Grundstücksfläche ist als Nutzgarten, Naturgarten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, lose Material - und Steinschüttungen sind nicht zulässig. Die Vorgartenbereiche sind zu begrünt zu erhalten, sofern sie nicht als Zufahrt oder Pkw-Stellplätze benötigt werden. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind überwiegend heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste im Folgenden zu verwenden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass ebenerdige, private Stellplätze inkl. deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise, d.h. mit versickerungsfähigen Materialien, wie wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster oder Rasenfugenpflaster, herzustellen sind. Dadurch kann die abzuleitenden Niederschlagswassermenge reduziert werden.

Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Flächenbefestigungen, die eine Versickerung von Regenwasser zulassen, sind der Vorzug zu geben. Zur Regenrückhaltung und Regelung des Regenwasserabflusses sollten auf dem Grundstück Regenwasserzisternen hergestellt werden. Das zurückgehaltene Regenwasser soll zur Bewässerung des Grundstücks genutzt werden. Zisternen sind so zu bewirtschaften, dass immer ein Rückhalt von Niederschlagswasser möglich ist und ein weiterer Volumenanteil als Regenrückhaltebeckenvolumen dient (50% des geforderten Volumens).

Satteldächer oder Flachdächer werden mit Photovoltaikanlagen überstellt.

Zur Gewährleistung einer Mindestbegrünung der Hofstelle und Sicherstellung eines ansprechenden Ortsbildes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass je 500 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche im Mischgebiet mindestens ein heimischer Laubbaum oder Hochstammobstbaum aus der unten folgenden Artenliste zu erhalten bzw. neu zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen ist. Um eine angemessene Qualität der Bepflanzung sicherzustellen, sind dabei mindestens Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung von 18/20 cm zu verwenden. Auch bei weiteren Pflanzungen sind Arten der Pflanzliste oder weitere heimische und standortgerechte Laubgehölze vorzuziehen. Vor allem ist für ausreichende Bewässerung der Pflanzungen zu sorgen.

Nadelgehölze (Thuja etc.) oder hartlaubige Straucharten (Kirschlorbeer etc.) sind als rückwärtige Randeingrünung nicht zulässig, ebenso ausgeschlossen sind Arten, die für Pferde giftig sind.

### **7.2 Schutz der Bestandsbäume im Vorhabengebiet**

Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten und bei Baumaßnahmen zu schützen.

Im Umgriff möglicherweise zu errichtender Tiny-Häuser wachsen ein älterer Apfelbaum Halbstamm sowie eine Sand-Birke. Diese beiden Bäume werden im Falle einer Baumaßnahme vor Abgrabungen, Überfahren und Beschädigungen während der Baumaßnahme geschützt sowohl im Bereich ihres Wurzeltellers (Kronentraufbereich) als auch im Stammbereich. Am wirksamsten ist die Errichtung eines Bauzaunes unter der Kronentraufe.

### 7.3 Flächen für Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze und abschnittsweise auf der Nord- und Ostseite wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zeichnerisch eine 5 m breite freiwachsende Hecke festgesetzt. Die Hecke besteht schon abschnittsweise als Sträucherreihe einreihig auf einem angelegten Wall zur Staatsstraße CO 2204 hin, wird aber ergänzt um zwei weitere Reihen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Der Baumanteil beträgt mindestens 20 %. Die Pflanzenqualität liegt bei Bäumen bei verpflanzten Heistern 150-200 cm, bei Sträuchern 2xv, 60-100 cm. Der Abstand in der Reihe beträgt 2 Meter, der Abstand zwischen den Reihen beträgt je einen Meter. Der Herbstpflanzung ist der Vorzug zu geben. Die folgende Artenliste ist hierbei zu berücksichtigen.

#### Artenliste:

##### Niedrige Sträucher:

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schwarzdorn, Schlehe	(Prunus spinosa)
Feldrose	(Rosa arvensis)
Hundsrose	(Rosa canina)
Korbweide	(Salix viminalis)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)

##### Großkronige Laubbäume:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Walnuß	(Juglans regia)
Stieleiche	(Quercus robur)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Schwarzpappel	(Populus nigra)

##### Hohe Sträucher, mittelkronige Laubbäume:

Feldahorn	(Acer campestre)	Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Hasel, Haselnuß	(Corylus avellana)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Baumhasel	(Corylus colurna)	Salweide	(Salix caprea ‚Mas‘)
Wild-Apfel	(Malus sylvestris)	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wild-Birne	(Pyrus pyraster)	Vogelkirsche	(Prunus avium)

Heimische Obstbaumsorten als Hochstamm gepflanzt.

Alle Pflanzungen werden mit geeigneten Mitteln (z. B. Drahtosen, Wildverbissmittel, keine Kunststoffhülsen, die zu Mikroplastik verwittern können) ausreichend gegen Wildverbiss geschützt. Erfolgt zu diesem Zweck eine Einzäunung, ist diese nach 5 Jahre wieder zu entfernen. Auch Einzelpflanzenschutz ist nach Ablauf der zum Schutz notwendigen Zeit wieder zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca. 10 cm) abgedeckt. Pflege und Unterhalt werden solange gewährleistet, bis derjenige Entwicklungszustand erreicht ist, dass die Pflanzung auch ohne Unterstützung (insbesondere Wässern) dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert ist.

Für die Pflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial gemäß den Bedingungen der „Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern“ (EAB) zu verwenden. Es ist auf das Wuchsgebiet 7 gemäß EAB zurückzugreifen. Stehen Gehölze der geforderten Wuchszone nicht in den gewünschten Arten, Pflanzqualitäten oder Stückzahlen zur Verfügung, ist alternativ auf autochthone Pflanzen angrenzender Wuchsgebiete (Nr. 4 oder 8) zurückzugreifen.



## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **8.1 Entwässerung**

#### *8.1.1 Schmutzwasserbeseitigung*

Das Schmutzwasser kann von der vorhandenen Kleinkläranlage aufgenommen und verarbeitet werden.

#### *8.1.2 Niederschlagswasser*

Für das Niederschlagswasser wird die DWA-A 102 in Verbindung mit den weiteren DWA-Vorschriften und den Merkblättern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt beachtet. Demnach fallen die Verkehrsflächen der Liegenschaft in Belastungsklasse 1 und sind demzufolge nicht behandlungsbedürftig. Daher können diese in den Vorfluter eingeleitet werden.

#### *8.1.3 Regenrückhaltung*

Zur Regenrückhaltung sollte auf dem Grundstück eine Regenwasserzisterne hergestellt werden. Der Überlauf der Zisterne ist den Teichen zuzuleiten. Das zurückgehaltene Regenwasser sollte zur Bewässerung des Grundstücks genutzt werden.

Zur Regelung des Regenwasserabflusses dienen die beiden Teiche auf den Grundstück.

#### *8.1.4 Überschwemmungsgebiet HQ100*

nicht relevant

### **8.2 Versorgung mit Wasser, Fernwärme, Gas und Telefon**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eigene Brunnen.

Fernwärme

Eine Fernwärmeleitung wird nicht errichtet.

Gas und Telefon

Gasleitungen sind in Büdenhof nicht vorhanden.

Die Telekommunikationsanlagen werden durch die Deutsche Telekom bereitgestellt.

Die Breitbandversorgung erfolgt über die Deutsche Telekom.

### **8.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Coburg gewährleistet und ist damit gesichert.

### **8.4 Verkehr**

Der Anschluss an das überregionale Straßennetz ist durch die Staatsstraße St 2204 an die Bundesstraße B4 gegeben. Die Liegenschaft kann über die Staatsstraße und gemeindliche Zufahrtsstraßen erreicht werden. Das zu benutzende Straßensystem von überregionalen und kommunalen Straßen besitzt den hierfür notwendigen Ausbaustand und die Leistungsfähigkeit.

## **8.5 Brandschutz**

Zur Sicherung des Brandschutzes kann die Löschgruppe I DVGW-W 405 aus der vorhandenen Trinkwasserleitung nicht erbracht werden. Die Löschwassersicherung erfolgt über die angrenzenden Löschteiche.

## **9. Kosten und Finanzierung**

Die Kosten der öffentlichen Erschließung wurden durch die Gemeinde Itzgrund bereits realisiert.

## **10. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze**

### **10.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde. Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Coburg oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer eines Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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

### **10.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

#### *10.2.1 Landschafts- und Naturschutz*

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die naturschutzfachliche Gebietsbedeutung ist wegen der vielfältigen unterschiedlichen Nutzungstypen des ehemals gärtnerisch genutzten Areals von mittlerer Qualität, nährstoffreich und artenreich.

Auszug Bayernatlas:

Das Verfahrensgebiet umfasst keine naturschutzfachlich ausgewiesenen Schutzgebiete.



Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit der Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen des Bestandes

Übersicht:

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich im südlichen Bereich um alte Siedlungsstrukturen der bäuerlichen Landwirtschaft, in der Nordhälfte um einen als Pferdekoppel genutzten Acker.

Schutzgut Arten und Lebensraum Acker

Die Bedeutung als Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten ist gering, die Bedeutung für weitere zu berücksichtigende Schutzgüter ist mittel.

Schutzgut Arten und Lebensraum Teiche

Der amphibische und aquatische Lebensraum der beiden Teiche und ihrer krautigen Säume sowie der umgebende Gehölzbestand wird durch die geplanten Bauvorhaben nicht berührt und bleibt vollumfänglich in seiner hohen Bedeutung erhalten.

Schutzgut Arten und Lebensraum Siedlungsbereich – Mischgebiet

Das Vorhabengebiet weist verschiedene Lebensraumtypen auf, Einzelsträucher, Fassadenbegrünungen, hoftypische Ruderalgesellschaften, Streuobst, Freiflächen verschiedener Nutzungsintensität, Bodenbeläge und Mauern aus alten Sandsteinen, alter Gebäudebestand mit Ritzen und Spalten und hohem Potenzial an Lebensräumen.

Schutzgebiete des amtlichen Naturschutzes sind nicht betroffen.

**Bewertung Ausgangsbestand nach der Bayerischen Kompensationsverordnung:**

Art der Ausweisung	Fläche	Biotop- /nutzungstyp	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Wertpunkte gesamt
intensiv genutzter Acker	10.477	A11	2	20.954
Einzelgebäude im Außenbereich (z.B. landwirtschaftliche Betriebsanlagen, Einzelgehöfte, Scheunen,	8.952	X132	3	26.856

Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Büdenhof“, OT Büdenhof, Gemeinde Itzgrund

Stallungen, Speichergebäude )				
Teichanlage: Eutrophe Stillgewässer, bedingt naturfern bis naturfern	1.915	S131	6	11.490
Garten, Hecken, Obst, Umgriff Teiche	3.244	P433	8	25.952
Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen	360	V51	3	1.080
<b>Größe Baugebiet brutto</b>	<b>24.948 m<sup>2</sup></b>			<b>86.332 WP</b>



Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs

Das Vorhabengebiet hat eine Bruttogesamtfläche von etwa 24.900 m<sup>2</sup>. Laut Leitfaden im Bauen Einklang mit Natur und Landschaft kann bei einer Größe des Geltungsbereiches über 2 ha die vereinfachte Vorgehensweise zur Beurteilung des Ausgleichsbedarfs nicht angewendet werden.

Art der Ausweisung	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotop- /nutzungstyp	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Wertpunkte gesamt
Pferdekoppel	12.282	A11	2	24.564
Teichanlage: Eutrophe Stillgewässer, bedingt naturfern bis naturfern	1.914	S131	6	11.484
Garten, Hecken, Obst, Umgriff Teiche	1.994	P433	8	15.952
Dorfgebiet MD Gebäudeflächen	1.752	V11	0	0
Dorfgebiet MD Freiflächen – Garten	5.323	K11	4	19.212
Dorfgebiet MD versiegelte Einfahrt	316	V11	0	0
Dorfgebiet MD geschotterte Verkehrsflächen	1.367	V12	1	1.367
<b>Größe Baugebiet brutto</b>	<b>24.948 m<sup>2</sup></b>			<b>72.579 WP</b>

Faktisch muss laut Leitfaden „Eingriffe in Natur und Landschaft“ jeder Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden nach dem vorgegebenen Verfahren:

Wertpunkte des Bestandes vor dem Eingriff – Wertpunkte Zielbestand nach dem Eingriff = Ausgleichsbedarf

**86.332 WP – 72.579 WP = 13.753 WP Kompensationsbedarf**

Davon lassen sich noch der 20%-Planungsfaktor bei den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (Durchgrünung mit Bäumen, umlaufende mehrreihige Hecke, Zisternen, PV-Anlagen, Versiegelungsminimierung, ...) abziehen:

**13.753 WP – 2.751 WP = 11.002 WP Kompensationsbedarf**

Der Kompensationsbedarf für die geplanten Baumaßnahmen im Büdenhof 1 beläuft sich auf 11.002 Wertpunkte, die auf der Fläche ausgeglichen werden müssen. Als Kompensationsmaßnahme wird festgesetzt, dass auf der Westseite zur Staatsstraße CO 2204 die bisher einreihige Hecke zum Schallschutz auf dem Wall mit drei weiteren Reihen Sträuchern und Bäumen unterpflanzt wird. Damit steigt der Biotopwert dieser Hecke und der Schallschutz für den Büdenhof von 3 WP (V51) auf 10 WP (B112 mesophile Gebüsche/Hecken).

Als Ausgleichsfläche werden insgesamt 1.572 m<sup>2</sup> benötigt, in deren Bereich die bestehende Gehölzreihe um drei Reihen mit heimischen Laubbäumen und -sträuchern erweitert wird, beziehungsweise dreireihige Landschaftshecken neu angelegt werden.

Tatsächlich ist geplant, ca. 1.618 m<sup>2</sup> als mehrreihige Laubhecke anzupflanzen, was einer Übererfüllung des Kompensationsbedarfes gleichkommt.

**Der Eingriff in Natur und Landschaft ist damit ausgeglichen. Es werden 11.326 Wertpunkte als Ausgleich erzielt.**

Die Ausgleichsflächen sind rechtlich mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Itzgrund zu sichern. Weil sich die Ausgleichsflächen in privatem Eigentum befinden, muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss die Ausgleichsfläche dinglich gesichert werden. Dies

geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die dingliche Sicherung wird als beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und zusätzlich wird der Ausgleich je nach Zweck als Reallast gemäß § 1105 BGB ausgestaltet. („Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Dez. 2021, Punkt 5.3, S. 32)

Die Eintragung im Grundbuch erfolgt zugunsten der Gemeinde, der nach § 4c BauGB die Kontrolle der Maßnahmen obliegt. Bei Aufnahme einer Fläche in das Ökokonto empfiehlt es sich für die Gemeinde, soweit sie nicht selber Eigentümerin der Fläche ist oder das Eigentum daran erwirbt, sich vom Eigentümer zusichern zu lassen, dass er sein Grundstück bei späterer Bestimmung als Ausgleichsfläche mit entsprechenden Verpflichtungen belasten wird. („Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Dez. 2021, Punkt 5.3, S. 32)

### **10.3 Immissionen und Emissionen**

#### *10.3.1 Licht*

Der Vorhabenträgerin wird der Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz ([www.natur.bayern.de](http://www.natur.bayern.de)) an die Hand gegeben, so dass die Lichtplanung nach dieser Vorschrift ausgeführt wird.

#### *10.3.2 Straßenlärm*

Die am Baugebiet entlang führende Staatsstraße 2204 ruft eine mittlere Beeinträchtigung durch Lärm im Vorhabengebiet hervor. Zum Ausschluss von Wohnbebauung auf der Vorhabenfläche führt der Lärm jedoch nicht. Durch die Verstärkung der Eingrünung im Randbereich zur Staatsstraße wird die Einwirkung on Straßenlärm auf die Wohnbebauung gemindert.

#### *10.3.3 Geruchs- und Staubemissionen Landwirtschaft*

Staubimmissionen treten in geringen, kurz andauernden Phasen während der Düngung oder Bodenbestellung und Mähdrusch durch die Landwirtschaft auf und müssen in ländlichen Regionen hingenommen werden. Auftretende Geruchsbelastungen aus der Haltung von Pferden auf dem Gelände bzw. vom benachbarten Anwesen Büdenhof 2 aus der Schweinehaltung müssen ebenfalls hingenommen werden.

### **10.4 Wirtschaft**

Als Nachbar grenzt ein landwirtschaftliches Anwesen an.  
Die von dort ausgehenden Emissionen sind von den Nutzern der Anwesen, welche Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sind, zu dulden.

### **10.5 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes**

sind in Büdenhof nicht relevant.

## **11. Umweltbericht**

### **11.1 Bestandsaufnahme - Ermittlung der Eingriffsschwere - Betroffenheit der Schutzgüter**

Durch die geplanten Maßnahmen entsteht kein erheblicher Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Itzgrund.

#### Schutzgut Mensch

##### - Nachbarschaft

Die beiden Hofstellen Büdenhof 1 und Büdenhof 2 sind durch die räumliche Nähe eng in ihren Wechselwirkungen voneinander betroffen. Eine extensive landwirtschaftliche Nutzung wie die der Vorhabenträgerin als Pferdehof beeinträchtigt die unmittelbare Nachbarschaft nicht über Gebühr.

##### - Naherholungsfunktion

Der Landschaftsraum im Bereich des Vorhabengebietes wird bisher kaum zur Erholung genutzt, eine weitere Beeinträchtigung des Erholungswertes ist aufgrund der vorhandenen Vorbelastung durch Bebauung zwar gegeben, allerdings findet der Eingriff nicht in einem unbelasteten Landschaftsausschnitt statt. Die Tatsache, dass kleinräumig Teilflächen umgenutzt, bebaut oder teilweise versiegelt werden, wird durch die dann neu vorhandenen landschaftlichen Strukturen in ihren Auswirkungen allerdings kompensiert. Dabei findet keine Unterbrechung von Wegebeziehungen statt. Das Freizeitwegenetz ist in seiner Substanz nicht betroffen. Zur freien Landschaft hin besteht kaum eine Sichtbeziehung wegen der bestehenden randlichen Eingrünung. Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von Bedeutung für den Fremdenverkehr sind. Das subjektive Naturerlebnis wird durch die Maßnahme nicht verändert. Das Planungsgebiet liegt in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

##### - Barrierefreiheit

Die Erschließung und der Zugang zum Gelände erlaubt einen barrierefreien Zugang. Für die Bereiche des Plangebiets sind entsprechend der Nutzung notwendige Stellflächen für PKWs in ausreichender Anzahl herzustellen und zur Verfügung zu stellen.

##### - Immissionen

Vom benachbarten Büdenhof 2 gehen wegen des bestehenden Schweinestalles Geruchsemissionen aus. Die Nutzungsdauer des geplanten Seminarraumes auf Büdenhof 1 ist wegen der räumlichen Nähe deswegen auf 3 Stunden am Stück begrenzt. Nach einer Pause kann im Seminarraum weitergearbeitet werden. Vom Büdenhof 1 gehen wegen der Pferdhaltung auch Geruchsemissionen aus.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Veränderung des Ortsbildes von Büdenhof findet nicht statt, weil die Flächen nicht einsehbar sind. Eine kleinräumige Veränderung der Landnutzungsformen findet statt. Eine Veränderung der Kulturlandschaft findet nicht statt. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten. Es wird durch die Planung nicht unzulässig in die Eigentumsrechte Dritter eingegriffen.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

##### - Umgriff

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Das weitere Umfeld ist durch intensive Landwirtschaft und Wohnbebauung geprägt, die Habitatausstattung ist in diesem Bereich gering bis mäßig.

##### - Habitatausstattung

Bei der überplanten Flächen handelt es sich um eine Ackerfläche, die derzeit als Koppel mit Klee gras eingesät ist, aber in der Ackernutzung verbleiben soll. Die vorhandene Garten- und Geländeeingrünung ist seit den 2010er Jahren als einreihige Landschaftshecke mit Baumanteil bepflanzt und noch kaum herangewachsen.

- Biotopvernetzung

Bestände mit Biotopvernetzungsfunktion sind im Geltungsbereich in Form von Gebüsch und Krautsäumen vorhanden.

Im gesamten Vorhabengebiet herrscht eine große Diversität an Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt vor, die durch die Planungen nicht beeinträchtigt werden. An den und um die vorhandenen und geplanten Wohnhäuser, Scheunen, Stallungen, Nebengebäude der Hofstelle und Privatgarten werden Bereiche für viele Tier- und Pflanzenarten nutzbar.

- Bauphase

Angrenzende Gehölzbestände (Einzelbäume Apfelbaum, Sandbirke) sind während der Bauphase dem Stand der Technik entsprechend zu schützen. Dadurch können baubedingte erhebliche Umweltauswirkungen wirksam vermieden werden. Das Bodenleben ist unter Schutzgut Boden abgehandelt. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind somit als unerheblich zu charakterisieren.

- Betriebsphase

Durch die Umgestaltung des Gebiets kommt es zu gewisser Versiegelung und Überbauung von Ackerflächen. Der Bestand ist als ausgleichbar zu werten. Die innere Gliederung des Maßes der baulichen Nutzung im Plangebiet trägt einem Übergang in die freie Landschaft Rechnung.

- Spezieller Artenschutz

Die Minimierung der Auswirkungen auf angrenzende Gebiete ist handlungsleitend in der planerischen Konzeption. Vorkommen von Rot-Liste-Arten können nach eingehender Beobachtung des Vorhabengebietes ausgeschlossen werden.

Zukünftige Pflegemaßnahmen an Gehölzen im Plangebiet haben dem Stand der Naturschutzgesetzgebung und der Technik zu entsprechen. Zudem ist die Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Gehölzbestände technisch sicherzustellen. Durch diese größtmögliche Schonung werden erhebliche Auswirkungen sowie Verstöße gegen das Störungs- und Tötungsgebot auf die Gehölzbestände und die darin vorkommenden Arten wirksam unterbunden. 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. Generell ist die Beleuchtung möglichst energiesparend auszuführen und auf das notwendige Maß zu begrenzen, um die Lockwirkung des Plangebietes zu minimieren.

Schutzgut Landschaft

Die zukünftige Gestaltung fügt sich gut in die umgebende Landschaft ein. Die Randlagen des Vorhabengebietes werden durch einen mehrreihigen Hecken- und Gehölzstreifen auf privatem Grund eingegrünt.

Schutzgut Fläche, Boden

Im Rahmen der Erweiterung des Mischgebietes werden maximal 200 m<sup>2</sup> der insgesamt 24.498 m<sup>2</sup> Fläche neu überbaut mit der äußerst flächensparenden GRZ von 0,2. Falls die große alte Scheune (290 m<sup>2</sup>) einmal durch eine neue Reithalle (800 m<sup>2</sup>) ersetzt wird, was durch die Festsetzung als dörfliches Mischgebiet möglich wäre, würden in diesem Bereich weitere 500 m<sup>2</sup> überbaut werden. Am Rand der großen Pferdekoppel sollen zwei Offenställe (Versiegelung 100 m<sup>2</sup>) errichtet werden mit umlaufendem Belag von offenporigen Paddockplatten.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes ist eine ortsnahe Verwertung von Mutterboden und ggf. kulturfähigem Unterboden nach § 12 BBodSchV ausdrücklich erwünscht. Oberboden („Mutterboden“), kulturfähiger Unterboden (z. B. „Rotlage“) und Untergrund sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen. Bei einer Zwischenlagerung sind sie getrennt voneinander und von sonstigem Material (z. B. Bauschutt) zu lagern. Durch die Trennung und separate Lagerung sollen vor allem der besonders wertvolle und fruchtbare Oberboden, der gesetzlich geschützt ist (vgl. § 202 BauGB) und seine Funktionen erhalten werden. Weiter soll dadurch der unvermischte,



lagenweise Wiedereinbau am Herkunftsort ermöglicht werden. Der Wiedereinbau des Aushubs am Herkunftsort reduziert die Menge des zu entsorgenden Bodenmaterials, verringert dadurch Verkehrsbelastungen und schont Entsorgungskapazitäten.

#### Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet finden sich zwei Teiche, die von den geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen werden. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Grundwasser. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Das geplante Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Grundwasser im Planungsgebiet. Das Gebiet entwässert großräumig in die Rodach. Das Areal liegt nicht innerhalb von wassersensiblen Bereichen, hohe Grundwassersstände liegen nicht vor. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Plangebiet mittelgut. Aufgrund des stellenweise zu erwartenden Versiegelungsgrades ist eine Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser in der Fläche anzunehmen. Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrt, Fahrzeugstellplätze und Wege werden daher wie bisher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken ausgeführt, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

#### Schutzgut Luft

Unzulässige Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar. Für die angestrebte Nutzung sind die zu erwartenden Immissionen aus dem Straßenverkehr unerheblich, und aus der Landwirtschaft wegen des nebenliegenden Viehstalles von Büdenhof 2 mäßig. Durch das Sondergebiet entstehen keine Emissionen, welche die Zumutbarkeitsgrenzen gemäß den einschlägigen Vorschriften überschreiten.

#### Schutzgut Klima

Auf Grund der Lage und Struktur des Planungsgebietes ist mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen zu rechnen. Die zu erwartenden Veränderungen durch die Umgestaltung des Geländes sind als unerheblich einzustufen.

## 11.2 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

### Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut Mensch	Geringe Umweltauswirkungen - Staub und Luftschadstoffe werden nicht in relevanten Mengen freigesetzt - Lärmemissionen treten kaum mehr auf als bisher - Lichtemissionen werden weitgehend unterbunden - Geruchsimmissionen führen zu Nutzungseinschränkungen des Seminarraumes auf dem Gelände - Naherholungsfunktion wird nicht beeinträchtigt
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Mittlere Auswirkungen durch Verlust an Habitatfläche in bebautem Bereich
Schutzgut Landschaft	Geringe Auswirkungen Visuelle Einschränkungen beim direkten Passieren der Baukörper. Gewisse Fernwirkung bei Anblick von anderer Talseite
Schutzgut Fläche, Boden	Mittlere Auswirkungen Versiegelung von Flächen in geringem Umfang
Schutzgut Wasser	Mittlere Auswirkungen durch Flächenversiegelung. Anmerkung: Versickerungspotential gering. Zwar Offenhalten der Beläge im Wegebau, Versickerungsleistung auf den schweren Lehmböden aber schlecht.

Schutzgut Luft	Mittlere Auswirkungen - Geruchsmissionen führen zu Nutzungseinschränkungen des Seminarraumes auf dem Gelände
Schutzgut Klima	Keine Auswirkungen

### **Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern die gegenwärtige Nutzung beibehalten werden würde, hätte dies keine Auswirkungen auf Umwelt und Natur.

#### Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen, welche nicht durch die planerische Konzeption umfassend gemäß dem Stand der Technik abgemindert oder vermieden werden können.

### **11.3 Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Vorhaben wird im Rahmen der der Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft vor Ort ausgeglichen. Die Anpflanzung einer Hecke am West- und Nordrand des Grundstückes erfüllen den Kompensationsbedarf.

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

Schutzgut Mensch	Maßnahmen zur Minimierung - zeitliche Begrenzung der Nutzung des Seminarraumes und Ausrichtung/Lüftung zur Hofseite
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	- Anlage umlaufender mehrreihiger Heckenstreifen - Eingriffsminimierende äußere Erschließung
Schutzgut Landschaft	- Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes
Schutzgut Fläche, Boden	Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung: - Versiegelungsminimierende Festsetzungen - Beschränkung der Bodenversiegelung - Sorgfältiger Umgang mit dem Boden
Schutzgut Wasser	Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung: - Versiegelungsminimierende Festsetzungen Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers mit Zisternen
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Klima	- Versiegelungsminimierende Festsetzungen - Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung

### **11.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Ein wesentliches Gebot der Bauleitplanung ist der sinnvolle und sparsame Umgang mit Fläche – umso mehr, wenn diese von Acker- oder Grünland aus umgewidmet werden soll.

Der am 15.12.2021 aktualisierte Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit der Natur“ regelt das Verfahren zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Mit der Veröffentlichung des aktualisierten Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur“ vom 15.12.2021 hat die bayerische Staatsregierung Städten und Gemeinden einen Leitfaden an die Hand gegeben, der versucht, sowohl die Interessen des Naturschutzes als auch die Interessen der Entwicklung von Infrastruktur zusammenzuführen. Dies geschieht dadurch, dass sich der Leitfaden explizit an die bayrische Kompensationsschutzverordnung (BayKompV) anlehnt und sich aus dieser bedient.

Die Kompensationsverordnung legt vor allem Wert darauf, dass nicht allein die Quantität, sondern auch die Qualität der Maßnahmen berücksichtigt wird. Eine als Ausgleichsfläche deklarierte Brachfläche ist ökologisch weniger wertvoll als z.B. eine lebendige Heckenstruktur, selbst wenn beide die gleiche Fläche einnehmen. Deshalb werden verschiedenen Biotoptypen in der Kompensationsverordnung verschiedene Wertigkeiten zugeordnet. Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ greift dieses Prinzip auf.

Der Ausgleich für eine Kompensation wird ermittelt, indem man die Wertpunkte der zu überbauenden Fläche berechnet. Diese stellt die Anzahl der Wertpunkte dar, die man mit Hilfe der Ausgleichsmaßnahmen erreichen muss.

In der Berechnungsmethode ergibt sich der Ausgleich in Wertpunkten durch die Fläche des Geltungsbereiches multipliziert mit den Wertpunkten des Biotop-/Nutzungstyps des Ausgangsbestandes (BNT) und der Grundflächenzahl (GRZ). Das Baufeld Dörfliches Mischgebiet umfasst eine Fläche von 8.35 m<sup>2</sup>, wovon 30% mit Baukörpern und Nebenanlagen überbaut werden können.

Faktisch muss laut Leitfaden „Eingriffe in Natur und Landschaft“ jeder Eingriff durch Baugebiete ausgeglichen werden nach dem vorgegebenen Verfahren:

Wertpunkte des Bestandes vor dem Eingriff – Wertpunkte Zielbestand nach dem Eingriff = Ausgleichsbedarf

**86.332 WP – 72.579 WP = 13.753 WP Kompensationsbedarf**

Davon lassen sich noch der 20%-Planungsfaktor bei den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (Durchgrünung mit Bäumen, umlaufende mehrreihige Hecke, Zisternen, PV-Anlagen, Versiegelungsminimierung, ...) abziehen:

**13.753 WP – 2.751 WP = 11.002 WP Kompensationsbedarf**

Mit der Ausweisung, beschriebener Herstellung und Eintragung der Grunddienstbarkeit als Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 411/1, 421/1 und T. v. 428/5 in der Gemarkung Welsberg, Gemeinde Itzgrund ist der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

#### **11.5 Auswahl von geeigneten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept**

- je angefangene 500 m<sup>2</sup> Mischgebietsfläche ist mindesten 1 hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum aus der Artenliste zu erhalten oder neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten zur Durchgrünung des Vorhabengebietes
- Bestandsbäume sind zu schützen und zu erhalten
- Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder Weiden/Koppeln anzulegen, lose Material - und Steinschüttungen sind nicht zulässig
- PV-Anlagen auf Dächern sind zulässig

- Pflanzung von umlaufenden dreireihigen Landschaftshecken aus heimischen Baum- und Straucharten auf Privatgrund zur Kompensation des Eingriffs

## **12. Zusätzliche Angaben**

### **12.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustands wurde herangezogen:

- Vorhandene Datengrundlagen wie Bayerische Biotopkartierung, Bayernatlas, Umweltatlas Bayern
- Weitere Informationen aus Ortseinsichten
- Erkenntnisse aus dem Flächennutzungsplan
- Regionalplan Oberfranken-Ost, Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken-Ost, Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Informationen aus Scoping gem. S 4 Abs. 1 BauGB

Die zu erwartenden Wirkfaktoren werden auf der Grundlage des öffentlich zugänglichen Materials und der Erfahrungswerte weiterer Projekte im Naturraum und der Gemeinde abgeschätzt.

Der Schwerpunkt liegt darauf, die Funktionsfähigkeit der Räume mit ihren wichtigen ökologischen Ausgleichsfunktionen durch eingriffsminimierende Maßnahmen möglichst zu erhalten, dauerhaft zu sichern und unvermeidbare dem Vorhaben immanente Beeinträchtigungen auszugleichen. Dazu werden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Erholung, Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Landschaftsbild sowie Kultur und sonstige Sachgüter untersucht.

### **12.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es traten keine Schwierigkeiten auf.

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind verbleibende, erheblich negative Umweltauswirkungen nach der Realisierung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten. Die Errichtung der Ausgleichsfläche an Nordrand des Plangebietes und die Durchführung der entsprechenden landschaftspflegerischen Maßnahmen sind verbindlich.

### **12.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**


Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind insgesamt betrachtet keine erheblichen Umweltbelastungen verbunden, welche nicht planungsrechtlich umfassend in ihrer Funktion ausgeglichen und abgemildert werden können. Vermeidbare Belastungen der betrachteten Schutzgüter werden vermieden, unvermeidbare Belastungen/Auswirkungen werden minimiert. Dafür wurde jeweils der geltende Stand der Technik angewendet. Die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Regelungen, sowie eine dem Stand der Technik entsprechende Ver- und Entsorgung des Gebietes genügen hohen Umweltstandards und sind technisch einwandfrei und auf dem neuesten Stand. So können dauerhaft negative Umweltauswirkungen auf die überprüften Schutzgüter in jedem Fall erheblich minimiert und zukünftige Konflikte vermieden werden. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen wurden insgesamt betrachtet kaum nachteilige Umweltauswirkungen festgestellt. Unvermeidbare Auswirkungen sind besonders durch die Versiegelung von Boden, einhergehend mit dem Verlust von Bodenfunktionen, gegeben. Dies ist bei jedem Bauvorhaben der Fall. Dies hat auch Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens, die aber natürlicherweise in diesem Bereich gering ist. Die entstehenden Eingriffe in Natur

Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem  
Grünordnungsplan „Büdenhof“, OT Büdenhof, Gemeinde Itzgrund

---

und Landschaft wurden allesamt ermittelt, benannt und werden vermieden, minimiert oder ausgeglichen. Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen. Die Betriebsanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und des Naturhaushalts unterbleiben. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die nicht umfangreich gemäß dem Stand der Technik abgemildert werden können, sind abgesehen von einem Anteil an Bodenversiegelung somit zusammenfassend nicht gegeben.

Aufgestellt:  Sonnefeld, den 13.09.2023

  
Kittner & Weber  
Ingenieurbüro GmbH

Barbara Lauterbach  
Dipl. Ing. Landespflege (Univ.)