

21. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN „OBERPFÄLZER SEENPLATTE IM BE-
REICH FERIENHAUSGEBIET ODER“
(AUFSTELLUNG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN)

GEMEINDE STEINBERG AM SEE

UMWELTBERICHT MIT BEHANDLUNG DER
NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG
SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

nur nachrichtliche Übernahme - in der Bebauungsplanänderung Nr. 21.1
hat sich inhaltlich nichts am Umweltbericht geändert

Bearbeitung:



21.04.2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "G. Blank", is positioned above a horizontal line.

Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt
Marktplatz 1
92536 Pfreimd
Tel-Nr.: 09606 / 91 54 47
Fax: 09606 / 91 54 48
Email: g.blank@blank-landschaft.de

Gliederung

I.	Umweltbericht.....	3
1.	Einleitung.....	3
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan, Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden ...	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	5
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	6
2.1	Natürliche Grundlagen	6
2.2	Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter.....	8
2.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume, biologische Vielfalt (mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung).....	11
2.4	Schutzgut Landschaft.....	17
2.5	Schutzgut Boden.....	19
2.6	Schutzgut Wasser	20
2.7	Schutzgut Klima und Luft.....	21
2.8	Wechselwirkungen	22
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	23
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
4.1	Vermeidung und Verringerung.....	23
4.2	Ausgleich.....	23
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	24
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	24
7.	Maßnahmen zum Monitoring	24
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	25
II.	Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	27

Anlagen:

Bestandsplan Nutzungen und Vegetation M 1:1000

I. Umweltbericht

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bay StMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Januar 2007.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan, Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Zur Realisierung der Errichtung von Ferienhäusern und weiterer Freizeitanlagen mit Änderungen gegenüber der bisherigen Planfassung plant die Gemeinde Steinberg am See die 21. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) im Bereich der Flur-Nr. 1/12 der Gemarkung Oder (Sondergebiet nach § 10 BauNVO, das der Erholung dient; Ferienhausgebiet mit Einschränkungen).

Die Größe des Geltungsbereichs der vorliegenden 21. Änderung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) beträgt 38.723 m².

Der Geltungsbereich liegt im nordwestlichen Uferbereich des Steinberger Sees, um den Seerundweg, unter Einbeziehung von Wasserflächen. Für den Geltungsbereich und Flächen darüber hinaus besteht der bestandskräftige Bebauungsplan SO „Ferienhausgebiet m.E. Oder“, der aus einer Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans „Oberpfälzer Seenplatte - Steinberger See“ hervorging.

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, u.a. in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde noch kein Umweltbericht erstellt. Aufgrund der vorliegenden Aufstellung im Regelverfahren ist die Erstellung eines Umweltberichts als Bestandteil der Unterlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan erforderlich.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Der Geltungsbereich selbst ist derzeit als mäßig intensiv genutzter Wiesenbestand ohne besonde-

re wertgebende Arten ausgeprägt. Im Uferbereich des Steinberger Sees existieren pionierartige, relativ junge bis z.T. mittelalte Gehölzbestände, die aus der mehr oder weniger un gelenkten Sukzession hervorgegangen sind.

Planungsrechtlich existiert ein bestandskräftiger Bebauungsplan, d.h. die Beanspruchung der Oberfläche ist bereits bauplanungsrechtlich zugelassen.

Insofern untersucht der vorliegende Umweltbericht rechtlich betrachtet die Änderung der Auswirkungen auf die Schutzgutbelange, bedingt durch die in der vorliegenden Planfassung enthaltenen Planungsänderungen, im Vergleich zur rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes sind:

Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft so gering wie möglich zu halten, insbesondere

- sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissions-schutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen
- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden
- sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine möglichst ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten; auch zur Steigerung der Attraktivität der Freizeitanlage ist eine hochwertige Gestaltung von besonderer Bedeutung
- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden bzw. zu mindern
- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer, v.a. Steinberger See) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten
- sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissions-situation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

Zwangsläufig gehen mit der Sondergebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die in Pkt. 2 im Einzelnen dargestellt werden. Wie bereits ausgeführt, besteht jedoch ein bestandskräftiger Bebauungsplan.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Regionalplan

In der Karte „Siedlung und Versorgung“ ist für den Planungsbereich sowie die nähere Umgebung betreffend keine Ausweisung enthalten.

Auch in der Karte „Landschaft und Erholung“ sind weder Vorrang-oder Vorbehaltsgebiete festgelegt worden. Auch Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind auch im weiteren Umfeld nicht dargestellt.

Der Steinberger See ist nach der Karte „Landschaft und Erholung“ insgesamt der Sport-, Freizeit- und Erholungsnutzung vorrangig zu widmen. Die geplante Nutzung entspricht diesem Entwicklungsziel in vollem Umfang.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des geplanten Sondergebiets sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Strukturen als Biotope erfasst worden. Im engeren Umfeld, im Südwesten, wurde mit der Nr. 6539-1133.03 ein älteres Feldgehölz aus Eiche, Birke, Hybridpappel und Zitterpappel entlang einer Straße als Biotop erfasst, außerdem im Nordwesten im Geltungsbereich des Sondergebiets „Naturnaher Freizeitpark“ ein Gehölzbestand als Biotop 6738-1133.004 (Laubgehölze). Die Biotope werden durch die geplante Bebauung nicht unmittelbar berührt.

Weitere Biotope liegen nicht im Einflussbereich der Gebietsausweisung.

Flächennutzungsplan

Im bestandskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinberg am See ist das Planungsgebiet bereits als Sondergebiet nach § 10 BauNVO dargestellt, so dass davon auszugehen ist, dass das Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, eingehalten wird.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Bereich des geplanten Sondergebiets und darüber hinaus nicht ausgewiesen.

Etwa 1000 m westlich des Geltungsbereichs liegt der Hirtlohweiher als Bestandteil des FFH- und SPA-Gebiets „Charlottenhofer Weihergebiet, Hirtlohweiher und Langwiedteiche“. Nachteilige projektbedingte Auswirkungen können aufgrund der nicht vorhandenen funktionalen Beziehungen und der vergleichsweise großen Entfernung von vornherein ausgeschlossen werden.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Den Planungsraum unmittelbar betreffende Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen gibt es im ABSP für den Landkreis Schwandorf nicht.

Fundpunkte sowie Schutzgebietsvorschläge sind für den Planungsbereich sowie das Umfeld nicht verzeichnet.

Das Planungsgebiet gehört auch nicht zu einem der Schwerpunktgebiete des Naturschutzes im Landkreis.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Wenngleich für den gesamten Geltungsbereich (und darüber hinaus) ein bestandskräftiger Bebauungsplan bereits existiert, werden im folgenden (Kap. 2.2 bis 2.7) die schutzgutbezogenen Auswirkungen auf den Ist-Zustand (derzeitiger tatsächlicher Bestand) bezogen, auch wenn es sich um eine Änderung eines bestandskräftigen Bebauungsplans handelt. Die bisherige planungsrechtlich vorgesehene Bebauung wurde noch nicht realisiert.

Es wird in den einzelnen Kapiteln jedoch in der Zusammenfassung auch auf die geänderten Auswirkungen in Bezug auf die planungsrechtlich zulässige Situation Bezug genommen. Diese ist aus rechtlicher Sicht und auch im Hinblick auf die Eingriffsregelung maßgeblich.

2.1 Natürliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung und Topographie

Nach der naturräumlichen Gliederung ist das Planungsgebiet dem Oberpfälzischen Hügelland 070 zuzuordnen, und zwar der Untereinheit Schwandorfer Bucht. Der Planungsbereich liegt an der Westseite bzw. Nordwestseite des Steinberger Sees, der als Tagebausee aus dem Braunkohletagebau hervorgegangen ist. Nach vorliegenden Erkenntnissen dürfte es sich bei dem Vorhabensbereich teilweise um unverritztes, jedoch bereits anthropogen überprägtes Gebiet handeln (westlicher, oberhalb des Sees liegender Teil). Der Seebereich selbst wurde im Zuge des Kohlebergbaus vollständig überprägt.

Das Gelände ist im Planungsgebiet im westlichen Teil bis zur Seeuferböschung nahezu als eben zu charakterisieren. Es fällt natürlicherweise leicht nach Süden ab.

Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 364 m NN im Norden und ca. 359 m NN im Südosten des Geltungsbereichs am Ufer (ohne Berücksichtigung des Seebodens). Der mittlere Wasserspiegel des Steinberger Sees liegt bei ca. 358,00 mNN.

Anthropogene Geländeänderungen haben, wie bereits angedeutet, im Seeuferbereich stattgefunden. Die Linie des bergbaulich überprägten Geländes fällt in etwa mit dem Seerundweg zusammen. Allerdings werden auch die oberhalb liegenden, mehr

oder weniger ebenen Bereiche in der Bodenübersichtskarte als anthropogen im Zuge der Rohstoffgewinnung verändert bezeichnet (siehe nachfolgende Ausführungen).

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte wird das Planungsgebiet aus geologischer Sicht von der Trias eingenommen (ungegliederte Trias aus Arkonen mit roten und grünen Lettenlagen).

Nach der Bodenübersichtskarte 1:25000 handelt es sich im gesamten Gebiet um anthropogen veränderte Böden. Das Gebiet oberhalb des Seerundwegs wurde zwar nicht abgebaut, jedoch im Zuge des Kohleabbaus offensichtlich anthropogen verändert. Da also keine natürlichen Bodenprofile mehr ausgeprägt sind, erübrigt sich im vorliegenden Fall eine ansonsten erforderliche Bewertung der Bodenfunktionen gemäß dem LfU-Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“.

Nach der Bodenschätzungskarte sind im Geltungsbereich lehmige Sande kennzeichnend (Bodenzahl 27/26). Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist als gering einzustufen.

Näheres siehe Kap. 2.5.

Klima

Im Planungsgebiet sind für die Verhältnisse der Region durchschnittliche klimatische Verhältnisse mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 7,5 -8,0° C und mittleren Jahresniederschlägen von ca. 650 mm kennzeichnend.

Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von hangabwärts, also in südliche Richtung sowie nach Osten zum See abfließender Kaltluft, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen.

Nennenswerte Abflusshindernisse für Kaltluft gibt es innerhalb des Geltungsbereichs und dem relevanten Umfeld nicht. Der tieferliegende Steinberger See bildet grundsätzlich ein Sammelbecken für Kaltluft. Mit seiner großen Wasserfläche wirkt dieser jedoch klimaausgleichend. Die entsprechenden ausgleichenden Effekte wie Abschwächung von Temperaturspitzen können sich bis in den Geltungsbereich positiv auswirken.

Vorbelastungen der lufthygienischen Situation sind im Planungsgebiet nicht in nennenswertem Maße vorhanden.

Näheres siehe Kap. 2.7.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich des geplanten Sondergebiets entwässert natürlicherweise nach Süden, z.T. auch in den Bereich des Steinberger Sees.

Der Wasserspiegel liegt auf einem Niveau von ca. 358 m NN und damit einige Meter tiefer als die Geländeoberfläche des Planungsbereichs oberhalb der Uferböschung.

Oberflächengewässer gibt es innerhalb des Geltungsbereichs in Form des Steinberger Sees, der einen aus dem Braunkohletagebau hervorgegangenen Tagebausee darstellt.

Im Gebiet sind verschiedene Entwässerungsgräben ausgeprägt, u.a. innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans entlang des West- bzw. Südwestrandes. Der Graben verläuft zunächst innerhalb des Grünlandes, dann an der Straße entlang und endet dann plötzlich nach Süden. Die Gräben sind meist trocken, und dürften keine besondere Vorflutfunktion aufweisen (keine Fortführung des Grabenabschnitts oberhalb und unterhalb).

Über die Grundwasserverhältnisse liegen für das Planungsgebiet Angaben aus früheren Bodengutachten vor (u.a. Bodengutachten im Rahmen der Errichtung der Wasserskiliftanlage und des angrenzenden Freizeitparks). Demnach ist mit Grundwasserflurabständen von ca. 1,4 -1,6 m unter Gelände zu rechnen. Der Grundwasserspiegel korrespondiert mit dem Seewasserspiegel.

Der Planungsbereich wird im Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete nicht als sog. wassersensibler Bereich eingestuft.

Amtliche Überschwemmungsgebiete liegen weit außerhalb des Planungsbereichs.

Wasserschutzgebiete liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der näheren Umgebung.

Näheres siehe Kap. 2.6.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Gebiet nach den Angaben des fis-natur-online der Pfeifengras-(Buchen)-Stieleichenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald anzusehen.

2.2 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung der derzeitigen Situation

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet gewisse Vorbelastungen durch den angrenzend entstehenden Freizeitpark, für den ein bestandskräftiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht. Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die die Auswirkungen der Errichtung des Freizeitparks auf die planungsrechtlich bereits bestehenden Ferienhäuser (weiterhin geplante Nutzung innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans) berücksichtigte. Als Ergebnis der damaligen Untersuchungen ist festzuhalten, dass es nur z.T. und nur zu geringfügigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit kommt.

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung ist es erforderlich, die Belange des Schallschutzes entsprechend der nunmehr geplanten Nutzung zu überprüfen. Dementsprechend wurde zu vorliegender Bauleitplanung eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Gerüche sind derzeit ohne nennenswerte Bedeutung. Lediglich zeitweilige Gerüche, bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen und im Umfeld, sind zu nennen, erreichen aber nur geringe Ausmaße. In einer Entfernung von ca. 180 m existiert ein landwirtschaftlicher Betrieb, von dem zeitweilige Geruchsimmissionen ausgehen können (nach vorliegenden Kenntnissen mit Tierhaltung). Erschütterungen spielen keine Rolle. Lichtimmissionen in nennenswertem Maße treten derzeit nicht auf.

Die derzeitige landwirtschaftliche Produktionsfläche wird ausschließlich als Grünland bedingt intensiv genutzt und dient der Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln bzw. Energierohstoffen. Die landwirtschaftlichen Erzeugungsbedingungen sind als unterdurchschnittlich einzustufen.

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Bereich der geplanten Ferienhaussiedlung und der näheren Umgebung.

Der Bereich des Steinberger Sees spielt für die Freizeit- und Erholungsnutzung sowie den Tourismus eine bedeutende Rolle, die zukünftig, u.a. mit dem geplanten Vorhaben sowie dem angrenzenden, entstehenden Freizeitpark, noch weiter ausgebaut werden soll.

Unmittelbar zum See hin verläuft der Uferrundweg, der insbesondere für die landschaftsgebundene Erholung von Bedeutung ist. Darüber hinaus existieren intensive Erholungseinrichtungen um den See. Das Aufkommen an Erholungssuchenden ist sehr unterschiedlich. Insgesamt verteilt sich der Erholungsverkehr bisher relativ weitläufig um den See. Der Steinberger See findet aber zunehmend Zuspruch unter Erholungssuchenden und spielt im Freizeitangebot der Region eine sehr bedeutende Rolle.

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Der Bayernviewer Denkmal weist im Geltungsbereich keine bekannten Hinweise auf Bodendenkmäler aus. Deutlich weiter nordöstlich im Bereich des Grünlandes, zur Wasserskianlage hin, wurde das Bodendenkmal D-3-6738-0128 „Mesolithische Freilandstation“ erfasst. Innerhalb des Geltungsbereichs sind demnach keine Bodendenkmäler zu erwarten.

Übergeordnete Ver- und Entsorgungsleitungen und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen verlaufen nicht innerhalb des Bereichs der geplanten Ferienhaussiedlung.

Auswirkungen

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet gewisse Vorbelastungen durch die vorhandenen und baurechtlich gesicherten Freizeitnutzungen. Durch das geplante Vorhaben selbst werden bau- und gewisse betriebsbedingte Lärmimmissionen hervorgerufen.

Die geplante Ferienhaussiedlung ist als schutzbedürftige Nutzung anzusehen und deshalb diesbezüglich immissionsschutztechnisch zu betrachten. Deshalb wurde, wie erwähnt, begleitend zu dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse sicherstellen sollen, dass die Grenz- und Orientierungswerte der TA Lärm an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden. In der Schalltechnischen Untersuchung wurden verschiedene Lärmquellen hinsichtlich der Auswirkungen auf die zu betrachtenden Immissionsorte untersucht. Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung, die Bestandteil der Unterlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sind zu beachten und konsequent umzusetzen. Es wird, wie in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt, ein Lärmschutzwall errichtet, der die Ferienhäuser (Typ Seehaus) gegenüber dem nordwestlich liegenden Freizeitpark abschirmt. Ggf. weitere Vorgaben der Schalltechnischen Untersuchung sind zu beachten. Mit der Umsetzung dieser Vorgaben kann sichergestellt werden, dass es im Bebauungsplangebiet nicht zu einer Überschreitung von Grenz- und Orientierungswerten kommt.

Lichtimmissionen und Erschütterungen sind an den maßgeblichen Immissionsorten nicht in relevantem Maße zu erwarten. Eine Nachtbeleuchtung des angrenzenden Freizeitparks ist nur in Ausnahmefällen vorgesehen. Entsprechende Festsetzungen hierzu wurden im Bebauungsplan zum Freizeitpark getroffen.

Ggf. ist sicherzustellen, dass es nach langanhaltender Trockenheit nicht zu relevanten Staubimmissionen kommt, die eine Beeinträchtigung der Freizeitnutzungen, insbesondere auch im Umfeld, mit sich bringen können. Allerdings sind diesbezüglich potenziell problematische Oberflächenbefestigungen nicht vorgesehen. Überwiegend handelt es sich um Grünflächen, von denen keine oder nur sehr geringe Staubimmissionen ausgehen.

Bestehende Siedlungen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Nordwestlich, in einer geringsten Entfernung von ca. 180 m, liegt das Wohnhaus des landwirtschaftlichen Anwesens. Ein weiteres Anwesen liegt westlich (Wohnhaus in ca. 100 m Entfernung).

Durch die Realisierung der Ferienhaussiedlung wird es ebenso wie durch die Errichtung des angrenzenden Freizeitparks zu einer Zunahme des Verkehrs kommen, die jedoch insgesamt nicht relevant ist, da bestehende Wohngebiete oder sonstige Siedlungsbereiche dadurch nicht nennenswert zusätzlich belastet werden, auch nicht durch sonstige Auswirkungen. Lediglich auf die erwähnten angrenzenden Anwesen können sich gewisse Auswirkungen ergeben.

Gerüche spielen im Gebiet keine über die übliche Geruchsbelastung aus der landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehende Rolle. Im Nordwesten liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb (nach vorliegenden Kenntnissen mit Tierhaltung). Die von dort ausge-

henden Geruchsimmissionen sind jedoch für die vorliegende geplante Nutzung nicht relevant, da sie bereits relativ weit von den geplanten Ferienhäusern entfernt liegen.

Das Planungsgebiet ist bisher mäßig intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Fläche von ca. 1,6 ha für die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen nachhaltig verloren. Die landwirtschaftlichen Nutzungsbedingungen sind als unterdurchschnittlich einzustufen (Bodenzahlen von 27/26). Hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen mit überdurchschnittlicher Bonität sind also nicht betroffen. Die Verluste sind hinnehmbar.

Die vorhandenen Wege bleiben erhalten. Dies gilt auch für den bestehenden Uferweg, der weiterhin genutzt werden kann.

Mit der Realisierung des Vorhabens soll eine wichtige touristische Einrichtung bzw. ein entsprechendes Angebot geschaffen werden, die das Tourismus- und Freizeitangebot am Steinberger See weiter erheblich verbessern wird (in Verbindung mit dem angrenzenden Freizeitpark, der ein besonderer „Besuchermagnet“ werden kann). Die landschaftsgebundene, „ruhige“ Erholung wird jedoch weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Der Rundweg um den See wird, wie erwähnt, weiter wie bisher nutzbar sein.

Wie bereits ausgeführt, sind im Geltungsbereich voraussichtlich keine Bodendenkmäler zu erwarten. Wesentlich weiter nördlich, außerhalb des Geltungsbereichs, ist ein Bodendenkmal im Bayernviewer Denkmal verzeichnet. Sollten jedoch auch im Geltungsbereich Bodendenkmäler zutage treten, wird entsprechend den denkmalrechtlichen Bestimmungen der gesetzlichen Meldepflicht entsprochen, die Denkmal-schutzbehörden eingeschaltet und der Zustand unverändert erhalten.

Zusammenfassend betrachtet ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit unter Beachtung der immissionsschutztechnischen Anforderungen relativ gering.

Im Vergleich zur bisher geplanten, im bestandskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzung werden zwar geringfügig andersartige, jedoch hinsichtlich des Umfangs und der Intensität insgesamt vergleichbare schutzgutbezogene Auswirkungen hervorgerufen. Die nunmehr geplante Nutzung im Geltungsbereich ist aufgelockerter und vielfältiger. Stärkere Auswirkungen bezüglich der einzelnen, beim Schutzgut zu betrachtenden Aspekte sind nicht zu erwarten. Damit ergebene sich gegenüber den Widmungen des bestandskräftigen Bebauungsplans insgesamt eindeutig keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Menschen und die Kultur- und sonstigen Sachgüter.

2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume, biologische Vielfalt (mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung)

Beschreibung der derzeitigen Situation

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturierung des Gebiets, die im Bestandsplan Nutzungen und Vegetation planlich dargestellt ist, lässt sich wie folgt beschreiben:

Der Geltungsbereich selbst wird überwiegend, oberhalb der Uferböschung, von einem mäßig intensiv genutzten Grünland eingenommen, das regelmäßig genutzt wird. Der Bestand weist keine besonderen wertgebenden Arten auf, die zu einer höheren naturschutzfachlichen Einstufung führen würden. Innerhalb des Wiesenbestandes existiert im westlichen Bereich ein kleiner Entwässerungsgraben, der spärlich mit Feuchtvegetation bewachsen ist.

Zur Uferböschung hin verläuft der befestigte (geschotterte) Uferrundweg. Die Uferböschung des Steinberger Sees ist größtenteils mit unterschiedlich dichtem Gehölzbewuchs aus Stieleiche, Kiefer, Birke, Zitterpappel, Salweide u.a. bewachsen, der aus der Sukzession nach Abschluss der Rekultivierung des Braunkohletagebaus entstanden ist; in den gehölzfreien oder aufgelockerten Bereichen dominieren Wiesengesellschaften, u.a. aus Weißem Straußgras. Am Ufer findet man abschnittsweise Feuchtvegetation, v.a. Schilf und Binsengesellschaften sowie weitere Feuchtezeiger, die abschnittsweise ein unterschiedlich breites Band einnehmen. Daran schließt die Wasserfläche des Sees an. Die Uferböschung fällt mehr oder weniger steil in den See ab. Umfangreichere Verlandungsvegetation ist nur in Abschnitten ausgeprägt.

Folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen grenzen an den Geltungsbereich unmittelbar an:

- im Norden der derzeit entstehende Freizeitpark mit der „Erlebniskugel“ und den weiteren entsprechenden Einrichtungen wie Gastronomiegebäude u.a.; im nordwestlichen Bereich ein kleiner Graben mit Gehölzbestand, der im Wesentlichen als Baumhecke aus Stieleiche, Zitterpappel (dominierend), Salweide, Birke und Kiefer besteht; der Strauchunterwuchs ist relativ spärlich, und wird von Gehölzjungwuchs der Baumarten und Schwarzem Holunder sowie in geringem Umfang Schlehe eingenommen. Die Bodenvegetation ist ohne wertgebende Arten ausgeprägt (Arten meso- bis überwiegend eutropher Gras- und Krautfluren); der Graben ist trocken (Struktur mit der Nr. 6738-83.004 in der Biotopkartierung erfasst)
- an der Westseite die Straße „In der Oder“; im südlichen Teil einige Gehölze zum Vorhabensbereich hin (Birke, Stieleiche, Zitterpappel und Hybridpappel); im nordwestlichen Bereich weiteres mäßig intensiv genutztes Grünland
- im Süden die Segelschule Steinberg mit Gebäude, Parkplätzen und sonstigen Einrichtungen
- im Osten der Steinberger See

Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des unmittelbaren Planungsbereichs vergleichsweise gering. Die Gehölze und relativ spärlichen Verlandungsgesellschaften am Ufer des Steinberger Sees haben nur eine geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Im Umfeld hat die Hecke im Nordwesten mit begleitendem Graben eine mittlere Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen

und Tiere. Sie ist insbesondere für das Landschaftsbild von Bedeutung. Die Gehölze an der asphaltierten Straße „In der Oder“ weisen relativ geringe Lebensraumqualitäten auf, haben eine gewisse Bedeutung für den Lebensraumverbund der Gehölzlebensräume und sind ebenfalls für das Landschaftsbild von gewisser Bedeutung.

Auswirkungen

Durch die Realisierung der geplanten Ferienhaussiedlung werden durch unmittelbare bauliche Überprägung und sonstige Inanspruchnahme ca. 1,1 ha mäßig intensiv genutztes Grünland und mit Gehölzsukzession bestockte Uferböschungen versiegelt oder grundlegend überbaut. Der geringwertige Entwässerungsgraben wird in den Randbereich zur Westseite verlegt.

Darüber hinaus wird für den Badebereich auf einer Fläche von ca. 5000 m² die vorhandene Gehölzsukzession beseitigt und intensiv gestaltete BADEUFER angelegt. Die Verluste der Gehölzsukzession und der relativ geringwertigen Verlandungsvegetation sind insgesamt hinnehmbar, da am Steinberger See noch ausgedehnte Uferbereiche bestehen bleiben, die nicht von intensiven Erholungsnutzungen eingenommen werden und weiterhin dem entsprechenden Artenrepertoire zur Verfügung steht.

Damit sind hinsichtlich der Lebensraumqualitäten insgesamt nur geringwertige bis bedingt wertvolle Lebensraumstrukturen durch direkte Überprägung betroffen.

Neben den direkten vorhabensbedingten Auswirkungen können darüber hinaus grundsätzlich indirekte Beeinträchtigungen auf angrenzende Lebensräume und Nutzungsstrukturen hervorgerufen werden.

Zum einen kann die Grabenstruktur mit den Gehölzbeständen im Nordwesten, die von mittlerer Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren sind, durch das Heranrücken der Bebauung bzw. die betrieblichen Abläufe indirekt beeinträchtigt werden. Diese wird aber in erster Linie bereits durch den derzeit entstehenden Freizeitpark indirekt beeinträchtigt, der an die Struktur direkt angrenzt.

Die naturschutzfachliche Wertigkeit der direkt und indirekt betroffenen Strukturen ist insgesamt vergleichsweise gering bis allenfalls mittel.

Barriereeffekte werden nicht erheblich verstärkt, da das Gelände nicht eingezäunt werden soll.

Zusammenfassend betrachtet ergeben sich nur vergleichsweise geringe direkte und indirekte Beeinträchtigungen der Lebensräume von Pflanzen und Tieren.

Gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Bauungsstruktur ergeben sich durch die nunmehr vorgesehene Planung sogar geringere Auswirkungen. Im Vergleich zu den Nutzungen des bestandskräftigen Bauungsplans werden insgesamt sogar deutlich weniger Flächen durch bauliche Anlagen überprägt. Hierzu wurde eine Flächenbilanzierung durchgeführt. Im bestandskräftigen Bauungsplan werden 13.500 m² durch Straßen, Wege, Stege, Ferienhäuser und sonstige bauliche Anlagen eingenommen, in der nunmehr vorgesehene n Planfassung lediglich 10.980 m². Auch in

der bisherigen Planfassung war die vollständige Überprägung und Gestaltung der Uferzonen zulässig, ebenso wie in der jetzt geplanten Variante.

Damit wird auf jeden Fall deutlich, dass mit der baulichen Planung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eher geringere schutzgutbezogene Auswirkungen hervorgerufen werden als mit der bestandskräftigen Fassung. Insbesondere die nunmehr geplante parkartige Gestaltung der größeren Grünfläche ist auch im Hinblick auf die Lebensraumqualitäten positiv zu bewerten, ebenfalls die geplante umfangreiche abschirmende Gehölzpflanzung zum Freizeitpark hin, die aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten aufgebaut wird.

Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden. Die sog. „Verantwortungsarten“ sind erst nach Erlass einer neuen Bundesartenschutzordnung zu prüfen.

Wirkungen des Vorhabens

Unmittelbar betroffen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland, mäßig intensiv genutzt), und die mit junger bis mittelalter Gehölzsukzession bewachsenen Uferböschungen und z.T. mit Verlandungsvegetation bewachsenen Uferbereiche des Sees. Als Lebensraum besonders relevante Strukturen sind nicht direkt betroffen. Indirekte Auswirkungen können sich insbesondere auf benachbarte Gehölzbestände ergeben

Wie bei jeder Baumaßnahme werden neben den anlagebedingten Auswirkungen (unmittelbarer Lebensraumverlust) baubedingte Beeinträchtigungen hervorgerufen, darüber hinaus auch betriebsbedingte Beeinträchtigungen nach Realisierung der Bebauung.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Zu betrachten sind folgende Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht .
Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Artenschutzrechtliche Verbote bei den Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund deren bekannter Verbreitungsgebiete und Lebensraumansprüche auszuschließen.

Bezüglich der Tierarten des Anhangs IV ist die Situation wie folgt zu bewerten: Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind nicht unmittelbar betroffen. Es werden zwar Gehölze im Bereich der Uferböschungen direkt beansprucht. Diese weisen jedoch aufgrund ihres geringen Bestandsalters keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf (keine Baumhöhlen, abgeplatze Rinde, Rindenspalten etc.). Gebäude, Nistkästen o.ä. sind nicht vorhanden.

Störungen ergeben sich während der Bauzeit und dauerhaft (betriebsbedingt durch Verlärmung, Beleuchtung, optische Reize). Es kann davon ausgegangen werden, dass die als potenzielle Jagdhabitats betroffenen landwirtschaftlichen Flächen und Gehölzbestände im Bereich der Uferböschungen nur eine geringe, nicht essentielle Bedeutung für eventuell im Umfeld lebende Populationen von Fledermausarten haben. Die im angrenzenden Bereich vorhandenen Gehölzbestände dürften für potenziell vorkommende Fledermäuse ebenfalls nur eine geringe Bedeutung aufweisen (relativ kleinflächige Ausprägung). Landwirtschaftliche Flächen und wesentlich höherwertigere Biotopstrukturen stehen im näheren und weiteren Umfeld auf ausgedehnten Flächen weiterhin zur Verfügung.

Zerschneidungseffekte spielen für Fledermäuse nur eine geringe Rolle. Ein Austausch ist weiter uneingeschränkt möglich. Durch die betriebsbedingten Auswirkungen kann es zusammen mit den diesbezüglichen Wirkungen des Freizeitparks mit dem zeitweilig zu erwartenden hohen Besucheraufkommen zu Störungen von Fledermausarten kommen. Solche Effekte wirken sich jedoch nur auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche aus. Die Empfindlichkeit des betroffenen Gebiets ist allenfalls als durchschnittlich einzustufen. Insgesamt ist deshalb davon auszugehen, dass Störungen von Fledermausarten, wenn überhaupt, nur in derart geringem Umfang hervorgerufen werden, dass sich der Erhaltungszustand von potenziell vorkommenden Populationen von Fledermäusen nicht erheblich verschlechtert. Ein Ausweichen, z.B. beim Nahrungserwerb, in umliegende, weiterhin vorhandene, relativ großflächige Lebensraumstrukturen (Gehölze, Uferböschungen des Steinberger Sees usw.) ist möglich. Es verbleiben weite Uferabschnitte des Steinberger Sees einschließlich oberhalb liegender Wiesenbereiche, die von Fledermäusen u.a. Artengruppen weiterhin genutzt werden können.

Tötungsverbote werden ebenfalls nicht ausgelöst, da die Gehölzrodungen, um jegliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen, im Zeitraum 01.10.-28./29.02. des Jahres durchgeführt werden und kollisionsbedingte Tötungen aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeiten nicht zu erwarten sind.

Sonstige Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Schnecken und Muscheln

Aufgrund der bekannten Verbreitungsgebiete und der Lebensraumansprüche der Anhang IV-Arten dieser Tiergruppen ist auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund der Strukturierung in den Wiesenbereichen nicht zu erwarten, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Aufgrund der verbleibenden, ausgedehnten Wiesenbereiche um den Steinberger See mit vergleichbarer Strukturierung kann aber in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt und sich der Erhaltungszustand der eventuell vorkommenden lokalen Populationen nicht erheblich verschlechtert.

Auch sonstige Tierarten dieser Tiergruppen sind nicht nennenswert betroffen. Amphibienarten des Anhangs IV sind nicht bekannt und kommen am Steinberger See nicht vor. Der betroffene Graben, der in den Randbereich verlegt werden soll, weist diesbezüglich ebenfalls keine Bedeutung auf.

Europäische Vogelarten

Bezüglich der Europäischen Vogelarten gelten die gleichen Verbotstatbestände wie für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (siehe oben).

Detaillierte Erhebungen liegen nicht vor.

Typische Arten der intensiven Kulturlandschaft wie Feldlerche, Rebhuhn u.a. sowie wiesenbrütende Vogelarten (z.B. Arten wie Schafstelze) sind aufgrund der Strukturierung nicht zu erwarten. Ihr Vorkommen ist praktisch auszuschließen. Sollten dennoch Populationen der Arten im Bereich der geplanten Ferienhaussiedlung vorkommen, ist angesichts der in jedem Fall geringen Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und hinsichtlich der Störungsverbote sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht erheblich verschlechtert.

Tötungsverbote bei Bodenbrütern können in jedem Fall durch Abräumen der Flächen außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

In den Gehölzsukzessionsbereichen der Uferböschungen sind lediglich gemeine Vogelarten zu erwarten, die eine vergleichsweise Wirkungsempfindlichkeit aufweisen.

Daneben können auch Nahrungslebensräume von außerhalb des Bereichs des geplanten Baugebiets brütenden Arten wie Bachstelze, Hausrotschwanz, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe betroffen sein. Ein Ausweichen in umliegende Bereiche ist auch bei diesen Arten möglich.

Störungen von Vogelarten sind im Bereich der angrenzenden Gehölzbestände nicht auszuschließen. Aufgrund der Strukturierung der Gehölzbestände (überwiegend Pioniergehölze) ist das Vorkommen gemeiner Arten zu erwarten, bei denen hinsichtlich möglicher Störungen davon ausgegangen werden kann, dass sich der Erhaltungszustand der potenziell vorkommenden lokalen Populationen nicht erheblich verschlechtert.

Tötungsverbote werden nicht ausgelöst, da die Gehölzrodungen im o.g. Zeitraum außerhalb der Brut- und Einstandszeiten durchgeführt werden und kollisionsbedingte Tötungen ebenfalls nicht zu erwarten sind.

Bei den potenziell betroffenen Greifvogelarten mit großräumigen Revieren (Habicht, Sperber, Mäusebussard) und den sonstigen Arten, die das Gebiet potenziell zum Nahrungserwerb nutzen, kann in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass die Betroffenheit der Arten so gering ist - es sind lediglich nicht essentielle Teile der Nahrungslebensräume betroffen - dass mit Sicherheit keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden.

Zusammenfassung

Weder bei den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei den europäischen Vogelarten werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst. Eine ausnahmsweise Zulassung, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen etc. sind nicht erforderlich.

2.4 Schutzgut Landschaft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans selbst mit seiner größtenteils landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und die Pioniergehölzbestände und sonstigen Gehölzbestände in der unmittelbaren Umgebung weisen eine mittlere Landschaftsbildqualität auf. Die Gehölzbestände auf der Uferböschung sind insgesamt relativ dicht, und können in gewissem Maße eine Bereicherung der landschaftsästhetischen Qualitäten bewirken. Der Steinberger See selbst mit den genannten gehölzbestandenen Uferböschungen ist aus landschaftsästhetischer Sicht als hochwertig einzustufen, mit hoher und ganz besonderer Eigenart, alleine aufgrund der Größe des Sees.

Die bereits entstandenen und entstehenden Erholungseinrichtungen in der Umgebung werden zwar vom Betrachter als anthropogen geprägte Strukturen empfunden, fügen sich aber überwiegend in das weitläufige Landschaftsbild ein. Eine weitgehende Zugänglichkeit der Uferabschnitte ist überall gewährleistet.

Besondere Störfaktoren sind insgesamt nicht ausgeprägt.

Die Erholungseignung (Kulisse für die landschaftsgebundene Erholung und intensive Erholungsnutzungen) ist insgesamt als sehr hoch anzusehen, und kann durch weitere Angebote an Erholungseinrichtungen weiter verbessert werden. Neben intensiven Erholungseinrichtungen bietet der durchgängige und für jedermann zugängliche Uferrundweg, der unmittelbar am Vorhabensbereich vorbeiführt, auch für landschaftsgebundene Erholungsformen wie Spaziergehen, Radfahren eine sehr attraktive Nutzungsmöglichkeit.

Zusammenfassend betrachtet wird das Landschaftsbild im Wesentlichen durch die landwirtschaftliche Nutzung mit mittlerem Strukturreichtum und durch den Steinberger See mit seinen z.T. gehölzbestockten Uferböschungen geprägt. Die derzeitigen Qualitäten sind demnach als durchschnittlich bis relativ gut einzustufen.

Auswirkungen

Zwangsläufig wie bei jeder Bebauung wird das Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend verändert. Die bisher überwiegend bestimmende landschaftliche Prägung geht vollständig verloren. Die unmittelbare anthropogene Prägung tritt trotz der Tatsache, dass sich Gebäude nur auf einen Teil des Geltungsbereichs erstrecken und z.T. umfangreichere Grünflächen eingestreut sind, in den Vordergrund. Die relativ kleinen Ferienhäuschen werden sich mit ihrer geplanten geringen Höhenentwicklung gut in die Landschaft einfügen. Die schwimmenden Wellnesshäuser, die sich relativ weit in die Seefläche hinein entwickeln, stellen eine lokale Beeinträchtigung der ansonsten positiv geprägten Wasserfläche dar.

Aufgrund der flachen Landschaft in der weiteren Umgebung des Geltungsbereichs wird die Fernwirksamkeit insgesamt relativ stark begrenzt. In relativ kurzer Entfernung westlich und nördlich sowie östlich des Steinberger Sees existieren Wälder, die eine erhebliche Sichtverschattung bewirken. Auch im Südwesten und Süden schließen südlich des Steinberger Sees Wälder an. Eine besondere Fernwirksamkeit besteht topographisch und aufgrund der gewissen Abschirmung nicht. Die geplanten Ferienhäuser werden aber von den anderen Seeufern aus einsehbar sein, wenn auch diese wegen ihrer relativ geringen Dimensionen und Höhenentwicklung nicht sehr dominant wirken werden.

Insgesamt betrachtet werden mit der Errichtung der Ferienhaussiedlung zwar erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild im Sinne der Naturschutzgesetze hervorgerufen. Sie halten sich jedoch konstruktiv und gestalterisch bedingt sowie aufgrund der flachen Landschaft innerhalb enger Grenzen.

Beeinträchtigungen können vor Ort durch den Erhalt der Gehölzbestände im Nordwesten und die geplanten Pflanzungen an der Nordwest- und Südseite begrenzt werden.

Die Erholungseignung und –nutzung wird durch das Vorhaben in jedem Fall verbessert. Aufgrund der sich auf einen begrenzten Bereich beschränkenden Wirkungen

und der Weitläufigkeit des Gebiets wird die am Steinberger See ebenfalls bedeutsame ruhige, landschaftsgebundene Erholung nicht nennenswert beeinträchtigt. Dies gilt auch für die im Umfeld liegenden intensiven Erholungseinrichtungen.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts als mittel anzusehen.

Gegenüber der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung ergeben sich in etwa vergleichbare, eher etwas geringere Auswirkungen. Es verbleiben etwas umfangreichere Grünflächen zwischen den bebauten Bereichen, wie die parkartig gestaltete Fläche, die einen aufgelockerten Bebauungscharakter vermitteln und das Landschaftsbild positiv prägen können. In jedem Fall werden gegenüber der bestandskräftigen Fassung auch im Hinblick auf das Landschaftsbild keine stärkeren Auswirkungen hervorgerufen.

2.5 Schutzgut Boden

Beschreibung der derzeitigen Situation

Der geologische Untergrund wird von der Trias geprägt (Arkosen mit Lettenlagen). Kennzeichnend sind lehmige Sande, die als Braunerden mittlerer Entwicklungstiefe anzusehen sind, jedoch gegebenenfalls zur Staunässe neigen.

Die Böden weisen eine geringe landwirtschaftliche Ertragskraft auf (Bodenzahlen von 27/26). Gemäß der Bodenübersichtskarte 1:25000 sind innerhalb des Geltungsbereichs vollständig anthropogen geprägte Böden kennzeichnend.

Da also keine natürlichen Bodenprofile mehr ausgeprägt sind, erübrigt sich im vorliegenden Fall eine ansonsten erforderliche Bewertung der Bodenfunktionen gemäß dem LfU-Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“.

Die Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Regelungs- und Produktionsfunktion) werden aber auf den Böden trotz der anthropogenen Überprägung bisher weitgehend oder wenigstens teilweise erfüllt.

Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsbereich nicht bekannt. Die Uferböschungen und die Seefläche liegen im Bereich des früheren Abbauareals des Braunkohlebergbaus.

Auswirkungen

Projektbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind wie bei jeder Bauflächenausweisung in Form der Bodenüberformung, -überbauung und -versiegelung zu erwarten. Die naturgemäß relativ erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden gehen mehr oder weniger zwangsläufig mit der geplanten Realisierung des Vorhabens einher. Die Vermeidung und Minderung der Eingriffe ist nur innerhalb relativ enger Grenzen möglich. Allerdings sind die beanspruchten Bodenprofile im gesamten Geltungsbereich bereits anthropogen verändert, auch wenn die Bereiche oberhalb der Uferböschungen nicht unmittelbar in die Rohstoffgewinnung einbezogen waren. Die Empfindlichkeit der betroffenen Böden gegenüber weiteren Veränderungen ist relativ gering.

Nach einer detaillierten Ermittlung umfassen die geplanten versiegelten Bereiche eine Fläche von ca. 10.980 m². Dies ist weniger als 1/3 des Geltungsbereichs. Damit kann davon ausgegangen werden, dass sich der Versiegelungsgrad im Hinblick auf die Grundwasserneubildung innerhalb enger Grenzen halten wird.

Im Bereich der überbauten bzw. versiegelten Flächen werden die natürlicherweise über lange Zeiträume gebildeten, jedoch bereits vvränderten Bodenprofile mehr oder weniger irreversibel zerstört oder wesentlich verändert. Die Produktionsfunktion des Bodens für landwirtschaftliche Erzeugung und die sonstigen, aufgrund der vorangegangenen anthropogenen Überprägung eingeschränkt erfüllten Bodenfunktionen gehen teilweise verloren (im Bereich der Grünflächen bleiben die Funktionen erhalten).

Durch die Vorprägung ist die Eingriffsempfindlichkeit in das Schutzgut relativ gering.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts hoch, jedoch wie bei jeder Bebauung unvermeidbar. Die Auswirkungen lassen sich aufgrund der angestrebten Nutzung nur innerhalb enger Grenzen vermeiden.

Gegenüber der bestandskräftigen Fassung des Bebauungsplans werden insgesamt geringere Auswirkungen auf das Schutzgut hervorgerufen (Versiegelung und unmittelbare Überbauung durch Straßen, Wege, Stege und Ferienhausparzellen von ca. 10.980 m², gegenüber 13.500 m² bei der bestandskräftigen Planfassung).

2.6 Schutzgut Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise nach Süden und teilweise nach Osten zum Steinberger See.

Oberflächengewässer gibt es innerhalb des Geltungsbereichs in Form des Steinberger Sees, der eines der größten Stillgewässer Nordostbayerns darstellt. Der kleine Entwässerungsgraben ist kein Fließgewässer im eigentlichen Sinne.

Hydrologisch relevante Strukturen innerhalb des Geltungsbereichs, wie Vernässungsbereiche, Böden mit hohen organischen Anteilen, Feucht- oder Trockenbereiche etc. findet man nicht.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen Angaben aus umliegenden Bauvorhaben vor. Es ist von relativ hohen Grundwasserständen im Bereich von 1,4 – 1,6 m auszugehen.

Im Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des LfU wird der Planungsbereich nicht als wassersensibler Bereich eingestuft.

Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich und dem Umfeld nicht ausgewiesen.

Auswirkungen

Durch die zu erwartende Versiegelung (und Überbauung) wird die Grundwasserneubildung reduziert. Eine Begrenzung ist in gewissem Umfang durch lediglich Teilversiegelung möglich.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut nehmen aufgrund der Größe der Ferienhaussiedlung und der geplanten Gebäude- und Flächenversiegelungen geringe bis mittlere Ausmaße an. Sie sind sogar noch geringer als die Auswirkungen, die durch die bestandskräftige Variante der Ferienhaussiedlung im Hinblick auf die indirekten Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildung zu erwarten wären.

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht ausgeschlossen werden, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen Grundwasser angeschnitten wird. Hydraulische oder qualitative Auswirkungen auf das Grundwasser sind jedoch aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

Wasserschutzgebiete sind durch die Baugebietsausweisung nicht betroffen.

Durch die geplante Errichtung der baulichen Anlagen im Uferbereich und in der Wasserfläche mit den teilweise vorhandenen Verlandungsgesellschaften werden außerdem gewisse Auswirkungen auf den Steinberger See hervorgerufen. Die Empfindlichkeit ist relativ gering, da es sich um ein künstlich entstandenes Stillgewässer mit gegenüber natürlichen Stillgewässern erheblich verändertem Hydrochemismus handelt.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als mittel anzusehen. Gegenüber der bauleitplanerisch zulässigen Bebauung der Ferienhaussiedlung ergeben sich vergleichbare, insgesamt aufgrund der geringeren Versiegelungen sogar etwas geringere Auswirkungen auf die Schutzgutbelange.

2.7 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Großklima des Gebiets ist durch durchschnittliche Verhältnisse gekennzeichnet. Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von hangabwärts, also in südliche Richtung, abfließender Kaltluft. Der Steinberger See stellt ein Sammelbecken für Kaltluft dar. Dieses Phänomen tritt insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen in Erscheinung.

Nennenswerte Abflusshindernisse für Kaltluft gibt es derzeit im Planungsbereich nicht. Die betroffenen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gehölzbestände (Pi-

oniergehölze) tragen in durchschnittlichem Maße zum Klimaausgleich und zur Frischluftversorgung bei.

Vorbelastungen der lufthygienischen und lokalklimatischen Situation bestehen in geringem Maße.

Auswirkungen

Durch die Zunahme der versiegelten Flächen wird sich die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung auf der Fläche selbst verringern. Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Uferböschungen mit den teilweisen Pioniergehölzen zur Frischluftproduktion und damit zum Klimaausgleich wird reduziert. Die diesbezüglichen Auswirkungen halten sich aufgrund der Größe des Ausweisungsbereichs und des geplanten vergleichsweise geringen Anteils versiegelter Flächen in Grenzen. Es verbleiben im Umfeld ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen, Gehölzflächen sowie Wasserflächen (und im weiteren Umfeld auch Wälder), die zum Klimaausgleich beitragen können. Die Veränderungen des Lokalklimas werden für den Einzelnen, wenn überhaupt, nur unmittelbar vor Ort spürbar sein.

Durch die Bebauung und den laufenden Betrieb (v.a. Verkehrsaufkommen) und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr werden luftgetragene Immissionen (Staub, Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen etc.) hervorgerufen. Es kann jedoch ausgeschlossen werden, dass es dadurch zu einer Überschreitung von Grenz- und Orientierungswerten der TA Luft kommen wird.

Zu den Lärmimmissionen und sonstigen Immissionen siehe Ausführungen in Kap. 2.2. Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts als gering bis mittel einzustufen.

Gegenüber der bauleitplanerisch zulässigen Ausprägung der Ferienhaussiedlung ergeben sich vergleichbare, eher etwas geringere Auswirkungen auf die Schutzgutbelange.

2.8 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge.

Bei der Analyse der Auswirkungsprognose wurden bereits Wechselwirkungen bei den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung) sowie Klima und Luft (Veränderung des Lokalklimas) aus. Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits dargestellt.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn die geplante Ferienhaussiedlung nicht errichtet würde, wäre zu erwarten, dass die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung als Grünland fortgeführt würde und die Gehölzbestände auf den Uferböschungen sich weiter entwickeln würden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die Standortwahl für das Sondergebiet positiv im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung zu bewerten ist.

Als wesentliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu nennen:

- relativ starke Begrenzung der Versiegelungen
- Errichtung eines Schutzwalls zu den Ferienhäusern hin
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen an der Nord- und Südseite, dadurch Abschirmung gegenüber anderen Nutzungen und gegenüber der Umgebung
- Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich der parkartig zu gestaltenden größeren Grünfläche

Bezüglich des Schutzguts Boden sind alle möglichen Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen, wie die Begrenzung der Bodenversiegelung und den Schutz des Oberbodens (siehe hierzu auch grünordnerische Festsetzungen zum Bodenschutz).

4.2 Ausgleich

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in Kap. II behandelt.

Bezüglich der Eingriffe durch die Beanspruchung der Oberfläche lässt sich aufgrund der Tatsache, dass keine zusätzlichen Versiegelungen (eher geringere) und auch ansonsten keine zusätzliche Eingriffsintensität hervorgerufen wird, ein zusätzlicher Kompensationsbedarf nicht ableiten. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan SO „Ferienhausgebiet m.E. Oder“ ist die Beanspruchung der Oberfläche bereits zugelassen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der gewählte Standort erweist sich nach Prüfung verschiedener Standorte als günstig für die Errichtung des Vorhabens. Andere Standorte am Steinberger See und andere Varianten der Gliederung und Erschließung des Ferienhausgebiets, wie die bestandskräftige Variante, wären ebenfalls grundsätzlich geeignet, sind jedoch im Hinblick auf die Erschließung zumindest nicht günstiger zu bewerten.

Die Bündelung mit anderen, im Umfeld geplanten Freizeitnutzungen wirkt sich günstig auch im Hinblick auf die schutzgutbezogenen Auswirkungen aus.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurden die Regelungen des bayerischen Leitfadens zugrunde gelegt.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen. Neben den Auswirkungen bezogen auf die Ist-Situation (unbebauter Zustand) wurde auch eine Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen bezogen auf die Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans durchgeführt (rechtlich relevant!).

Bezüglich der Schallimmissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die entsprechenden Vorgaben erarbeitet wurden, um die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Schallschutzes einzuhalten.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nicht. Die schutzgutbezogenen Auswirkungen können sowohl in Bezug auf den Ist-Zustand als auch in Bezug auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Art der Bebauung gut prognostiziert werden.

Grundlage der Prognose der Auswirkungen auf die Schutzgüter sind die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

7. Maßnahmen zum Monitoring

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen

- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl, sowie der lediglich Teilbefestigungen der Stellplätze und der untergeordneten Wege

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Steinberg am See plant die 21. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Oberpfälzer Seenplatte im Bereich Ferienhausgebiet Oder“ (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) auf einer Fläche von ca. 3,8 ha. Vorhabensträger ist die inMotion Homes Sennland GmbH & Co. KG in Lappersdorf.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im einzelnen beschrieben und entsprechend den jeweiligen projektspezifischen Wirkfaktoren die jeweiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter gegenüber dem Ist-Zustand erläutert und bewertet. Außerdem wird dargelegt, wie sich die Auswirkungen bei den einzelnen Schutzgütern gegenüber dem planungsrechtlich zulässigen Zustand verändern.

Zusammenfassend ergeben sich durch die mit der Bebauungsplan-Aufstellung einhergehende Bebauung geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- *Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Schutzgüter*

- Berücksichtigung insbesondere der Anforderungen bezüglich der Schallimmissionen; die Vorgaben der Schalltechnischen Untersuchung sind zu beachten und werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen; es wird ein Schutzwall zu den Ferienhäusern errichtet
 - Verlust an nutzbarer landwirtschaftlicher Produktionsfläche
- insgesamt relativ geringe Auswirkungen

- *Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt*

- unmittelbare Betroffenheit naturschutzfachlich vergleichsweise geringwertiger Grünlandflächen und mittel bedeutsamer Gehölzsukzessionsflächen im Uferbereich des Steinberger Sees
- geringe Beeinträchtigungen benachbarter Lebensräume mit mittlerer Bedeutung als Lebensraum auf untergeordneten Flächen

- *Schutzgut Landschaft*

- gewisse Auswirkungen auf das Landschaftsbild mit entsprechenden landschaftsästhetischen Auswirkungen, in relativ geringem Maße über die unmittelbaren Veränderungen des örtlichen Landschaftsbildes hinaus; diese halten sich jedoch aufgrund der flachen Landschaft und übergeordnet betrachtet der Einbindung in Wälder in der weiteren Umgebung sowie der angepassten Bauweise innerhalb en-

ger Grenzen; von den anderen Uferbereichen des Steinberger Sees aus werden die Ferienhäuser jedoch einsehbar sein

- Schutzgut Boden

- keine besonderen Empfindlichkeiten, geringe bis mittlere Versiegelungsgrade zu erwarten, dadurch mittlere Eingriffserheblichkeit; nach vorliegenden Erkenntnissen ausschließlich anthropogen veränderte Böden betroffen (die jedoch nur teilweise in den Braunkohlebergbau einbezogen waren)

- Schutzgut Wasser

- relativ geringe bis (aufgrund der zu erwartenden Grundwasserstände) mittlere Empfindlichkeiten; durch die zu erwartenden umfangreichen Versiegelungen Reduzierung der Grundwasserneubildung, mittlere Auswirkungen
- Auswirkungen auf den Steinberger See als Gewässer durch Überprägung der Uferbereiche, jedoch künstliches Gewässer, Auswirkungen insgesamt hinnehmbar
- insgesamt relativ geringe bis mittlere Eingriffserheblichkeit

- Schutzgut Klima und Luft

- insgesamt mittlere schutzgutbezogene Auswirkungen; Beitrag der landwirtschaftlichen Flächen zum Klimaausgleich wird reduziert; darüber hinaus Erhöhung der luftgetragenen Immissionen, jedoch keine Überschreitung von Grenz- und Orientierungswerten der TA Luft zu erwarten; zu den Lärmimmissionen siehe Schutzgut Mensch

In Bezug auf die durch den bestandskräftigen Bebauungsplan zulässige Bebauung ist festzustellen, dass mit der nunmehr vorgesehenen Konzeption bei keinem der Schutzgüter stärkere Auswirkungen hervorgerufen werden. Vielmehr sind diese durch das insgesamt etwas aufgelockertere Baukonzept teilweise sogar niedriger. Es werden weniger Flächen durch Versiegelung und unmittelbare Überprägung in Anspruch genommen (siehe hierzu auch nachfolgende Ausführungen).

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden in den vorliegenden Unterlagen aufgezeigt.

II. Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Zur rechtssicheren und einheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003) herangezogen.

Wie im Umweltbericht, Kap. 2.5, bereits erläutert, ist bei der nunmehr geplanten Variante der Ferienhaussiedlung eine versiegelte oder teilversiegelte Fläche von ca. 10.980 m² zu erwarten. Bei der bisher geplanten Ferienhaussiedlung wäre eine versiegelte bzw. vollständig überprägte Fläche von ca. 13.500 m² zu erwarten gewesen (siehe nachfolgende Aufstellung).

<i>Versiegelung und unmittelbare Überbauung</i>	<i>Bestandskräftige Variante des Bebauungsplans</i>	<i>Vorliegend geplante Änderung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)</i>
Straßen, Wege	4.829 m ²	2.309 m ²
Stege u.ä.	170 m ²	397 m ²
Ferienhausparzellen	8.499 m ²	8.275 m ²
Gesamtsumme Versiegelung bzw. Überbauung	13.498 m²	10.981 m²

Es ist deshalb davon auszugehen, dass bei der nunmehr geplanten Variante die Bebauungsdichte eher geringer, in keinem Fall höher ist, so dass insgesamt festzustellen ist, dass sich die Versiegelung mit ihren Auswirkungen auf das Grundwasser, das Lokalklima etc. gegenüber der zulässigen Konzeption der Ferienhaussiedlung nicht erhöhen wird.

Im Sinne der Regelung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (siehe Kap. 1 des Leitfadens, S. 4) ist deshalb kein zusätzlicher Kompensationsbedarf für die Beanspruchung der Oberfläche ableitbar („die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach § 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht“, S. 4, rechte Spalte des Leitfadens).

Aufgestellt, 21.04.2020



Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt