
Gemeinde Grafenwiesen Landkreis Cham

1. Flächennutzungsplan-Änderung

Umweltbericht

August 2018



Quelle: BayernAtlas – Bay. Vermessungsverwaltung

Bearbeiter: Wolfgang Strobel, B.Eng. Landschaftsarchitektur, Landschaftsplaner

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de



Gliederung	Seite
UMWELTBERICHT	1
1. EINLEITUNG	1
1.1 Anlass und Aufgabe	1
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	1
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	1
2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	1
2.1 Untersuchungsraum	1
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	1
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	3
3. PLANUNGSVORGABEN	3
4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	3
4.1 Mensch	3
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	4
4.3 Boden	5
4.4 Wasser	6
4.5 Klima/Luft	7
4.6 Landschaft	7
4.7 Fläche	8
4.8 Kultur- und Sachgüter	9
4.9 Wechselwirkungen	9
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	9
5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	9
6 ZUSAMMENFASSENDER PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	10
7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	11
8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	11
9. MONITORING	11
10. ZUSAMMENFASSUNG	12

UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung), ergänzt am 20.07.2017.

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Grafenwiesen im Landkreis Cham plant aufgrund der baulichen Entwicklung der Hotelanlage im Osten von Grafenwiesen die 1. Änderung des Flächennutzungsplans. Zu dem bestehenden „Sondergebiet Hotel“ sollen die bereits erfolgten baulichen Erweiterungen der Anlage sowie zukünftige Vorhaben als Sondergebiet zugeschlagen werden.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung von Standortalternativen entfällt, da die Erweiterung des „Sondergebietes Hotel“ der Einbeziehung bereits erfolgter Bebauung sowie zukünftiger Erweiterungsmöglichkeiten der Hotelanlage dienen soll.

2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich.

Ein größeres Untersuchungsgebiet ist aufgrund der eingeschränkten Wirkungen der Planung nicht erforderlich (vgl. Wirkungsprognose).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Gepprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Gemeinde Grafenwiese, Landkreis Cham

1. Flächennutzungsplan-Änderung

- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a bis d
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Die Umweltprüfung wurde mit der Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenüber gestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt. Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge:

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten

3. PLANUNGSVORGABEN

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Baugesetzbuch
durch Nutzung einer bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche (schonender Umgang mit Grund und Boden)
- Bundesimmissionsschutzverordnung
durch Darstellung der Sondergebietsfläche mit Hotelnutzung

4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Im geplanten Änderungsbereich liegt westlich bereits ein Sondergebiet Hotel sowie ein Allg. Wohngebiet und östlich Flächen der Landwirtschaft sowie Waldflächen. Der Geltungsbereich schließt an bestehende Wohnbebauung an. Die Erweiterung des Sondergebietes für Hotelnutzung erfolgt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Grafenwiesen und schließt Flächen ein, die bereits stellenweise für die Hotelanlage als Aufenthaltsort genutzt werden bzw. bebaut sind.

Der Geltungsbereich hat insgesamt geringe Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht für das angrenzende Wohngebiet aufgrund der geplanten Nutzung (Sondergebiet Hotel) eine geringe Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Hotelanlage und durch landwirtschaftlich und forstlich geprägte Fläche eine mittlere bis hohe Funktion für die Naherholung. An Erholungseinrich-

Gemeinde Grafenwiese, Landkreis Cham

1. Flächennutzungsplan-Änderung

tungen sind mehrere Hotelgebäude sowie Außenanlagen bereits vorhanden. Eine Vorbelastung der Naherholungseignung des Geltungsbereiches besteht nicht.

Der Geltungsbereich hat damit, aufgrund der Erholungseinrichtungen in Verbindung mit einem nicht öffentlichen Charakter, insgesamt mittlere Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Erweiterung des Sondergebietes für Hotelnutzung ist mit einem zeitweise höheren Verkehrsaufkommen durch Hotelgäste zu rechnen, wodurch eine geringfügige Zunahme an Verkehrslärm auf umliegende Wohnbebauung zu erwarten ist. Im Rahmen des Bebauungsplans sind ggf. Maßnahmen zum Immissionsschutz zu treffen bzw. die geordnete Erschließung des Geländes zu erarbeiten.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Sondergebietes für Hotelnutzung ist eine Erweiterung der bestehenden Hotelanlage ermöglicht, wodurch der Geltungsbereich an Wert für die Naherholung gewinnt. Aufgrund dessen sind allenfalls positive Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch: Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Der Geltungsbereich schließt direkt an bestehende Wohnbebauung an und ist im Bereich des bestehenden Sondergebietes und den Flächen der Landwirtschaft teilweise bereits durch eine Hotelanlage mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegeflächen bebaut. Die privaten Grünflächen sind überwiegend intensiv gärtnerisch genutzt und dienen zum Teil der Erholung der Hotelgäste. In Teilbereichen dienen die ehemals landwirtschaftlichen Flächen als blütenreiche Brachflächen ohne Gehölzaufwuchs. Im Bereich der dargestellten Waldflächen sind neben einem anthropogen überprägten Laubwald mit Pioniergehölzen (Birke und Eberesche etc.) auch mehrere lineare Strukturen aus naturnahen Baum-/Strauchhecken und markante Einzelbäumen (vorwiegend Eichen und Hasel) entlang der nördlichen Hanglage vorhanden. Im Rahmen der Bestandserhebung konnten vorerst keine markanten Baumhöhlen bzw. Rindenspalten festgestellt werden. Jedoch sind Teilbereiche der Gehölzstrukturen in der Bay. Biotopkartierung erfasst. Die Böschungsbereiche weisen zudem stellenweise offene Strukturen (Steinschüttungen etc.) auf, die Lebensraum für verschiedenste Arten darstellen kann. An Oberflächengewässern sind ne-

Gemeinde Grafenwiese, Landkreis Cham

1. Flächennutzungsplan-Änderung

ben einem Zierteich im Bereich der Hotelanlage keine weiteren vorhanden und im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Insgesamt hat der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Geltungsbereiches aufgrund der großen, teils naturnahen Gehölzstrukturen mittlere bis hohe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Erweiterung des Sondergebietes für Hotelnutzung werden Waldflächen und Flächen der Landwirtschaft überplant. Im Rahmen eines Bebauungsplans sind grünordnerische Festsetzungen zu treffen, um Gehölzbestände und die Waldfläche möglichst zu Erhalten bzw. entsprechen auszugleichen. Aufgrund der naturnahen Gehölzstrukturen im Geltungsbereich sind Auswirkungen auf verschiedene Artengruppen (Hecken- und Baumbrütende Vogelarten, Fledermäuse etc.) nicht auszuschließen. Die Belange des Artenschutzes sind daher, nach Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, im Rahmen des Bebauungsplans durch eine artenschutzrechtliche Prüfung zu behandeln.

***Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit***

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Die teilweise bereits überbauten, für die Hotelnutzung umgestalteten oder durch ursprüngliche land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägten Böden im Geltungsbereich bestehen laut Übersichtsbodenkarte Bayern (Quelle Landesamt für Umwelt) überwiegend aus sandigen Lehmböden. Diese Böden sind von geringer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotential. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit allg. gering, im Bereich der großflächigen Gehölzstrukturen (Waldfläche und Nordhang) mittel. Durch die geplante Nutzung (Sondergebiet für Hotelnutzung inkl. begrünte Erholungsbereiche) und unter Betrachtung der bestehenden Hotelbebauung ist mit einer mittleren bis hohen Versiegelung zu rechnen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten. An Vermeidungsmaßnahmen sind Festsetzungen zur Begrünungsbindung und zur Minimierung von Versiegelungen im Rahmen des Bebauungsplans zu treffen.

Weiterhin sind bei der Bauausführung zahlreiche Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens zu beachten (DIN 19731 sowie § 12 Bundesbodenschutzverordnung).

Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

4.4 Wasser

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind, bis auf einen künstlich angelegten Zierteich, im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Über den Grundwasserstand liegen keine detaillierten Informationen vor. Hinweise auf oberflächennahes Grundwasser sind im Geltungsbereich nicht festzustellen. Zudem liegt der Geltungsbereich in einem Abstand von mind. 650 m zum westlich verlaufenden Weißer Regen und in einem Höhenunterschied von ca. +38 m zum Gewässerniveau, wodurch ein mittlerer bis hoher Grundwasserflurabstand angenommen werden kann.

Im Rahmen der Bauausführungen sind hierfür Untergrunderkundungen vorzusehen, um die Höhe des anstehenden Grundwassers zu ermitteln.

Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Insgesamt hat der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Geltungsbereiches aufgrund fehlender Oberflächengewässer und der Entfernung zu bestehenden Gewässern insgesamt geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es im Geltungsbereich zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Zudem ist durch die geplante Nutzung (Sondergebiet für Hotelnutzung) und unter Betrachtung der bestehenden Hotelbebauung mit einer mittleren bis hohen Versiegelung zu rechnen.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplans Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zur Begrünung nicht überbaubarer oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen zu treffen.

Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

4.5 Klima/Luft

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Die Gemeinde Grafenwiesen ist aufgrund ihrer Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Der Geltungsbereich ist bereits teilweise durch eine Hotelanlage mit Nebengebäuden und Aufenthaltsflächen bebaut und liegt auf einer Anhöhe im östlichen Randbereich der Gemeinde. Die als Flächen der Landwirtschaft und Waldflächen dargestellten Teilbereiche haben lokale Bedeutung als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine speziellen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Insgesamt hat der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Geltungsbereiches aufgrund fehlender Belastungsräume und nur lokaler klimatischer Wirkung geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Erweiterung des Sondergebietes gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen und Gehölzstrukturen für die Frischluftproduktion verloren.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind Erhaltungs- bzw. Ersatzmaßnahmen für die großflächigen Gehölzstrukturen und grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung des Geltungsbereiches zu formulieren um Beeinträchtigungen des Kleinklimas und der Frischluftproduktion zu minimieren. Die Frischluftversorgung von Grafenwiesen ist weiterhin gewährleistet.

***Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.6 Landschaft

Beschreibung und Bewertung

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“, jedoch außerhalb des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes. Aufgrund der exponierten Lage des Änderungs- und Erweiterungsbereiches ist dieser weiträumig einsehbar. Teilbereiche des Geltungsbereiches sind bereits durch eine Hotelanlage mit Nebengebäuden und begrüneten Aufenthaltsbereichen überbaut. Die im Randbereich vorhandenen, teils großflächigen Gehölzstrukturen (Waldfläche im Osten und Baum-/Strauchhecken in nördlicher Hanglage) bilden dabei prägende Strukturen in der kleinteilig strukturierten Landschaft.

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Geltungsbereiches hat durch die stellenweise prägenden Strukturen und die exponierte Lage mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die geplante Erweiterung des Sondergebiets für Hotelnutzung führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Durch entsprechende gestalterische Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans, insbesondere Begrünungs- und Pflanzgebote innerhalb des Geltungsbereiches und zur Ortsrandbegrünung, werden diese Auswirkungen jedoch minimiert.

Gesamtbewertung Landschaft: Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

4.7 Fläche

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2.9 ha Fläche und befindet sich in Privatbesitz. Aufgrund der Nutzung als Hotelanlage mit Aufenthaltsbereichen ist der Großteil des Geltungsbereiches bereits mit Nebengebäuden bebaut und Wegeflächen versiegelt bzw. überbaut.

Fläche ist ein wertneutraler Begriff, der die zweidimensionale räumliche Ausdehnung als geographische Maßeinheit einer Raumeinheit definiert. Die Fläche des Geltungsbereiches ändert sich durch die Planung nicht. Es handelt sich derzeit um überwiegend überbaute bzw. gärtnerische gestaltete Flächen der Hotelanlage, die an naturnahe Bereich (Waldfläche und Baum-/Strauchhecken in Hanglage) anschließen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind überwiegend bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben. Der Flächenverbrauch wird jedoch durch die Einbeziehung der bestehenden Hotelanlage und deren Verkehrsflächen gemindert. Durch die geplante Nutzung als Sondergebiet ist jedoch mit einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad zu rechnen, wodurch mehrere Funktionen der aktuell unbebauten Flächen verloren gehen. Im Rahmen eines Bebauungsplans sind daher grünordnerische Festsetzungen zu formulieren (z.B. Begrünungsbindungen, Minimierung von Versiegelung, Pflanz- und Erhaltungsgebote), um die Auswirkungen des Vorhabens auch auf die übrigen Schutzgüter zu mindern.

4.8 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung und Bewertung

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Westlich des Geltungsbereiches liegen, in einer Entfernung von mind. 360 m, mehrere Baudenkmäler (Kath. Kirche Hl. Dreifaltigkeit (D-3-72-130-5), das ehem. Schloss (D-3-72-130-2) und ein Wohnstallhaus (D-3-72-130-3)) im Zentrum von Grafenwiesen. Die Baudenkmale sind bereits überwiegend von Bebauung umgeben bzw. durch Gehölzstrukturen eingegrünt. Aufgrund der Entfernung und der bestehenden Bebauung im Zentrum von Grafenwiesen ist eine bedrängende oder verunstaltende Auswirkungen auf die Baudenkmale nicht zu erwarten. Sichtbeziehungen werden durch die geplante Erweiterung des Sondergebietes ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt.

4.9 Wechselwirkungen

Beschreibung und Bewertung

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Beschreibung und Bewertung

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch die Erweiterung des Sondergebietes für Hotelnutzung sind aufgrund der Entfernung von mind. 600 m zum nächstgelegenen Gebiet (FFH-Gebiet „Oberlauf des Weißen Regens bis Kötzing mit Kaitersbachaue“, DE6844371) ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Die Flächennutzungsplan-Änderung betrifft ca. 2,9 ha Fläche, die bereits größtenteils als Hotelanlage genutzt werden. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Bauflächen oder von Konversionsflächen bestehen im Gemeindegebiet nicht, da mögliche Erweiterungen der Hotelanlage bestandsnah erfolgen sollen.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Grafenwiesen stellt für den Geltungsbereich allg. Wohngebiet, Sondergebietsfläche für Hotelnutzung sowie Flächen der Landwirtschaft und Waldfläche dar.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die zu erwartenden Gebäudestellungen sichern eine optimale passive Sonnenenergienutzung und begünstigt die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik oder Warmwasserbereitung.

6 ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Auswirkungen werden durch Einschränkung und Festsetzungen des Sondergebietes für Hotelnutzung insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Katastrophenfällen zu rechnen ist. Die Karte der Georisiken des Bay. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich aktuell keine spezifischen Georisiken nach.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Kumulierung hinsichtlich des Lärms mit dem bestehenden Sondergebiet ist im Rahmen des Bebauungsplans zu prüfen.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Besondere Risiken diesbezüglich sind aufgrund der geplanten Nutzung (Sondergebiet für Hotelnutzung), auch bzgl. Kleinklima nicht vorhanden.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen sind im Rahmen des Bebauungsplans und des Baugenehmigungsverfahrens zu treffen.

Der Eingriff durch die geplante Bebauung ist grundsätzlich ausgleichbar. Im Rahmen eines Bebauungsplans sind grünordnerische Festsetzungen zu treffen, um Gehölzbestände und die Waldfläche möglichst zu erhalten bzw. entsprechen auszugleichen. Aufgrund der naturnahen Gehölzstrukturen im Geltungsbereich sind Auswirkungen auf verschiedene Artengruppen (Hecken- und Baumbrütende Vogelarten, Fledermäuse etc.) nicht auszuschließen. Die Belange des Artenschutzes sind daher, nach Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, im Rahmen des Bebauungsplans durch eine artenschutzrechtliche Prüfung zu behandeln und entsprechend auszugleichen bzw. zu kompensieren.

8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Erhaltung der derzeitigen Nutzung zu rechnen.

9. MONITORING

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

10. ZUSAMMENFASSUNG

1. Allgemeines

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung zu ermitteln und zu bewerten. Im konkreten Fall ergeben sich die Auswirkungen der Planung durch Umwidmung von Flächen für ein Allg. Wohngebiet, Flächen der Landwirtschaft und Waldflächen in ein Sondergebiet für Hotelnutzung, dass die bestehende Sondergebietsfläche ergänzt.

Die Auswirkungen dieser Planung sind deshalb nur hinsichtlich der Änderung in der Art der Nutzung zu bewerten. Die umweltbezogenen Auswirkungen der baulichen Planungen und grundsätzlichen Beanspruchung von Flächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in der Umweltprüfung darzustellen.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen (Flächen der Landwirtschaft und Wald); Erweiterung des Hotelkomplexes und Zunahme des innerörtlichen Verkehrs;	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von Flächen der Landwirtschaft und Waldflächen durch Erweiterung der Hotelnutzung; teilweise ökologisch wertvolle Bestände betroffen;	mittlere bis hohe Erheblichkeit
Boden	Verlust von unversiegelten Flächen der Landwirtschaft und Waldflächen; mittlere bis hohe Versiegelung durch Sondergebietsnutzung; Einbeziehung bestehender Sondergebiets- und Wohngebietsflächen;	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung zu erwarten;	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Klima	Kalt- und Frischluftentstehungsfläche ohne direkten Bezug zu Belastungsgebieten betroffen;	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Erweiterung des Hotelkomplexes; landschaftsprägende Gehölzstrukturen betroffen;	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine wesentlichen Auswirkungen; bedrängende oder verunstaltende Auswirkungen auf umliegende Baudenkmäler sind nicht zu erwarten; Sichtbeziehungen werden nicht erheblich beeinträchtigt	geringe Erheblichkeit

Gemeinde Grafenwiese, Landkreis Cham**1. Flächennutzungsplan-Änderung**

Durch die Änderung in der Art der baulichen Nutzung sind Auswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt und mittlerer bis geringer Erheblichkeit auf die übrigen Schutzgüter zu erwarten.

Aufgestellt: Nürnberg, 07.08.2018

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB



Wolfgang Strobel, B.Eng. Landschaftsarchitektur (FH), Landschaftsplaner