

**ZWECKVERBAND ALTMÜHLSEE**  
**LANDKREIS WEIßENBURG-GUNZENHAUSEN**  
**33. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG**  
**SONDERBAUFLÄCHE FÜR TOURISTISCHE ZWECKE**



**BEGRÜNDUNG**

Ausfertigung 11.09.2019



**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Jörg Ermisch  
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch  
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13  
Tel. 09171/87549

91154 Roth  
Fax. 09171/87560

[www.ermisch-partner.de](http://www.ermisch-partner.de) / [info@ermisch-partner.de](mailto:info@ermisch-partner.de)



## Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	3
1.1	Planungsabsicht und Lage .....	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
2.1	Regionalplan.....	4
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	4
2.3	Biotopkartierung / Schutzgebiete .....	4
3	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....	4
4	Erschließung und Bebauung .....	4
4.1	Städtebau .....	4
4.2	Erschließung und Verkehr .....	5
4.3	Ver- und Entsorgung .....	5
4.4	Geprüfte Alternativen.....	5
5	Umweltbericht.....	5
5.1	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	5
5.1.1	Unterscheidung der unterschiedlichen Auswirkungen der Planung.....	5
5.1.2	Menschen / Lärm / Immissionen .....	6
5.1.3	Arten und Lebensräume .....	6
5.1.4	Geologie und Boden.....	8
5.1.5	Wasser.....	8
5.1.6	Luft / Lokalklima.....	9
5.1.7	Landschaftsbild und Erholung .....	9
5.1.8	Kultur und Sachgüter.....	10
5.1.9	Wechselwirkungen der Schutzgüter .....	10
5.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	10
5.3	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen.....	11
6	Zusammenfassung.....	11
7	Aufstellungsvermerk.....	11

## 1 VORBEMERKUNG

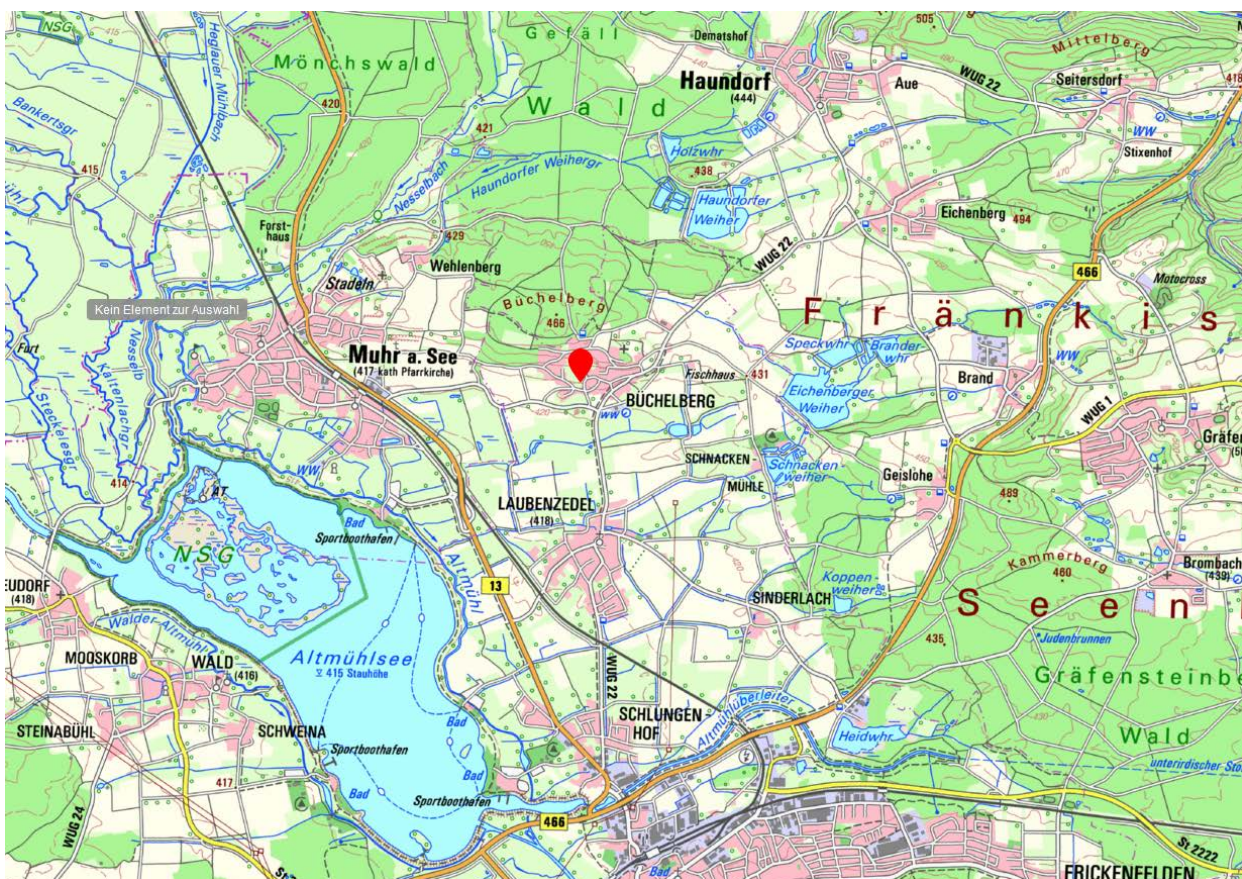
### 1.1 PLANUNGSABSICHT UND LAGE

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ZV Altmühlsee (Stand 2005) wird lt. Änderungsbeschluss des Zweckverbands Altmühlsee vom 05.12.2018 in einem Teilbereich geändert.

Die Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit dem in Aufstellung befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag "Ferienresort Büchelberg" abzugleichen. Die Änderung erfolgt auf Grundlage von BauGB § 8 Abs. 3 im Parallelverfahren.

In Büchelberg soll ein Ferienresort der 5\*-Kategorie, bestehend aus drei Chalets à zwei Gästen, sechs Chalets à 4 Gästen und einem Chalet à acht Gästen sowie einem Hauptgebäude entstehen. Die Bauherren streben ein hochwertig angelegtes Ferienresort im Charakter eines Chalet-Dorfs an. Das Chalet-Dorf soll sich in das hängige Gelände mit den alten Bestandsbäumen eingliedern.

Der Änderungsbereich liegt im Fränkischen Seenland im Ortszentrum von Büchelberg auf der Flur-Nummer 43, Gemarkung Büchelberg, Stadt Gunzenhausen. Er weist eine Größe von 5.666 m<sup>2</sup> auf.



Übersichtslageplan (ohne Maßstab)

## **2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 REGIONALPLAN**

Büchelberg gehört zur Planungsregion 8 "Westmittelfranken" und liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, an einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung zwischen Merkendorf und Gunzenhausen (Karte 1 Raumstruktur).

Büchelberg ist gem. Zielkarte 3 (Landschaft und Erholung) umgeben von einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Gewicht zukommt. Die Begründungskarte "Erholung" weist die Umgebung als "Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung" mit diversen Freizeiteinrichtungen um Büchelberg herum aus.

### **2.2 FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN**

Das Planblatt des gültigen Flächennutzungsplans des Zweckverbands Altmühlsee stellt den 5.666 m<sup>2</sup> umfassenden Änderungsbereich bisher als Gemischte Baufläche dar.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden wie folgt geändert:

Die Flurnummer 43, Gemarkung Büchelberg wird als Sonderbaufläche für touristische Zwecke gem. § 11 Abs. 2 BauNVO dargestellt. Die randlich zu erhaltenden Gehölzbestände werden als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und als bestehende Baumreihe dargestellt.

### **2.3 BIOTOPKARTIERUNG / SCHUTZGEBIETE**

Im Änderungsbereich und in näherer Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Am Altmühlsee liegt das FFH-Gebiet "Obere Altmühl mit Brunst-Schwaigau und Wiesmet", das SPA-Gebiet "Altmühltal mit Brunst-Schwaigau und Altmühlsee" sowie das Naturschutzgebiet "Vogelfreistätte Flachwasser- und Inselzone im Altmühlsee". Diese werden von der Planung nicht tangiert.

## **3 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP)**

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Änderungsbereich ist Bestandteil des parallel in Aufstellung befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag "Ferienort Büchelberg".

## **4 ERSCHLIEßUNG UND BEBAUUNG**

### **4.1 STÄDTEBAU**

Das Feriendorf soll mit drei Chalets à zwei Gästen, sechs Chalets à 4 Gästen und einem Chalet à acht Gästen sowie einem Hauptgebäude 38 Gästebetten aufweisen. Die Gebäude sollen im Dorfcharakter angeordnet und durch schmale, gepflasterte Fußwege erschlossen werden.

Das Haupthaus besteht aus Rezeption, Bar, Poolounge im Erdgeschoss, Küche, Housekeeping und Wäscheräum für Gäste im Souterrain und Personalräumen im Dachgeschoss. Davor befindet sich ein beheizter Außenpool mit Poolterrasse für den Ganzjahresbetrieb.

Das bestehende Stallgebäude soll als Garage und Wirtschaftsraum umgebaut werden.

Das Feriendorf wird über die bestehende Zufahrt im Süden erschlossen. Hier werden eine private Erschließung und 20 Stellplätzen angelegt. Die Ausfahrt Richtung Osten dient nur als Not-Ausfahrt und ist für den Gästebetrieb gesperrt.

#### 4.2 ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt von der südlich verlaufenden Ortsstraße über den bestehenden Einfahrtsbereich. Eine weitere Erschließungsmöglichkeit besteht von Osten aus.

Die innere Erschließung erfolgt über eine private Straße.

In Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Büchelberg kann die Einfahrt im Süden als Feuerwehrezufahrt genutzt werden. Eine als Schotterrasen befestigte Fläche ermöglicht das Befahren bis in die Mitte der Baufläche.

#### 4.3 VER- UND ENTSORGUNG

Das Gebiet ist an die Wasserversorgung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Büchelberger Gruppe anzuschließen. Das Gebiet kann druck- und mengenmäßig ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden.

Die Messungen der Hydranten haben ergeben, dass der empfohlene Löschwasserbedarf bereitgestellt werden kann.

Die Stromversorgung erfolgt über die MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH.

Im Änderungsbereich wird angestrebt ein Blockheizkraftwerk in Containerbauweise mit Holzverkleidung und Unterirdischem Gastank im Bereich des Parkplatzes zu errichten.

#### 4.4 GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

Der Änderungsbereich ist als besonders geeignet zu bewerten, da dieser bereits von zwei Seiten mit einer Ortsstraße erschlossen ist und sich in einer rund 2,2 ha großen "Baulücke" von Büchelberg direkt am Ortskern befindet.

Alternative Standorte am Ortsrand sollten unbedingt vermieden werden, da hier die Gefahr der Zersiedelung besteht. Ebenfalls sind Standorte am nördlichen Ortsrand, welche in Waldbestände eingreifen würden aus naturschutzfachlichen Gründen zu vermeiden.

Aufgrund der angepassten Bebauung, die die wertvollen Baumbestände am gewählten Standort integriert, ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen.

Es liegen somit keine vergleichbaren Alternativflächen vor, die den Bauherren zur Verfügung stehen.

### 5 UMWELTBERICHT

#### 5.1 BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

##### 5.1.1 UNTERSCHIEDUNG DER UNTERSCHIEDLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren für die drei verschiedenen mit einem Vorhaben verbundenen Wirkprozesse aufgeführt. Es werden im Allgemeinen baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren oder Wirkprozesse unterschieden.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Es werden nachfolgend bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkprozesse der Planung betrachtet.

#### 5.1.2 MENSCHEN / LÄRM / IMMISSIONEN

##### Beschreibung:

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Ortsteils Büchelberg. Es wurde bisher als Weide mit Stallgebäude genutzt und ist von drei Seiten mit einem z.T. dichten Gehölzbestand eingefasst. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde vor kurzem aufgegeben.

Im Süden und Osten verlaufen wenig frequentierte Ortsstraßen am Geltungsbereich entlang. Erhebliche Vorbelastungen durch Straßenverkehr, Gewerbe- oder Industriegebiete sind nicht gegeben.

Das Umfeld der Flächennutzungsplanänderung kann als typisches Dorfgebiet beschrieben werden. Etwa 50 m entfernt liegt die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Milchviehhaltung, so dass mit I dorfgebiets-typischen Einwirkungen zu rechnen ist.

##### Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Während der Bauarbeiten kann es durch Staubentwicklung und Bau – oder Verkehrslärm zu Belästigungen im näheren Umfeld kommen.

*Anlagebedingte Auswirkungen:* Keine

*Betriebsbedingte Auswirkungen:* Die wesentlichen betriebsbedingten Auswirkungen sind Lärmimmissionen durch An- und Abfahrten, die jedoch das bestehende Verkehrsaufkommen nur sehr geringfügig erhöhen werden. Die Auswirkungen auf angrenzende Wohnbebauungen im Süden und Osten sind als gering einzustufen. Die Parkplätze werden ausschließlich für die Ferienwohnungen genutzt und nicht für anderweitige Zwecke, die ein höheres Verkehrsaufkommen nach sich ziehen würden (z.B. Gastronomiebesuche). Sie sind somit zu beurteilen, wie private Stellplätze eines Wohngebietes.

Für das Ferienresort wurde bewusst ein Standort in der Ortsmitte eines Dorfes gewählt. Die Feriengäste sollen am Dorfleben teilhaben können, vergleichbar mit "Ferien auf dem Bauernhof". Die Sondernutzung entspricht von daher dem eines dörflichen Mischgebietes und hat deshalb keine Schutzbedürftigkeit wie ein Wohngebiet. Landwirtschaftstypische Immissionen, insbesondere vom nordöstlich gelegenen Milchviehbetrieb, sind im Ferienresort hinzunehmen. Die Erweiterung und Verdichtung der Gehölzbestände im Osten und Nordosten stellen nur eine gewisse optische Abschirmung dar, können aber keinen Schutz vor Lärm oder Gerüchen bieten.

##### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind bau-, anlagen- und betriebsbedingt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Immissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind im Ferienresort hinzunehmen.

#### 5.1.3 ARTEN UND LEBENSRAUME

##### Beschreibung:

Die potentielle natürliche Vegetation, die sich ohne menschliches Zutun langfristig einstellen würde, wäre ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald und örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald (FIN-WEB, 2018). Die potentielle natürliche Vegetation ist aufgrund der anthropogenen Einflüsse nur noch bedingt ablesbar.

Der überwiegende Bereich des Plangebietes wird als Grünland genutzt. Ein Abschnitt wurde als Weide für Pferde und Lamas abgetrennt. Insgesamt ist das Grünland als artenarm einzustufen. Die Weidenutzung wurde seit kurzem aufgegeben.

Von hoher Bedeutung ist der Baumbestand entlang der östlichen, südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze. Dieser setzt sich vor allem aus Steileichen (*Quercus robur*), Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Pappeln (*Populus spec.*) zusammen. Die Stieleichen weisen Stammdurchmesser von bis zu 1,0 m auf, die Eschen kommen auf bis zu 0,85 m. Bei den Pappeln handelt es sich überwiegend um Jungwuchs. Desweiteren befinden sich auf dem Grundstück zwei Birken (*Betula pendula*) mit starkem Efeubewuchs und ein Walnussbaum (*Juglans regia*).

Insbesondere unter den Eichen befinden sich mehrere ältere Biotopbäume, die Höhlen, Spalten, Totholz oder Efeubewuchs aufweisen. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich auch einige Kopfbäume mit Mulmhöhlen und Spalten.

Der Unterwuchs setzt sich aus Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeligem Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Pappelaufwuchs zusammen.

Der Gehölzbestand bietet Lebensraum für Hecken- und Höhlenbrüter, für Fledermäuse sowie für xylobionte Arten und kann daher als sehr wertvoll eingestuft werden.

#### Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Durch die Bautätigkeiten kann es zu Beeinträchtigungen des Gehölzbestandes kommen. Diese sind durch geeignete Schutzmaßnahmen (keine Lagerung von Bauteilen im Kronenbereich, kein Befahren des Wurzelbereichs mit schweren Maschinen, Aufstellen eines Vegetationsschutzzauns etc.) zu vermeiden.

Es kommt ebenfalls zu einer geringfügigen Beunruhigung im Gebiet. Dies wirkt sich kaum auf Vögel und Säugetiere aus, da der Bereich bereits vorher einer Nutzung unterlag.

*Anlagenbedingte Auswirkungen:* Durch die geplanten Gebäude, Straßen und Wege werden vor allem die weniger wertvollen Grünlandbereiche in Anspruch genommen. Ausschließlich im Nordwesten und Südwesten ist der Heckenbestand kleinflächig von der Bebauung betroffen.

Eine Rodung des wertvollen Baumbestandes erfolgt nicht. Alle Höhlen-, Spalten- und Totholzbäume bleiben erhalten. Der bestehende Gehölzbestand soll einem Pflegeschnitt unterzogen werden. Hierfür sollen kleinere, selbst ausgesamte Eichen, Eschen und Pappeln zur Stärkung des älteren Baumbestandes zurückgenommen werden (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan).

Am südlichen Geltungsbereichsrand ist der strauchige Unterwuchs zu entfernen, um das Sichtdreieck zur Straße freizuhalten. Richtung Westen soll der Gehölzbestand dagegen in lückigen Bereichen durch Strauchpflanzungen verdichtet werden.

*Betriebsbedingte Auswirkungen:* Durch die Bebauung kommt es zu einer geringfügigen Beunruhigung durch Lärm und visuelle Störeffekte im Vergleich zur momentanen Situation im Gebiet.

#### Ergebnis:

Durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume als mittel eingestuft werden.



#### 5.1.4 GEOLOGIE UND BODEN

##### Beschreibung:

Entsprechend der Geologischen Karte von Bayern (M 1:25.000) liegt der Planungsbereich im Mittleren Bursandstein, südlich mit Basisletten aus denen sich fast ausschließlich Braunerden (pseudovergleyt) entwickelt haben.

Die als Lehmiger Sand eingestuft Böden weisen eine eher geringe Bonität auf (ISIIb2 40/40).

##### Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Im Zuge der Geländemodellierung sind eine schichtgerechte Lagerung und der Wiedereinbau von Boden erforderlich. Es wird angestrebt einen Massenausgleich auf dem Gelände zu erzielen.

*Anlagenbedingte Auswirkungen:* Gewachsener und belebter Boden ist in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar. Mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,35 ist die zu erwartende Flächenversiegelung als relativ gering einzustufen.

Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge können Eingriffe in das Schutzgut Boden minimiert werden.

*Betriebsbedingte Auswirkungen:* Keine

##### Ergebnis:

Bei einer Einhaltung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als mittel eingestuft werden.

#### 5.1.5 WASSER

##### Beschreibung:

Die Neubildung und Kontaminationsgefahr von Grundwasser sind abhängig von Geologie und Relief. Der im Geltungsbereich anstehende Bursandstein trägt in durchschnittlichem Umfang zur Grundwasserneubildung bei. Die Pufferfähigkeit gegenüber Schadstoffeinträgen liegt, je nach tonigen Anteilen, ebenfalls im mittleren Bereich.

Der Geltungsbereich liegt ca. 145 m nördlich eines Trinkwasserschutzgebietes.

Im Geltungsbereich oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer.

##### Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Während der Bauzeit besteht ein grundsätzliches Risiko der Grundwassergefährdung durch Betriebs- und Schmierstoffe der eingesetzten Maschinen und Geräte.

*Anlagenbedingte Auswirkungen:* Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Es wird angestrebt möglichst viel Niederschlagswasser in natürlich gestalteten Versickerungsmulden auf dem Grundstück zurückzuhalten.

*Betriebsbedingte Auswirkungen:* Keine

Ergebnis:

Es kommt durch die Planung zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

#### 5.1.6 LUFT / LOKALKLIMA

Beschreibung:

Der Geltungsbereich gehört zum kontinental geprägten Klimabezirk mit verhältnismäßig kalten Wintern und warmen Sommern.

Die mittlere Jahres-Lufttemperatur liegt bei 8,3 °C, der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 712 mm.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen dienen als kleinflächige Frischluftentstehungszone. Die offenen Grünlandflächen stellen außerdem ein kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet dar. Auf das weitere Umfeld hat der Geltungsbereich keine Bedeutung als klimatische Ausgleichsfunktion.

In der näheren Umgebung befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung, von dem entsprechende Immissionen ausgehen.

Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Während der Bauarbeiten ist im Allgemeinen mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und dem Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

*Anlagenbedingte Auswirkungen:* Die versiegelten Flächen und Dachflächen führen zu einer stärkeren Erwärmung des Gebietes durch die Abstrahlung der gespeicherten Wärme. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind allerdings als sehr gering zu bewerten, da die vorhandenen Gehölzstrukturen weitestgehend erhalten bleiben und der Versiegelungsgrad insgesamt gering ist.

*Betriebsbedingte Auswirkungen:* Auswirkungen aufgrund einer zunehmenden Verkehrsbelastung sind zu vernachlässigen. Die bestehenden landwirtschaftlichen Immissionen sind im Ferienresort als normaler Bestandteil eines Dorfgebietes hinzunehmen.

Ergebnis:

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, Lokalklima sind nicht zu erwarten.

#### 5.1.7 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Beschreibung:

Büchelberg liegt am südlichen Hang des waldbestandenen gleichnamigen Büchelberges, der auf bis zu 485 m ü NN ansteigt. Die Landschaft im Umfeld bietet mit dem Altmühlsee im Südwesten, den großflächigen Waldbeständen im Norden und Osten und der durch viele Gräben und Weiherketten strukturierten Agrarlandschaft im Süden ein hohes Potential für die naturbezogene Erholungsnutzung. Büchelberg selbst zählt rund 380 Einwohnern (Stand 1983) und weist neben Einfamilienwohnhäusern auch mehrere familienbetriebene Ferienwohnungen- und Ferienhöfe auf.

Der Geltungsbereich befindet sich westlich des Ortskerns in einem rund 2,2 ha großen, noch nicht bebauten Bereich innerhalb des Ortsteils. Er wird durch alte Baumbestände auf drei Seiten eingefasst. Bisher befindet sich hier nur ein 210 m<sup>2</sup> großes Stallgebäude mit Solaranlage.

Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Durch die Baumaßnahmen wird das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung nur minimal und kurzfristig beeinträchtigt, zumal der Geltungsbereich durch die Gehölze gut abgeschirmt ist.

*Anlagenbedingte Auswirkungen:* Durch die geplanten hochwertig gestalteten Ferienhäuser und Außenanlagen, die sich sowohl in den Gehölzbestand als auch in die gegebene Hanglage einfügen, ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen. Vielmehr kommt es zu einer Belebung und Aufwertung des Ortskerns durch die angepasste, kleinteilige Nutzung als Chalet-Dorf. Die vorgegebenen Firsthöhen und die Dachgestaltung sowie die grünordnerischen Maßnahmen geben hierfür den Rahmen vor.

*Betriebsbedingte Auswirkungen:* Für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung sind keine negativen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. Das Feriendorf kann als Ausgangspunkt für Ausflüge in das Fränkische Seenland genutzt werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

## 5.1.8 KULTUR UND SACHGÜTER

Beschreibung:

Im Geltungsbereich und im Umfeld befinden sich keine Kulturgüter und sind keine Bodendenkmale verzeichnet.

Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Im Zuge der Bauarbeiten ist auf ggf. zutage tretende Bodenverfärbungen oder Artefakte zu achten, da diese gemäß Art. 8 DschG ggf. der Meldepflicht an die untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

*Anlagenbedingte Auswirkungen:* Keine

*Betriebsbedingte Auswirkungen:* Keine

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

## 5.1.9 WECHSELWIRKUNGEN DER SCHUTZGÜTER

Aktuell sind aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur im Planungsumgriff keine besonderen biozönotischen oder sonstigen Abhängigkeiten erkennbar, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

## 5.2 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen erhalten bleiben.

Damit würden die Vorteile einer ortskernnahen, sich in die Umgebung gut einfügenden Ferienhausbebauung nicht ermöglicht werden. Da die geplanten 5\*-Ferienhäuser auf eine Nutzergruppe zielen, die in Büchelberg und Umgebung bisher kaum angesprochen wird, ist auch nicht mit einer unzumutbaren Konkurrenz für bestehende Ferienhauseanbieter zu rechnen.

Aus der Flächennutzungsplanänderung resultiert eine positive Gesamtwirkung, da dieser die städtebauliche Entwicklung lenkt.

### 5.3 ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Durchführungsvertrag "Ferienort Büchelberg" erfolgen eine Überprüfung der Eingriffsreglung und die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen.

## 6 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbands Altmühlsee sollen die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Durchführungsvertrag "Ferienort Büchelberg" geschaffen werden. Dieser ermöglicht die Errichtung eines hochwertigen Ferienressorts mit drei Chalets à zwei Gästen, sechs Chalets à 4 Gästen und einem Chalet à acht Gästen sowie einem Hauptgebäude im Ortsteil Büchelberg, welches sich gut in das hängige Gelände mit den alten Bestandsbäumen eingliedert.

Der Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen können insgesamt als gering bis mittel beschrieben werden, da besonderer Wert auf den Erhalt der wertvollen Gehölzbestände gelegt wird.

## 7 AUFSTELLUNGSVERMERK

Ermisch & Partner Landschaftsplanung

Roth, den .....  
 Lucia Ermisch, Dipl. Ing.(FH)  
 Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Zweckverband Altmühlsee

Gunzenhausen, den.....  
 1.Bürgermeister Karl-Heinz Fitz, Vorstandsvorsitzender

geändert: .....