

**ZWECKVERBAND ALTMÜHLSEE**  
**LANDKREIS WEIßENBURG-GUNZENHAUSEN**  
**VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN MIT**  
**DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**  
**"FERIENRESORT BÜCHELBERG"**



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung, sowie die Gründe aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde



**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Jörg Ermisch  
Dipl.Ing (FH)  
Gartenstraße 13  
Tel. 09171/87549  
www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

Lucia Ermisch  
LandschaftsArchitekten  
91154 Roth  
Fax. 09171/87560

## BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag "Ferienresort Büchelberg" mit einem Umgriff von 5.666 m<sup>2</sup> sollten die planerischen Rahmenbedingungen für den Bau eines Ferienresort der 5\*-Kategorie in Büchelberg geschaffen werden.

Im Geltungsbereich 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.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter lassen sich wie folgt zusammenfassen:

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.

Durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume als mittel eingestuft werden. Eine Rodung des wertvollen Baumbestandes erfolgt nicht.

Bei einer Einhaltung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als mittel eingestuft werden. Mit einer im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,35 ist die zu erwartende Flächenversiegelung als relativ gering einzustufen.

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft/Lokalklima, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben, sind insgesamt **1.764 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche** notwendig. Der Ausgleich wird vollständig außerhalb des Geltungsbereiches auf der Flur-Nr. 201, Gemarkung Büchelberg erbracht, wo eine Ackerfläche zu einem extensiven Grünland mit einzelnen Kirschbäumen umgewandelt wird.

## **BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Von den Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Verbänden wurden im Bauleitplanungsverfahren folgende wesentliche Einwendungen und Anregungen eingebracht:

- Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung wurde der Eingriffsfaktor gem. den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde auf 0,5 gesetzt. Die Flurnummer der Ausgleichsfläche wurde korrigiert.
- Die Feuerwehrezufahrt wurde mit der Freiwilligen Feuerwehr Büchelberg abgestimmt und im Planblatt dargestellt.
- Zum Thema Lärmschutz wurde die Begründung ergänzt zu den Themen
  - Nebeneinander von Parkplätzen und allgemeinem Wohngebiet
  - Nebeneinander der Sondernutzung und Landwirtschaft
  - Schutzbedürftigkeit der Sondernutzung
- Eine geforderte Überprüfung der Stellplatzzahl und der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO führte zu keinen Planänderungen.
- Die Lage der Trafostation wurde gem. den Vorgaben der Main-Donau-Netzgesellschaft angepasst.
- Eine Sichtschutzbegründung im Nordosten wurde erweitert, um eine Beeinträchtigung insbesondere des landwirtschaftlichen Betriebs nördlich des Geltungsbereiches zu vermeiden. Ebenfalls wurde in der Begründung darauf hingewiesen, dass die Immissionen des landwirtschaftlichen Betriebs hinzunehmen sind.
- Um die festgesetzten Firsthöhen eindeutig zu bestimmen, wurden zusätzlich max. Firsthöhen über NN angegeben.
- Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach zu Wasserwirtschaftlichen Schutzgebieten, Grundwasserständen und Bauwasserhaltung wurden übernommen. Eine Prüfung, ob im Planungsbereich ein Trennsystem zur Entwässerung hergestellt werden kann, ist im Rahmen der Detailplanung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen.

Grundsätzliche Einwände gegen die Planung wurden von keiner Seite erhoben.

Die Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde und der Regionale Planungsverband Westmittelfranken begrüßten die Planung.

Von Seiten der Bevölkerung wurden keine direkten Stellungnahmen abgegeben. Der benachbarte Landwirt ließ seine Belange durch den Bayerischen Bauernverband und das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vertreten. Die Bedenken konnten durch die oben genannten Ergänzungen ausgeräumt werden.

Die beteiligten Nachbargemeinden sowie die Stadt Gunzenhausen haben keine Einwendungen erhoben.

## PRÜFUNG VON ALTERNATIVEN

Der Geltungsbereich 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.

## BEARBEITUNGSVERMERK

Ermisch & Partner Landschaftsplanung

Roth, den .....

Lucia Ermisch, Dipl. Ing.(FH)

Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Zweckverband Altmühlsee

Gunzenhausen, den.....

1.Bürgermeister Karl-Heinz Fitz, Verbandsvorsitzender

geändert: .....