

Zweckverband Altmühlsee

**Bebauungsplan
„Erholung an der Unteren Heid“
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 a BauGB
über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und der Ergebnisse der
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
in der Planung**

zur Planfassung vom 15.02.2021
(Stand des Satzungsbeschlusses)

1. Anlass

Der Zweckverband Altmühlsee beabsichtigt Flächen für die Errichtung von Stelzenhäuser am Seezentrum Wald zu entwickeln. Das Umfeld ist überwiegend durch Nutzungen für Erholung und Wassersport geprägt. Das nahe Seezentrum mit entsprechenden Sportmöglichkeiten, ein angrenzender großflächiger Campingplatz, zum Teil mit Dauercampers, und ein großer Abenteuerspielplatz geben die entsprechenden Rahmenbedingungen vor. Der Zweckverband Altmühlsee ist Eigentümer der Fläche, derzeit wird das Planungsgebiet als Zeltplatz genutzt, organisiert wird die Vermietung über die örtliche Pfadfindergruppe.

Der Zweckverband Altmühlsee stand somit vor der Fragestellung, ob die Entwicklung von Stelzenhäuser für Erholungssuchende in diesem Umfeld städtebaulich verträglich ist. Im relevanten Umfeld bestehen, wie bereits erläutert, ähnliche Erholungsnutzungen. Durch die Entwicklung der Flächen für Stelzenhäuser erfolgt eine Abrundung des bereits vorhandenen Angebots für Erholungssuchende. Zudem wird die Attraktivität des Seezentrums Wald als Erholungsschwerpunkt am Altmühlsee gestärkt.

Im Rahmen der Beratungen der Gremien des Zweckverbandes Altmühlsee wurde daher zunächst intensiv der Entwicklungswunsch diskutiert. In der Gesamtabwägung aller Belange wurde im Ergebnis dem Entwicklungswunsch zugestimmt. Im Abwägungsprozess wurden dabei neben den am Altmühlsee besonders wichtigen landschaftlichen Belangen auch die Maßgaben des Anbindegebots des Landesentwicklungsprogramms Bayern berücksichtigt. Mit dem geplanten Vorhaben kann das Angebot für den Fremdenverkehr im Bereich des Altmühlsees erweitert werden.

Einbezogen in die Abwägungsentscheidung für die vorliegenden Planungen wurde hierbei auch die Lage des Planungsgebietes in einem als Erholungsschwerpunkt gekennzeichnetem Gebiet. Im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken ist der Bereich um Gunzenhausen am Altmühlsee als Erholungsschwerpunkt gekennzeichnet, mit zahlreichen Erholungsmöglichkeiten am Wasser und auch in der umgebenden Landschaft und Natur.

Die Erholungseinrichtungen am Altmühlsee stellen grundsätzlich einen wichtigen wirtschaftlichen Faktor für die ansonsten wirtschaftlich benachteiligte Region dar. Die für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Standortvoraussetzungen wie

- möglichst nahe Lage am Altmühlsee
- vorhandene Infrastruktur für Erholungseinrichtungen
- geringstmöglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft
- Schaffung einer guten landschaftlichen Einbindung

liegen am geplanten Standort im südöstlichen Bereich des Seezentrums Wald am Altmühlsee vor.

Gemäß den geltenden Gesetzen ist das Bauplanungsrecht für die Entwicklung des Sondergebiets zu Erholungszwecken zwingend erforderlich, um die geordnete Entwicklung sicherzustellen. Er soll eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen geschützt und nachhaltig entwickelt werden.

Die Stadt Gunzenhausen hat die Planungshoheit für den Flächennutzungsplan und den engeren Seebereich des Altmühlsees auf den Zweckverband Altmühlsee übertragen. Daraus leitet sich die Zuständigkeit des Zweckverbandes Altmühlsee für die Bauleitplanung ab.

Der Zweckverband Altmühlsee hat sich in Abwägung aller Belange dazu entschlossen, für die zur Überplanung vorgesehenen Flächen die notwendigen Bauleitpläne aufzustellen

2. Verfahrensschritte und Inhalte der Planungen

Aufstellungsbeschluss

Der Zweckverband Altmühlsee hat mit Beschluss vom 06.02.2020 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im südöstlichen Bereich des Seezentrums Wald die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.06.2020 durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Regierung von Mittelfranken Nr. 06/2020 bekanntgemacht.

Vorentwurf

In der Sitzung am 20.05.2020 wurde der Vorentwurf für den Bebauungsplan „Erholung an der Unteren Heid“ gebilligt und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie zur Durchführung der der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 22.06. bis 24.07.2020 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung als Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 06/2020 der Regierung von Mittelfranken erfolgte am 15.06.2020. In gleichem Zeitraum wurden die Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange frühzeitig zum Verfahren beteiligt.

Wesentlicher Inhalt der Planung ist die Festsetzung von Sondergebietsflächen, die der Erholung dienen.

Entwurf

Der unter Beachtung des Abwägungsergebnisses zum Bebauungsplan „Erholung an der Unteren Heid“ überarbeitete Entwurf in der Fassung vom 09.09.2020 wurde in der Verbandsratssitzung des Zweckverbandes Altmühltal am 09.09.2020 gebilligt und die öffentliche Auslegung des Entwurfs beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes in der Fassung vom 08.07.2020 erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2020 bis 30.11.2020.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes wurde am 15.10.2020 durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10/2020 der Regierung von Mittelfranken am 15.10.2020 amtlich bekannt gemacht.

Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Satzungsbeschluss

Der Zweckverband Altmühlsee hat in seiner Sitzung am 15.02.2021 die Abwägung zum im Rahmen der Auslegung des Entwurfs eingegangenen Bedenken und Anregungen durchgeführt. Unter Beachtung des Ergebnisses dieser Abwägung wurde in gleicher Sitzung der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Erholung an der Unteren Heid“ gefasst.

Da für das Planungsgebiet des Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig war, wurde die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und damit die Rechtskraft des Bebauungsplans bis zur amtlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans aufgeschoben.

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans des Zweckverbandes Altmühlsee wurde durch die Regierung von Mittelfranken am durch Bekanntmachung als Veröffentlichung im Amtsblatt der Regierung von Mittelfranken bekannt gemacht.

Ebenfalls als Veröffentlichung im Amtsblatt der Regierung von Mittelfranken erfolgte am die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Erholung an der Unteren Heid“.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Erholung an der Unteren Heid“ des Zweckverbandes Altmühlsee ist damit gemäß § 10 a BauGB in Kraft getreten.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist die Errichtung eines Sondergebietes, das der Erholung vorgesehen. Es sollen bisher als Zeltplatz genutzte Flächen zukünftig als Sondergebietsfläche, die der Erholung dient festgesetzt werden. Durch die geplante Bebauung entstehen u.U. Immissionsbelastungen für das Umfeld. Der Bebauungsplan dient der geordneten Entwicklung von Erholungseinrichtungen im Gebiet des Zweckverbandes Altmühlsee. Dafür wurde im Parallelverfahren ebenfalls der Flächennutzungsplan geändert. Dieser Entwicklung wird in Abwägung aller Belange gefolgt, da hiermit eine angemessene zusätzliche Nutzfläche verfügbar gemacht werden kann und die Auswirkungen auf die Siedlungsstrukturen, das Landschaftsbild und die umgebende Flora und Fauna geringgehalten werden können

Südlich des Seezentrums Wald, soll auf einer Fläche von ca. 1,7 Hektar ein Sondergebiet für Erholungszwecke entstehen. Das Planungsgebiet grenzt im Umfeld an Waldflächen an. Im Norden und Osten befinden sich die Flächen eines Abenteuerspielplatzes. Die Planungsgebietsflächen sind im Zusammenhang mit den weiteren Nutzungen des Seezentrums Wald zu sehen, es stehen hier überwiegend die Wassersport- und Erholungsmöglichkeiten im Vordergrund.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter.

Wesentliche Konflikte beziehen sich auf die Berücksichtigung der landschaftlichen Auswirkungen der geplanten Anlagen. Durch die Ausweisung der neuen Sondergebietsflächen wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Flächen jedoch nur minimal vergrößert. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ausgleichsmaßnahmen definiert. Die Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt können durch die extensive Begrünung und zu erwartende geringe Versiegelung minimiert werden. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden intensiv untersucht, Minimierungsvorschläge erarbeitet und als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass die sich ergebenden Eingriffe in das Landschaftsbild noch als verträglich zu erachten sind.

Im Rahmen der Konfliktbewältigung werden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt. Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter:

| Schutzgut | Erheblichkeit |
|--------------------------|-----------------------|
| Boden | geringe Erheblichkeit |
| Wasserhaushalt | geringe Erheblichkeit |
| Klima / Luft | geringe Erheblichkeit |
| Tiere und Pflanzen | geringe Erheblichkeit |
| Mensch (Erholung) | geringe Erheblichkeit |
| Mensch (Lärmimmissionen) | geringe Erheblichkeit |
| Landschaft / Fläche | geringe Erheblichkeit |
| Kultur- und Sachgüter | keine Auswirkungen |

Zur Erfassung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in diesen Bebauungsplan eingeflossen. Um die Auswirkungen auf die Fauna im Umfeld des Planungsgebietes zu minimieren wurden durch den Artenschutzgutachter Vermeidungsmaßnahmen bestimmt, welche im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Das Planungsgebiet liegt in direkter Nachbarschaft zum Altmühlsee, der als Vogelschutzgebiet definiert ist. Mit den festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild hinreichend minimiert werden. Grünordnerische Festsetzungen zur Gestaltung der Sondergebietsflächen gewährleisten die Eingrünung des Planungsgebietes und minimieren gleichzeitig die Beeinträchtigungen von Funktionen für den Naturhaushalt durch die zukünftige Bebauung.

Die Planung stimmt mit den Zielen übergeordneter Planungen, wie dem Landesentwicklungs- sowie des Regionalplans entsprechend der erfolgten Abwägung überein. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Planungsprozess weitgehend minimiert und unvermeidbare Eingriffe können ausgeglichen werden. Standortalternativen wurden abgewogen. Der Altmühlsee und damit auch das Seezentrum Wald liegt laut Landesentwicklungsprogramm im benachteiligten Gebiet, das besonderen Handlungsbedarf vorsieht. Der Regionalplan der Region Westmittelfranken definiert den Altmühlsee als Erholungsschwerpunkt, an dem eine Konzentration von Erholungseinrichtungen erfolgen soll.

Für die Erfüllung der Planungsabsichten und Zielsetzungen existieren aktuell keine besser geeigneten Alternativen an anderer Stelle mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. die Schutzgüter der Umweltprüfung.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingebrachten Anregungen zu den Umweltbelangen wurden in die Abwägung aller Belange eingestellt und in der Abwägung berücksichtigt.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit** zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Erholung an der Unteren Heid“ erfolgte im Zeitraum vom 22.06. bis 24.07.2020.

Die **frühzeitige Unterrichtung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Erholung an der Unteren Heid“ erfolgte im Zeitraum vom 22.06. bis zum 24.07.2020.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen im Verfahren der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange betrafen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Seitens des Landratsamtes Weißenburg -Gunzenhausen wurde auf die Belange des Artenschutzes sowie der geplanten Eingrünung verwiesen
- Seitens der Regierung von Mittelfranken und des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken wurde auf das erforderliche Anbindegebot gem. LEP und den vorhandenen Regionalen Grünzug verwiesen
- Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach wurde auf die Belange des festgesetzten Überschwemmungsgebietes verwiesen
- Seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weißenburg wurde auf die Belange des angrenzenden Waldes verwiesen
- Seitens des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe wurden Hinweise zur Trink- und Löschwasserversorgung erteilt
- Seitens des Kreisjugendringes Weißenburg – Gunzenhausen sowie der örtlichen Pfadfindergruppe wurde die Umnutzung des bestehenden Zeltplatzes bemängelt

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen wurden im Rahmen der Verbandsratssitzung vom 09.09.2020 behandelt, miteinander und gegeneinander abgewogen. Als Ergebnis ergaben sich für den Bebauungsplan „Erholung an der Unteren Heid“ Anpassungen hinsichtlich der Ausgleichsfläche und des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Einwendungen des Kreisjugendringes sowie der Pfadfindergruppe wurden zurückgewiesen, da mit der erstellten Planung die Nutzung als Zeltplatz teilweise weiterhin möglich ist.

Der Verbandsrat des Zweckverbandes Altmühlsee hat daher in gleicher Sitzung am 09.09.2020 im Anschluss an die Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und seitens der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Erholung an der Unteren Heid“ die **öffentliche Auslegung des Entwurfes** zum oben genannten Bebauungsplan in der Fassung vom 09.09.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf fand im Zeitraum vom 29.10.2020 bis zum 30.11.2020 statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.10.2020 durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10/2020 der Regierung von Mittelfranken amtlich bekanntgemacht.

Seitens der Öffentlichkeit ging während dieser Auslegung keine Stellungnahmen ein. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 29.10.2020 bis zum 30.11.2020.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ging in diesem Zeitraum zum Bebauungsplan keine Stellungnahmen mit neuen abwägungsrelevanten Aspekten zum Verfahren ein. Es wurden lediglich Hinweise und Konkretisierungswünsche aus der frühzeitigen Beteiligung wiederholt, welche bei den Planungen bereits berücksichtigt waren.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf wurden in der Verbandsratssitzung der Zweckverbandes Altmühlsee vom 15.02.2021 behandelt und abgewogen. Da inhaltliche Änderungen an der Planung mit Auswirkungen auf die Grundzüge des Bebauungsplans „Erholung an der Unteren Heid“ aufgrund des Abwägungsergebnisses nicht angezeigt waren, konnte der Satzungsbeschluss gefasst werden.

5. Satzungsbeschluss

Der Zweckverband Altmühlsee hat unter Beachtung der Gesamtabwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan „Erholung an der Unteren Heid“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.02.2021 als Satzung beschlossen.

6. Erklärung

Der Zweckverband Altmühlsee erklärt somit, dass die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Umweltbelange berücksichtigt wurden und dass aus vorstehenden Gründen der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Erholung an der Unteren Heid“ ordnungsgemäß als Satzung beschlossen wurde.

Aufgestellt:
Heilsbronn, den 13.04.2021



Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner



erklärt:
Gunzenhausen, den 01. Okt 2021

Zweckverband Altmühlsee
Karl-Heinz Fitz
Verbandsvorsitzender

