

# Zusammenfassende Erklärung

## **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Sondergebiet „Pfadfinderpark Mennersberg“ des Ungarischen Pfadfinderpark-Vereins e.V. mit 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 6 Abs. 5 BauGB**

SO I „Sondergebiet, das der Erholung dient“, nach § 10 Abs. 1 und 2 BauNVO, mit der Zweckbestimmung (§ 10 Abs. 2 BauNVO) „Kernbereich Pfadfinderpark mit Zeltplatz und ergänzenden Einrichtungen“

und SO II „Sondergebiet, das der Erholung dient“, nach § 10 Abs. 1 und 2 BauNVO, mit der Zweckbestimmung (§ 10 Abs. 2 BauNVO) „Außenbereich Pfadfinderpark mit Zeltplatz und ergänzenden Einrichtungen“.

## 1. Rechtsgrundlage

### **§ 10a BauGB Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan; Einstellen in das Internet**

(1) Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

(2) Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

### **§ 6a BauGB Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan; Einstellen in das Internet**

(1) Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

(2) Der wirksame Flächennutzungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

## 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange Behördenbeteiligung in den Bauleitplänen

Den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung wurde mit dem Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplans und dem Umweltbericht als Teil der Begründung zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans Rechnung getragen.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003.

Die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter wurden im Umweltbericht erfasst, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und soweit erforderlich im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt.

Der Marktgemeinderat Kastl hat in der öffentlichen Sitzung vom 06.06.2019 den **Feststellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes** für das Sondergebiet „Pfadfinderpark Mennersberg“ gefasst; Zweckbestimmung und Art der Nutzung wie folgt:

**SO I** „Sondergebiet, das der Erholung dient“, nach § 10 Abs. 1 und 2 BauNVO, mit der Zweckbestimmung (§ 10 Abs. 2 BauNVO) „Kernbereich Pfadfinderpark mit Zeltplatz und ergänzenden Einrichtungen“

und **SO II** „Sondergebiet, das der Erholung dient“, nach § 10 Abs. 1 und 2 BauNVO, mit der Zweckbestimmung (§ 10 Abs. 2 BauNVO) „Außenbereich Pfadfinderpark mit Zeltplatz und ergänzenden Einrichtungen“.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,5 ha.

Der Marktgemeinderat Kastl hat in öffentlicher Sitzung am 04.07.2019 den **Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Sondergebiet „Pfadfinderpark Mennersberg“** gefasst.

Als Art der baulichen Nutzung wird „Sondergebiet, das der Erholung dient“, nach § 10 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt, mit der Zweckbestimmung (§ 10 Abs. 2 BauNVO) „Kernbereich Pfadfinderpark mit Zeltplatz und ergänzenden Einrichtungen“. Das Sondergebiet dient vorwiegend als zentraler Teil eines Zeltplatzes und Veranstaltungsortes von Jugendtreffen in einem Umfeld mit parkartigem Charakter.

- zulässig sind Betriebe, Gebäude und Anlagen zur Beherbergung und Unterbringung von Feriengästen;
- zulässig sind Betriebe, Gebäude und Anlagen zur Verpflegung von Feriengästen;
- zulässig sind Gebäude und Räume für Veranstaltungen, die dem Hauptbetrieb zugeordnet sind;
- zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke, die dem Hauptbetrieb zugeordnet sind.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 0,5 ha.

Der Geltungsbereich des geplanten Baugebietes liegt westlich im Anschluss an die Ortschaft Mennersberg zwischen dem Waldrand, landwirtschaftlichen Flächen und vorhandener Bebauung (ehemalige Landwirtschaft) und wird durch den Ungarischen Pfadfinderpark Verein e. V. bereits unter anderem als Zeltplatz und für (zum Teil internationale) Jugendtreffen genutzt. Diese Nutzung bereichert das touristische Angebot des Marktes Kastl. Der Park ist öffentlich zugänglich. Für die Fortsetzung dieser Nutzung ist unter anderem ein Anbau an das bestehende Gebäude erforderlich.

Da es sich hier im rechtlichen Sinn um „Bauen im Außenbereich“ nach § 35 BauGB handelt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der auch einen zukünftigen Ausbau des Zeltplatzes abdeckt. Durch die Ausweisung des Sondergebietes wird der Weiterbestand des Ungarischen Pfadfinderparks gesichert und eine sinnvolle Erweiterung des Gebäudebestandes des Pfadfinderparkes in Mennersberg ermöglicht, ohne den Gebietscharakter zu stören. Der Erhalt des parkartigen Charakters, zwischen Äckern, Grünland, Waldrand und der früher landwirtschaftlich geprägten Ortschaft, ist ein wichtiger Pluspunkt der Planung.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen. Im Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden / Fläche“.

Auf Grund der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und den Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen bei der gemeindlichen Abwägung besonderes Gewicht zu. Es sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten, aber trotz der Lage des Baugebietes auf einem Hang mit Fernsicht bleibt es bei geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild, weil die geplante Bebauung sich auf den unteren Bereich des Hanges beschränkt und eine rahmenbildende Eingrünung vorhanden ist. Festsetzungen zur Gebäudehöhe und geplante Eingrünungsmaßnahmen verhindern größere Auswirkungen, die über die Auswirkungen vorhandener Bebauung hinausgehen. Die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen sowie Beschränkungen der Gebäudehöhe sind hier Voraussetzung für diese Einstufung.

Das Schutzgut „Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter“ wird bei Beachtung der Hinweise zum Denkmalschutz nur in geringem Umfang beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Klima und Luft“ sind von geringer Erheblichkeit.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume sind gering bis mittel, da überwiegend Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind. Wertvolle Strukturen, wie z. T. biotopkartierte Hecken sowie Bäume im nordöstlichen Geltungsbereich bleiben erhalten.

Zwangsläufig und unvermeidbar wie bei jeder Bebauung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht unerheblich. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (maximale GRZ 0,35 und Verkehrsflächen) ist eine Versiegelung bzw. Überbauung von bis zu ca. 1.100 m<sup>2</sup> möglich.

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, im Änderungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung ausgeglichen bzw. ersetzt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Bauleitplänen**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 07.02.2019 hat in der Zeit vom 21.02.2019 bis 25.03.2019 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 07.02.2019 hat ebenfalls in der Zeit vom 21.02.2019 bis 25.03.2019 stattgefunden.

In der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 04.04.2019 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen beschlussmäßig behandelt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 04.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2019 bis 23.05.2019 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 04.04.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2019 bis 23.05.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen fand in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates des Marktes Kastl am 06.06.2019 statt.

In der gleichen Sitzung wurde die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 06.06.2019 festgestellt - unter Einbeziehung der im Zuge der gemeindlichen Abwägung und der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gefassten Beschlüsse.

Das Landratsamt Amberg-Sulzbach hat die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom am 06.06.2019 mit Bescheid vom 26.06.2019 genehmigt.

In der öffentlichen Sitzung am 04.07.2019 wurde der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Sondergebiet „Pfadfinderpark Mennersberg“ in der Fassung vom 04.07.2019 als Satzung beschlossen - unter Einbeziehung der im Zuge der gemeindlichen Abwägung und der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gefassten Beschlüsse.

Weitere Einzelheiten hierzu können den gefassten Beschlüssen (im Anhang) entnommen werden.

Auf Grund der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und den Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen bei der gemeindlichen Abwägung besonderes Gewicht zu.

Der südliche Bereich der FNP-Änderungsfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-00121.09 „Lauterachtal mit den Tälern des Hausener- und Utzenhofener Baches und das Juragebiet zwischen Kastl und Utzenhofen“. Entlang der nordöstlichen Flurstücksgrenze von Fl.Nr. 1303 befindet sich eine biotopkartierte Gehölzstruktur (Biotop-Nr. 6635-0026-002), die von den geplanten Maßnahmen jedoch unberührt bleibt. Zudem befindet sich im Waldbereich im südlichen Teil der Änderungsfläche eine biotopkartierte Magerrasenfläche (Biotop-Nr. 6635-1017-000) sowie entlang der südlichen

Grundstückgrenze eine weitere biotopkartierte Gehölzstruktur (Biotop-Nr. 6635-0026-003) (siehe auch Ziff. 2.2). Die biotopkartierten Strukturen sind von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen und bleiben erhalten. Die bereits im Landschaftsschutzgebiet vorhandene Nutzung wird nicht geändert, es sind keine zusätzlichen Eingriffe geplant.

### **Folgende umweltbezogene Informationen sind in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangen:**

**Schutzgut Mensch / Immissionsschutz** (Landratsamt Amberg-Sulzbach – SG 53-I Immissionsschutz, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg, Landratsamt Amberg-Sulzbach-Gesundheitsamt)

- Gefahren im Baumfallbereich, Waldbrandgefahr, Emissionen aus der Landwirtschaft ...
- Lärmschutz / Immissionsschutz (Nachtruhe ...)
- Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung

**Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt** (Landratsamt Amberg-Sulzbach – Naturschutz SG 53, Bund Naturschutz in Bayern e.V.)

- Grünflächen, Ausgleichsflächen, Eingrünung

**Schutzgut Boden, Fläche** (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg )

- Bodenschutz / Erosion

**Schutzgut Wasser** (Landratsamt Amberg-Sulzbach SG Wasserrecht, Gesundheitsamt, Wasserwirtschaftsamt Weiden, Bund Naturschutz in Bayern e.V.)

- Siedlungswasserwirtschaft (Trinkwasser, Regenwassernutzung ...)
- Hangwasser, wild abfließendes Wasser, Entwässerung, Niederschlagswasser

**Schutzgut Klima und Luft** (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg)

- Luftverunreinigungen (landwirtschaftliche Emissionen)

**Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** (Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Bund Naturschutz in Bayern e.V., Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde SG24)

- Orts- und Landschaftsbild

Die Umweltberichte sind jeweils als Anlagen den Begründungen der Bauleitpläne beigelegt.

#### **4. Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Eine Alternative zur Ausweisung des Bebauungsplans „Ungarischer Pfadfinderpark Mennersberg“ in der vorliegenden Fassung mit paralleler 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes an anderer Stelle ist nicht vorgesehen. Die geplante Nutzung (im Wesentlichen schon vorhanden) kann nicht an anderer Stelle realisiert werden, bzw. würde an anderer Stelle wesentlich größere Umweltauswirkungen haben.

Als Alternativen zur Ausweisung des Bebauungsplans Sondergebiet „Pfadfinderpark Mennersberg“ mit paralleler 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurde die Nullvariante geprüft: Wenn das Baugebiet nicht errichtet würde, wäre zu erwarten, dass die derzeitige Nutzung als überwiegend intensiv genutzte Grünflächen fortgeführt würde und die sonstigen Eingriffe unterblieben, die Flächen im Geltungsbereich würden in ihrer bisherigen Nutzung als Zeltplatz erhalten bleiben, die kleinflächigen, zu überbauenden Bereiche würden als Rasen bzw. intensiv genutztes Grünland verbleiben.

Die Erschließung des Baugebietes ist möglich, beziehungsweise im Wesentlichen bereits vorhanden und eine schnelle Umsetzung ist vorgesehen.

#### **5. Anhang**

Beschlussbuchauszug der öffentlichen Sitzung am 06.06.2019

Beschlussbuchauszug der öffentlichen Sitzung am 04.07.2019

Aufgestellt:

Kastl, den  
Markt Kastl

Stefan Braun  
Erster Bürgermeister