

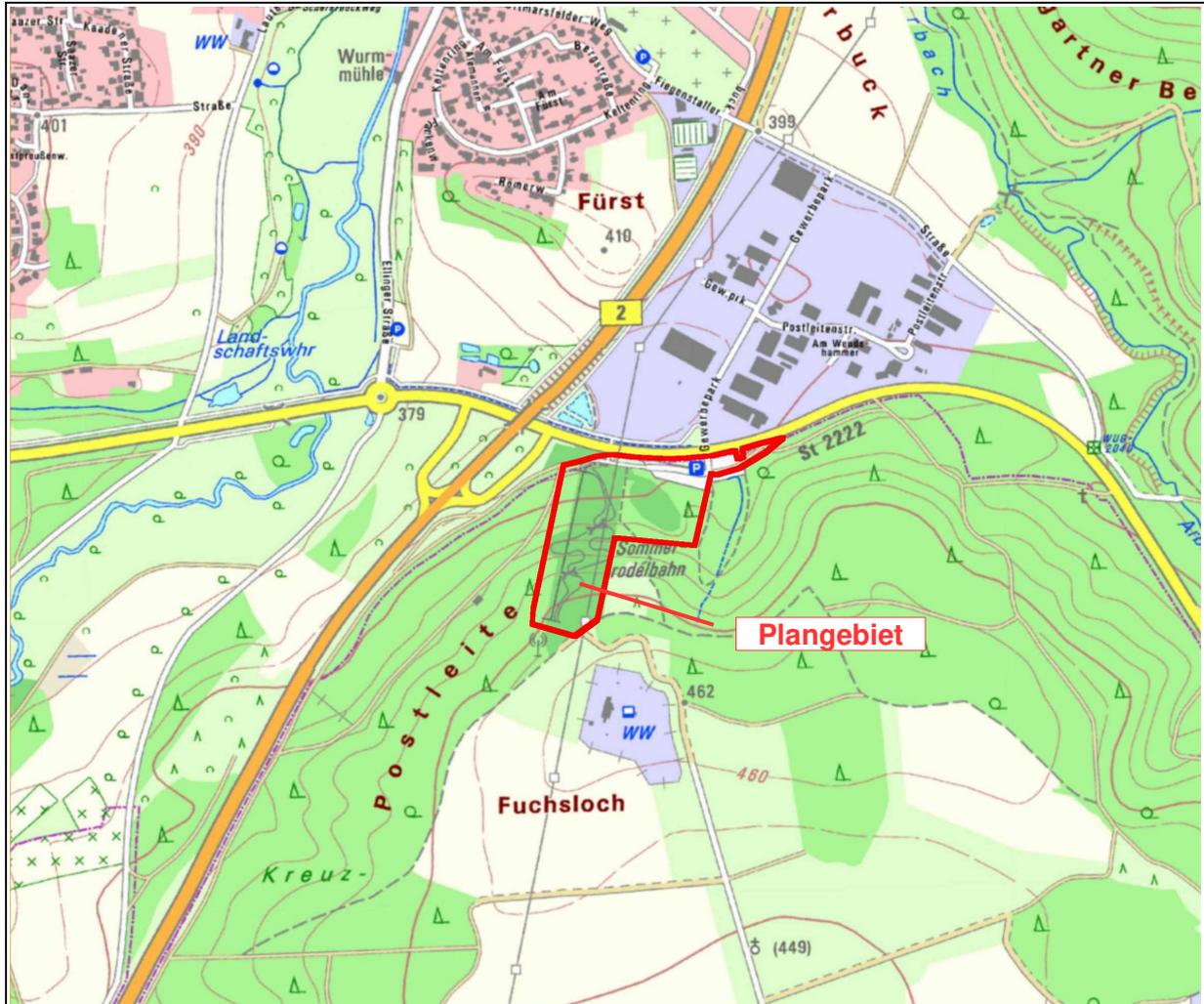


# Gemeinde Höttingen

## Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung – Teil UMWELTBERICHT

Stand: März 2023



Auszug Topographische Karte Gemeinde Höttingen, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Aufgestellt:

**Tanja Strauch**  
**Landschaftsarchitektin**

Schlossstraße 19  
91792 Ellingen

Tel. 09141/9744217  
Fax. 09141/9744229

**Dipl. Ing. Frank Ziehe**

An der Petrikirche 4  
38124 Braunschweig

Büro Hessen:

Dipl. Ing. Frank Ziehe  
Teichstraße 1  
38835 Hessen (Stadt Osterwieck)

Tel.: 0531 480 36 30  
Fax: 0531 480 36 32  
Mobil: 0163 52 82 52 1  
Email: info@ag-ge.de





**Gemeinde Höttingen**  
**Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Begründung – Teil Umweltbericht**

Herausgeber: Gemeinde Höttingen

Aufgestellt: Tanja Strauch, Landschaftsarchitektin  
Dipl. Ing. Frank Ziehe

Stand: März 2023





## Inhaltsverzeichnis

<b>1. EINLEITUNG.....</b>	<b>6</b>
<b>2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUN- GEN.....</b>	<b>9</b>
2.1. Schutzgut Klima und Lufthygiene.....	9
2.2. Schutzgut Boden und Fläche .....	9
2.3. Schutzgut Wasser.....	9
2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt.....	10
2.5. Schutzgut Landschaft.....	10
2.6. Schutzgut Mensch – Lärm und Geruchsemissionen.....	10
2.7. Schutzgut Mensch – Erholung.....	11
2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	11
2.9. Wechselwirkungen.....	11
2.10. Umweltauswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen:.....	11
2.11. Kumulierende Umweltauswirkungen:.....	11
2.12. Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	11
2.13. Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe.....	12
<b>3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....</b>	<b>12</b>
<b>4. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN WIRKUNGEN.....</b>	<b>12</b>
4.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	12
4.2. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.....	13
4.3. Eingriffs- und Ausgleichsregelung.....	13
4.4. Nutzung erneuerbarer Energien.....	13
4.5. Vermeidung von Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwasser.....	13
<b>5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....</b>	<b>13</b>
<b>6. SONSTIGE ANGABEN.....</b>	<b>14</b>
<b>7. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....</b>	<b>15</b>
<b>8. QUELLENVERZEICHNIS.....</b>	<b>16</b>



## 1. EINLEITUNG

### Vorgehensweise

Gemäß den §2 und §2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes der Begründung einen Umweltbericht beizufügen. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bauleitplan gehen in die Abwägung mit den anderen Belangen gemäß §1 BauGB ein.

Die Bearbeitung des Umweltberichtes orientiert sich am Leitfaden ‚Der Umweltbericht in der Praxis‘ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium in der ergänzten Fassung von Januar 2007.

Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Festlegung des erforderlichen Umfangs und des Detaillierungsgrads der Umweltprüfung ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §4 Abs.1 BauGB vom 30.06.2022 bis 29.07.2022 erfolgt.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren erfolgt und im Umweltbericht zum Bebauungsplan die Umweltauswirkungen sowie die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen im Detail beschrieben werden, geht der Umweltbericht zur FNP-Änderung insbesondere auf die Aspekte der vorbereitenden Bauleitplanung ein. Hinsichtlich der prognostizierten Umweltauswirkungen wird eine zusammenfassende Darstellung vorgenommen.

### Inhalt und wichtigste Ziele der FNP-Änderung

Im Planungsbereich besteht seit mehreren Jahrzehnten eine Freizeitanlage mit Sommerrodelbahn und einer Minigolfanlage. Eine erneuerte Gastronomie mit Außenterrassen, ein kleiner Spielplatz und eine Anlage für Bungeetrampolin sind im Laufe der Zeit hinzugekommen. Die Erschließung einschließlich eines Besucherparkplatzes sind prinzipiell vorhanden.

Der Eigentümer hat vor, die vorhandenen touristischen Nutzungen und Freizeitangebote zu modernisieren und weiterzuentwickeln. Die Minigolfanlage ist in die Jahre gekommen und soll in Richtung einer modernen Anlage für Adventure-Golf entwickelt werden. Zudem wird eine perspektivische Sanierung und Modernisierung der Sommerrodelbahn angedacht. Geplant sind darüber hinaus Spiel- und Freizeitnutzungen, die vor allem die Zielgruppe Familien mit jüngeren Kindern ansprechen.

Der etablierte Standort für Freizeit-, Erholungs- und Tourismusnutzung im Naturpark Altmühltal, nur etwa 4 km vom Großen Brombachsee des Neuen Fränkischen Seenlands entfernt, soll durch die Planungen nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Die Entwicklungsabsichten stehen im Einklang mit den Zielen der Gemeinde Höttingen, den Fremdenverkehr sowie Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung in der Gemeinde und Region zu fördern.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des bestehenden Freizeit-, Erholungs- und Tourismusstandortes zu schaffen, müssen der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen im Parallelverfahren gem. §8 Abs.3 BauGB.



## Umweltrelevante Ziele in einschlägigen Fachplanungen und Gesetzen

### Darstellung der für den FNP-Änderungsbereich relevanten Umweltziele

Von der Bauleitplanung sind verschiedene Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, berührt:

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	
§ 1a Abs.2: Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).	X
§ 1a Abs.3: Vermeidung und Ausgleich voraussichtl. erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung).	X
<b>Bundes-Naturschutzgesetz, Bayerisches Naturschutzgesetz (BNatSchG, BayNatSchG)</b>	
<b>Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 BNatSchG)</b>	
Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt	X
Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts	X
Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit u. des Erholungswerts v. Natur und Landschaft	X
<b>Eingriffsregelung:</b>	
Vermeidung, Minimierung, Ausgleich von Eingriffen (§ 14 ff BNatSchG)	X
<b>Schutz bestimmter Objekte im Sinne von Kapitel 4 BNatSchG:</b>	
Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG: NSG, Nationalparke, Nationale Monumente, Biosphärenreservate, LSG, Naturparke, ND, Geschützte Landschaftsbestandteile Europäisches Netz "Natura 2000"	-
Besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG)	
<b>Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten im Sinne von Kapitel 5 BNatSchG:</b>	
Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)	X
<b>Wasserhaushaltsgesetz, Bayerisches Wassergesetz (WHG, BayWG)</b>	
Wasserschutzgebiete (§ 51-52 WHG, Art. 31 BayWG)	-
Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG, Art. 31 BayWG)	-
Vermeidung einer Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands oder Potenziales oberirdischer Gewässer (§ 27 Abs. WHG)	-
Schutz von Überschwemmungsgebieten (§ 76 WHG, Art. 46 BayWG)	-
Abwasserbeseitigungspflicht (§ 56 WHG)	X
Maßnahmen z. Wasserrückhaltung/Niederschlagsversickerung (§ 6 Abs.1 WHG, Art. 44 BayWG)	X
<b>Immissionsschutz</b>	
<b>Vermeidung von Emissionen (§ 1 Abs. 6 BauGB)</b>	X
<b>Lärmvorsorge</b>	
Schutz vor Verkehrslärm (16. BImSchV)	-
Schutz vor Sportstättenlärm (18. BImSchV)	-
Schutz vor Anlagenlärm (6. Allgem. Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - TA Lärm)	X
Lärmvorsorge für neue Siedlungsgebiete (DIN 18005)	X
<b>Bundesbodenschutzgesetz, Bayerisches Bodenschutzgesetz (BBodSchG, BayBodSchG)</b>	
Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen (§ 1 BBodSchG)	X
Untersuchung von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten (§ 9 BBodSchG)	-
Sanierung von Altlasten (§§ 13-16 BbodSchG)	-
<b>Denkmalschutzgesetz Bayern (DSchG)</b>	
Maßnahmen an Baudenkmalern wie Beseitigung, Veränderung, Verlegung (Art. 6 DSchG)	-
Ausgraben von Bodendenkmalern (Art. 7 DSchG)	-
Anzeige- und Erhaltungspflicht bei Auffinden von Bodendenkmalern (Art. 8 DSchG)	X
<b>Berücksichtigung von Fachplänen</b>	
Umweltbezogene Ziele der Regionalplanung – Regionalplan Region Westmittelfranken (8)	X
Kommunale Bauleitplanung – FNP mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Höttingen	X
Pläne des Naturschutzrechtes – Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Weißenburg	-
Sonstige Fachpläne	-

X = für die FNP-Änderung nach Kenntnisstand der Umweltprüfung von Bedeutung

- = für die FNP-Änderung nach Kenntnisstand der Umweltprüfung ohne Bedeutung



## Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Höttingen trifft zum Planungsgebiet folgende wesentliche zeichnerisch dargestellte, umweltrelevante Aussagen:

- Die überwiegende Fläche des Planungsgebiets ist als öffentliche Grünfläche (Nutzungen Sommerrodelbahn und Minigolf-Anlage) dargestellt.
- Im Bereich der Minigolf-Anlage sind umfangreich Gehölze dargestellt (Gebüsche, Hecken, Bäume). Ein weiteres Gehölz (Gebüsch, Hecke) ist in Richtung Staatstraße eingetragen.
- Eine kleinere Zwickelfläche zwischen Sommerrodelbahn und Minigolf-Anlage ist als Wald eingetragen.

Mit Ausnahme der Parkplatzfläche ist das Planungsgebiet damit bisher als Grünfläche vorgesehen, die sich in die umgebende Landschaft einfügt. Außerhalb des Planungsgebietes sind westlich und östlich Wald dargestellt, südlich landwirtschaftliche Flächen einschließlich Dauergrünland.

## Regionalplan RPV 8 (Westmittelfranken):

In der Karte „Landschaft und Erholung“ sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Eintragungen vorzufinden. Direkt westlich und östlich angrenzend befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet (Schutzzone im Naturpark Altmühltal). Südlich des Geltungsbereichs ist ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet eingetragen.

Die Begründungskarte „Erholung“ sowie die textlichen Ziele und Grundsätze des Regionalplans weisen im Bereich großflächig ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung aus. Gemäß der textlichen Erläuterungen Pkt. 7.1.2 – Erholung – soll darauf hingewirkt werden, die Erholungsfunktion der Region mit ihrer landschaftlichen und kulturellen Attraktivität zu sichern und weiterzuentwickeln. Den Belangen der naturnahen Erholung bei Planungen ein besonderes Gewicht beizumessen wird demnach vor allem im Naturpark Altmühltal sowie im Bereich der Erholungsschwerpunkte für bedeutend gehalten (Pkt. 7.1.2.1, 7.1.2.3). Besondere Bedeutung wird der Erholungsfunktion auch für den Erholungsschwerpunkt Brombachsee und Altmühlsee zugeschrieben (Pkt. 7.1.2.7). Aufgrund der Nähe des Planungsgebiets zum Großen Brombachsee sind auch hier die entsprechenden Ziele relevant.

Allgemeines, umweltrelevantes Ziel im Hinblick auf das landschaftliche Leitbild ist gemäß Regionalplan Pkt. 7.1.1, „dass die unterschiedlichen Teillandschaften der Region Westmittelfranken unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so gesichert, gepflegt und entwickelt werden, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird, die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion in in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben, die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird, die typischen Landschaftsbilder des fränkischen Schichtstufenlandes erhalten werden und die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird. Betreffend den Gebietsschutz sind die vielfältigen, charakteristischen Landschaften im Naturpark Altmühltal möglichst zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln (Pkt. 7.1.3.4).

Gemäß Pkt. 7.1.4.2 – Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen in der freien Landschaft sollen in für die Erholung wichtigen Gebieten nicht standortheimische Nadelwälder zu mehrschichtigen Mischwäldern entwickelt werden.

Unter Pkt. 7.2.2.1 – Nutzung und Einflüsse auf das Wasser – Wasserhaushalt – wird der Erhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen aufgrund der geologisch bedingten geringen Grundwasserneubildung besondere Bedeutung beigemessen.



## **2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

### **2.1. Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Der größte Teil des Planungsgebietes ist durch die überwiegenden Grünflächen vorteilhaft für Klima und Lufthygiene. Die Wald- und größeren Gehölzflächen im Geltungsbereich haben Bedeutung für die „Produktion“ frischer und sauberer Luft und zur Abpufferung lufthygienischer Belastungen. Die Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet ist im Planungsgebiet eher gering. Effektive Luftaustauschbahnen, z.B. in den benachbarten Ort Pleinfeld, sind nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet ist insgesamt nicht als thermisch belastet anzusehen.

Durch die Versiegelungsflächen der angrenzenden Straßen und des nahen Gewerbegebietes sowie durch den KFZ-Verkehr sind Vorbelastungen im Umfeld gegeben.

Die waldartigen Bereiche und sonstigen Gehölze sowie auch die landschaftliche Einbindung der Freizeitanlage sollen in großen Teilen erhalten werden. Vorgaben hierzu erfolgen im Bebauungsplan. Die mögliche Neuversiegelung von Flächen wird im Bebauungsplan begrenzt. Gravierende Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind nicht zu erwarten.

### **2.2. Schutzgut Boden und Fläche**

Gemäß der digitalen geologischen Karte M 1:25.000 des Bayernatlas untergliedert sich der Geltungsbereich in die geologischen Einheiten „Oberer Burgsandstein“ und „Feuerletten“.

Der Bestand weist vor allem im nördlichen Planungsgebiet größere versiegelte Flächen auf, insbesondere im Bereich des Parkplatzes und der angrenzenden Zufahrten. Der weitaus größte Teil des Planungsgebietes ist als unversiegelt zu bezeichnen. Durch die überwiegend extensive Nutzung der unversiegelten Flächen ist in den meisten Bereichen eine intakte belebte Oberbodenschicht anzunehmen. Anhaltspunkte für Altlasten im Gebiet liegen nicht vor.

Durch zu erwartende Baumaßnahmen werden in größerem Umfang Böden versiegelt, befestigt und umgelagert, hierbei kommt es unvermeidbar zu mittleren Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche werden im Bebauungsplan festgesetzt

### **2.3. Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Innerhalb des benachbarten Grundstücks Flur-Nr. 1215/1 befindet sich eine kleine Wasserstelle. Ein Graben aus den südlichen Waldflächen endet hier augenscheinlich. Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Amtliche Grundwasserstände liegen im Planungsbereich nicht vor. Aufgrund der örtlichen Geologie könnten Schichtwasserhorizonte ausgebildet sein. Das vorhandene Niederschlagswasser versickert derzeit zum größten Teil in Vegetationsbereichen. Die unversiegelten, begrünten Flächen tragen zur Grundwasserneubildung und Wasserrückhaltung bei.

Durch zu erwartende Baumaßnahmen sind lediglich potentielle negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Diese können durch Vorgaben im Bebauungsplan vermieden bzw. gemindert werden. Durch die zu erwartende höhere Versiegelung geht teilweise zumindest die Reinigungswirkung durch bewachsene und belebte Oberbodenschichten verloren. Gravierende Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind jedoch nicht zu erwarten.



## 2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist Bestandteil des Naturparks „Altmühltal“. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatSchG, Natura2000-Flächen oder amtlich kartierte Biotope sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

Die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurden im Herbst 2022 aufgenommen. Es handelt sich im Planungsgebiet um Biotop- und Nutzungstypen mit geringer und mittlerer Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt. Hochwertige Biotoptypen mit Schutz nach §30 BNatSchG bzw. Art.23 BayNatSchG liegen nicht vor. Floristische Besonderheiten bzw. besonders geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie konnten nicht festgestellt werden.

Wesentliche Biotop- und Nutzungstypen (ohne versiegelte Flächen) im Bereich sind:  
Grünland / Säume – Tritt- und Parkrasen, artenarme bis mäßig artenreiche Säume;  
Gehölze – mesophile Hecken / Gebüsche, Einzelbäume, strukturarme bis -reiche Nadelholzforste, Waldmäntel;

Als Datenbasis für die Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Fauna und die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Jahr 2022 faunistische Erhebungen durchgeführt. Relevant sind insbesondere Arten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind. In dieser Hinsicht kommen im Untersuchungsgebiet die Vogelarten Klappergrasmücke, Neuntöter und Goldammer vor. Weiterhin wurden im Untersuchungsgebiet mehrere Fledermausarten nachgewiesen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt werden im Bebauungsplan festgesetzt. Wesentlich sind hierbei der Erhalt eines großen Anteils an Gehölzen, vor allem der Hecken und Gebüsche, sowie der Erhalt von Quartiersbäumen für Fledermäuse. Weitere wesentliche Anforderungen betreffen zeitliche Vorgaben für Gehölzrodungen und Bauzeiten, Überprüfungen des Baufelds vor Maßnahmen und Vorgaben zur Beleuchtung. Durch die genannten Maßnahmen lassen sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter gering halten.

## 2.5. Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Mittelfränkisches Becken nahe am Übergang zur südlichen Frankenalb. Das Gelände ist Teil von landschaftsprägenden Hangbereichen, die östlich der Staatsstraße im Arbachtal ihre Fortsetzung finden. Von außen ist das Planungsgebiet weitestgehend nur von der Staatsstraße St 2222 und Bundesstraße B2 aus wahrnehmbar. Es bestehen durch die Freileitungen, Straßen und das Gewerbegebiet Vorbelastungen im Planungsgebiet und im engeren Umgriff betreffend das Schutzgut Landschaftsbild. Die Hangbereiche des Planungsgebiets stellen sich dagegen landschaftlich gut strukturiert dar.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden im Bebauungsplan festgesetzt. Wesentlich sind der Erhalt eines großen Anteils an Vegetationsflächen, vor allem an Gehölzen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut können damit gering gehalten werden.

## 2.6. Schutzgut Mensch – Lärm und Geruchsemissionen

Das Gelände wird bereits für Freizeit und Erholung genutzt. Durch die Art der Nutzung sind erhebliche Staub- und Geruchsemissionen nicht gegeben. Zu Geruchs- und Staubemissionen aus der Umgebung wird eingeschätzt, dass diese nicht über ein gewöhnliches Maß hinausgehen.

Zur Thematik Lärmimmissionen werden die vorhandenen Nutzungen als nicht geräuschinten-

---



siv eingeschätzt. Eine Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen und Baugebiete in der Umgebung ist nach Überprüfung der Abstände nicht anzunehmen. Bestehende Lärmquellen im Umgriff des Planungsgebiets sind die vorhandene Staatsstraße St 2222 und die Bundesstraße B2 sowie das Gewerbegebiet Pleinfeld nördlich der Staatsstraße. Die im Plangebiet vorhandenen bzw. vorgesehenen Nutzungen sind jedoch aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht schutzbedürftig.

## **2.7. Schutzgut Mensch – Erholung**

Das Planungsgebiet wird seit langem als Freizeitanlage mit Sommerrodelbahn und Minigolfanlage genutzt. Im nahen Umgriff befinden sich keine weiteren ausgewiesenen Freizeit- und Erholungseinrichtungen, Wander- oder Radwanderwege. Prinzipiell ist anzunehmen, dass sich die Wertigkeit und Nutzbarkeit des Gebiets für die Erholung durch die geplanten Maßnahmen erhöht.

## **2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Denkmäler / Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Entsprechend sind Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

## **2.9. Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen bestehen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Im Plangebiet bestehen derartige Wechselwirkungen insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, aber auch zwischen den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt mit den Schutzgütern Landschaft und Mensch.

Eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern innerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten, insbesondere auch aufgrund der im Bebauungsplan festzulegenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

## **2.10. Umweltauswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen:**

Gemäß Anlage 1 BauGB Nr.2b) ee) bzw. gemäß §1 Abs.6 Nr.7j BauGB sind auch die Umweltrisiken durch schwere Unfälle und Katastrophen bzw. die Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für derartige Geschehnisse bei den Umweltbelangen zu berücksichtigen. Besondere Gefährdungen hierzu sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

## **2.11. Kumulierende Umweltauswirkungen:**

Gemäß Anlage 1 BauGB Nr.2b) ff) ist auch eine Kumulierung von Umweltauswirkungen mit Vorhaben benachbarter Plangebieten bei den Umweltbelangen zu berücksichtigen. Für das Gebiet liegen keine Hinweise auf weitere geplante Vorhaben mit kumulierenden Umweltauswirkungen vor.

## **2.12. Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Nach §1a Abs.5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Durch die moderate Weiterentwicklung einer bestehenden Freizeitanlage wird verhindert, dass ein neues Baugebiet für eine Freizeitanlage in unbebautem Naturraum ausgewiesen wird. Die vorgesehenen Festlegungen im Bebauungsplan berücksichtigen zudem auch Anpassungsmaßnahmen im Hinblick auf den Klimawandel.



### **2.13. Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden im Plangebiet keine umweltgefährdenden Materialien oder besonderen Techniken verwendet, so dass nicht mit umweltrelevanten Auswirkungen zu rechnen ist.

### **3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Bei Nichtdurchführung der Planung wären folgende wesentliche Entwicklungen denkbar:

Mittel- bis längerfristig wäre bei ausbleibenden Sanierungen und zusätzlichen Angeboten die Attraktivität und Rentabilität der vorhandenen Freizeitanlage in Frage gestellt, so dass es zu einer Schließung kommen könnte. In diesem Fall würde sich ggf. im Bereich der Minigolf-Anlage Wald entwickeln. Im Bereich der Sommerrodelbahn müssten die Gehölze weiterhin aufgrund der Freileitungen niedrig gehalten werden.

Geeignete Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Waldbereiche wären auch in diesem Fall nötig, da anzunehmen ist, dass die vorhandene Waldgesellschaft im Hinblick auf den Klimawandel auf Dauer nicht ausreichend stabil sein wird.

Pflanzen und Tiere könnten sich vermutlich etwas ungestörter entwickeln.

Unwahrscheinlich erscheint aus wirtschaftlichen Gründen ein Rückbau der Anlagen und befestigten Flächen über das Notwendigste hinaus. Diese Situation würde sich unter anderem negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

### **4. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN WIRKUNGEN**

#### **4.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Im Bebauungsplan und im weiteren Verfahren sind schutzgutbezogen die folgenden wesentlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umzusetzen:

- Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:  
Erhalt von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Höhlenbrüter, CEF-Maßnahmen und fachkundige Begleitung bei notwendiger Fällung entsprechender Bäume; Erhalt des größten Anteils vorhandener Gehölzstrukturen sowie Teilersatz bei nötigen Rodungen, Erhalt eines großen Anteils an Vegetationsflächen allgemein; jahreszeitliche Begrenzungen von Gehölzrodungen und von Bauarbeiten in sensiblen Bereichen, tageszeitliche Begrenzungen von Bauarbeiten; Überprüfung sensibler Baufeldbereiche vor Baumaßnahmen und Einschränkung von Befahrbarkeiten und Lagerflächen; Schutz für Bäume bei Baumaßnahmen; Umbau waldartiger Bereiche zu stabileren Waldgesellschaften; Vorgaben zur Beleuchtung vor allem im Hinblick auf Insekten und Fledermäuse; Vorgaben zum Saatgut bei Ansaat extensiv genutzter Bereiche, Vorgaben zu Pflanzenarten und -material bei Neupflanzungen;
- Schutzgut Landschaft:  
Erhalt des größten Anteils vorhandener Gehölzstrukturen sowie Teilersatz bei nötigen Rodungen, Erhalt eines großen Anteils an Vegetationsflächen allgemein; langfristiger Erhalt waldartiger Bereiche durch Umbau zu stabileren Waldgesellschaften;
- Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser:  
Vorgaben zum Umgang mit Oberboden; Vorgaben zur Befahrung mit Baustellenfahrzeugen und -maschinen; Vorgaben zum Arbeiten mit der Topographie; Vorgaben zur Ver-



wendung unbedenklicher Materialien; Vorgaben zur Erstellung wasser- und gasdurchlässiger Belagsflächen; Vorgaben zum Rückbau von Belagsflächen;

- Allgemein:  
Einsatz einer ökologischen Baubegleitung und bei größeren Baumaßnahmen zusätzlich einer ökologischen Planungsbegleitung;

#### **4.2. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden notwendig, wenn die Fällung von Höhlenbäumen oder Bäumen mit viel abstehender Rinde unvermeidlich ist. In diesem Fall müssen als CEF-Maßnahme Vogel- und Fledermauskästen aufgehängt und betreut werden.

#### **4.3. Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Im Zuge der Bebauungs- und Grünordnungsplanung werden naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dies kann auch in Form einer Abbuchung einer bestehenden Ökokontofläche erfolgen. Als Grundlage ist eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchzuführen.

#### **4.4. Nutzung erneuerbarer Energien**

Gemäß §1 Abs.6 Nr.7f BauGB ist auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie als Aspekt der Umweltbelange zu behandeln. Es wird die Anwendung energiesparender Techniken für die Energienutzung der Freizeitanlage sowie die Überprüfung der Möglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien im Plangebiet, zum Beispiel Solarenergie, im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung empfohlen.

#### **4.5. Vermeidung von Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwasser**

Die Freizeitanlage als solches bietet im Hinblick auf die Entstehung von Emissionen bereits Vorteile, da sie die Möglichkeiten der Naherholung und des wohnortnäheren Tourismus aufwertet und somit teilweise zur Reduktion von Emissionen durch Reiseverkehr zu entfernteren Urlaubs- und Freizeitziele beitragen kann. Weiterhin wird durch den Betreiber angestrebt, die Erreichbarkeit der Anlage mit umweltfreundlicheren Verkehrsmitteln, zum Beispiel Fahrrädern, zu verbessern.

Die ordnungsgemäße Trennung, Recycling bzw. Entsorgung von bei der Bauausführung anfallenden Abfällen werden im Rahmen des Bebauungsplans bzw. der Objektplanungen festgelegt. Weitere im Betrieb anfallende Abfälle werden über die klassische Mülltrennung geregelt und über die zuständigen Entsorgungsbetriebe entsorgt.

Abwasserkanäle sind für die bestehenden Nutzungen bereits vorhanden. Der Umgang mit unbelastetem Niederschlagswasser wird im Rahmen der Objektplanungen detailliert geplant. Angestrebt wird eine Wasserrückhaltung und Versickerung vor Ort bzw. zumindest eine Wasserrückhaltung und gedrosselte Abgabe in ein Gewässer in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt.

### **5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, wird der Geltungsbereich bereits zum weit überwiegenden Teil als Freizeitanlage genutzt. Das Plangebiet stellt seit Jahrzehnten einen etablierten Freizeit- und Tourismusstandort dar. Die Entwicklung einer neuen Frei-

---



zeitanlage an einem Alternativstandort in der näheren Umgebung erschiene vor allem aus Umweltaspekten nachteilig. Frühere Überlegungen, in angrenzenden Bereichen des früheren Wildgeheges einen Familienerlebnispark zu entwickeln, wurden wegen zu hoher Lärmbelastungen durch die Bundesstraße B2 verworfen.

## **6. SONSTIGE ANGABEN**

Angaben zur verwendeten Methodik sowie zu etwaigen Erkenntnislücken sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen, ebenso die Angaben zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Bauleitplanes.



## 7. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Maßnahmen im Planungsgebiet, das bereits eine Freizeitanlage aufweist. Hierzu erfolgen die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans zeitgleich im Parallelverfahren.

Die vorhandene Freizeitanlage mit Sommerrodelbahn, Minigolf, Spielbereichen und Gastronomie soll modernisiert und weiterentwickelt werden. Geplant sind vor allem der Bau einer Adventure Golf-Anlage, im Laufe der Zeit eine Erneuerung der Sommerrodelbahn und der Bau zusätzlicher Spieleinrichtungen wie zum Beispiel eines Niederseilgartens für jüngere Kinder. Durch die vorgesehenen Maßnahmen kann der Betrieb der Freizeitanlage dauerhaft gesichert werden.

Das Vorhaben ist mit erheblichen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden. Im Rahmen des Bebauungsplans werden hierzu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen konkretisiert, so dass die Beeinträchtigungen vermieden oder reduziert werden.

Überschlägige Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit
Klima, Luft	gering
Boden, Fläche	mittel
Wasser	gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	gering
Landschaft	gering
Mensch - Lärm, Geruchsemissionen	gering
Mensch – Erholung	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Durch die im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen soll gewährleistet werden, dass eine sinnvolle Weiterentwicklung und Nutzung der Fläche für Freizeit und Erholung möglich ist. Im Bebauungsplan werden zusätzlich Vorgaben zur Grünordnungsplanung erstellt, um das landschaftliche Erscheinungsbild der Anlage zu sichern und zu optimieren. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für erhebliche Eingriffe werden im Bebauungsplan festgesetzt.

### **Aufgestellt:**

Tanja Strauch, Landschaftsarchitektin / Dipl. Ing. Frank Ziehe  
Ellingen / Hessen im März 2023



## 8. QUELLENVERZEICHNIS

AMTLICHE BIOTOPKARTIERUNG FLACHLAND BAYERN.

Digitaler Kartendienst FIS-Natur online (FIN-Web) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, 2022. Erfassungszeitraum 2007-2011.

ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM LANDKREIS WEISSENBURG GUNZENHAUSEN. Digitaler Kartendienst FIS-Natur online (FIN-Web) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, 2022.

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).

BAYERISCHES BODENSCHUTZGESETZ vom 23. Februar 1999 (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch Verordnung vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S.640).

BAYERISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Digitaler Kartendienst Bayerischer Denkmal-Atlas. 2022.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU): Arbeitshilfe zur Biotopwertliste der BayKompV – Verbale Kurzbeschreibungen. Stand 07/2014.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU): Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV. Stand 02/2014.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU): Digitaler Kartendienst FIS-Natur online (FIN-Web) 2022.

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: Der Umweltbericht in der Praxis. Ergänzte Fassung, 2. Auflage von 2007.

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG: Digitaler Kartendienst BayernAtlas. Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2022.

BUNDESBODENSCHUTZGESETZ vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274 | S. 123), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S.1362, 1436).

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN DER GEMEINDE HÖTTINGEN.

---



FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE. Unver-  
öff. Stellungnahmen. Zeitraum 30.06.2022 bis 29.07.2022.

BÜRO FÜR ARTENSCHUTZGUTACHTEN ANSBACH, MARKUS BACHMANN: Fachbeitrag  
zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Modernisierung der „Fürst Carl  
Adventuregolf und Sommerrodelbahn“ bei Pleinfeld. Unveröff. Gutachten. Ansbach,  
22.11.2022.

REGIONALPLAN WESTMITTELFRANKEN (8). 1987. Stand: 30. Änderung vom 16.03.2022.

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt  
geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).