



Gemeinde Bischofsgrün

Begründung
Zum Bebauungsplan
„Ferienpark Bischofsgrün - Bräuhauswiese“

umfassend die Grundstücke der Gemarkung Bischofsgrün mit den Flurnummern
514 (Teilfläche) und 515

Fassung vom 24.05.2022

PLANVERFASSER

Dipl.-Ing. univ. Architekt + Stadtplaner

Michael Krug

Oberwaiz, Am Anger 5, 95488 Eckersdorf
Telefon: 09279 / 9771058, Fax: 09279 / 9771059
E-Mail: Architekt.Krug@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Planungsrechtliche Situation
3. Aufstellungsverfahren
4. Städtebauliche Situation
5. Verkehrliche und fußläufige Erschließung
6. Geplante bauliche Nutzung
7. Maß der baulichen Nutzung
8. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Gestaltung
9. Stellplätze und Nebenanlagen
10. Geplante Bebauung
11. Flächenaufstellung
12. Technische Versorgung und Entsorgung
 - Allgemeines
 - Schmutzwasser und Oberflächenwasser
 - Wasserversorgung
 - Strom
 - Müllentsorgung
 - Telekommunikation und Medien
13. Immissionsschutz
14. Grünordnung/Freiraumgestaltung
15. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
16. Umweltbericht
 - Bestandsaufnahme
 - Prognose bei Nichtdurchführung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben
 - Prognose und schutzgutbezogene Bewertung der Vorhaben
 - a) Schutzgut Boden und Wasser
 - b) Schutzgut Klima und Luft
 - c) Schutzgut Arten und Biotope
 - d) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
 - e) Schutzgut Mensch
 - Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen
17. Artenschutz- und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
 - Einstufung der Eingriffsschwere
 - Festlegung des Kompensationsfaktors
 - Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs
 - Schwerpunkt des Ausgleichs - vorgesehene ökologische Aufwertung
 - Zugeordnete externe Ausgleichsflächen
 - Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung möglicher Auswirkungen
 - Rechnerischer Nachweis der Ausgleichsflächen
 - Zeichnerischer Nachweis der Ausgleichsflächen inkl. der festgelegten Maßnahmen
18. Kosten
19. Kurze Zusammenfassung
20. Rechtliche Grundlagen des Verfahrens

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der sogenannten „Bräuhauswiese“ im Nordosten an der Birnstengeler Straße gelegen, verfügt die Gemeinde Bischofsgrün über einen fast zentralen, abgeschlossenen idyllischen Grünbereich. Einst dem weitläufigen Natur-Kurpark mit etwa neun Hektar Fläche direkt angegliedert, ist dieses Areal mittlerweile durch die fortschreitende Bebauung vom Restteil der Parkflächen abgetrennt. Über den langen Zeitraum gesehen und bedingt durch die ausschließlich extensive Nutzung hat sich hier im Zentrum im Ortsbereich eine hochwertige Grünfläche mit Baumbestand entwickelt. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist die Bräuhauswiese mit den Flurnummern 514 und 515 der Gemarkung Bischofsgrün ebenso als Grünfläche ausgewiesen.

Seit längerem bemüht sich ein Investor auf einer Teilfläche des Areals ein kleines Feriendorf zu realisieren, um damit einen wesentlichen Mehrwert für den Tourismus sowie die gewerbliche Entwicklung in Bischofsgrün zu erzielen und Bischofsgrün als heilklimatischen Kurort aufzuwerten.

Am 16. Februar 2020 wurden dazu ein Bürgerbegehren zum „Erhalt der Bräuhauswiese als Teil des Naturkurparks Bischofsgrün“ und parallel das Ratsbegehren „Bebauung der Bräuhauswiese mit einer Ferienhaussiedlung“ durchgeführt. Mit dem deutlichen Ergebnis des Bürgerentscheides von 75 % Zustimmung für die Entstehung des Ferienparks wird großes öffentliches Interesse an der Umsetzung des Vorhabens dokumentiert und die nachfolgende Bauleitplanung begründet.

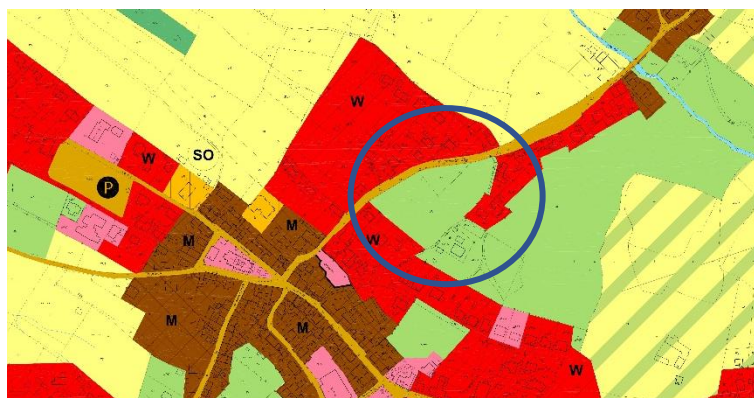
Zur Realisierung dieses Vorhabens muss als erster Schritt die Aufstellung des zugehörigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienpark Bischofsgrün-Bräuhauswiese“ erfolgen. Damit kann innerorts Baurecht zur Umsetzung geschaffen werden und die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird vermieden. Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, sollen insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zur Wiedernutzbarmachung und zur Nachverdichtung umgesetzt werden.

Dem folgend hat der Gemeinderat Bischofsgrün in seiner öffentlichen Sitzung am 01.06.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienpark Bischofsgrün-Bräuhauswiese“ für vorstehenden Teilbereich nach § 12 BauGB beschlossen. Innerhalb des Geltungsbereiches soll gemäß § 10 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Sondergebiet, das der Erholung dient ausgewiesen werden, und zwar ausschließlich für Ferienhäuser, um dies planungsrechtlich dauerhaft und eindeutig abzusichern; dies gibt es in Bischofsgrün bislang noch nicht.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der notwendige (Wohn-)Bedarf sogar zentral im Ort abgedeckt und auch städtebaulich kann man von einer geordneten Entwicklung sprechen.

2. Planungsrechtliche Situation

Für die Gemeinde Bischofsgrün besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan in dem der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ferienpark Bischofsgrün-Bräuhauswiese“ als Grünfläche ausgewiesen ist. Für die jetzt im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung als Sondergebiet (SO) muss der Flächennutzungsplan daher im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) mit geändert werden.



3. Alternativstandorte

Spätestens im Zuge des Bürger- bzw. Ratsbegehrens gab es selbstverständlich Überlegungen zu Alternativstandorten. Ein Feriendorf braucht die Anbindung ans Zentrum, nur so funktioniert die angestrebte gewerblich-touristische Entwicklung. Am Ortsrand fehlen verfügbare Flächen, dies sowohl topographisch bedingt, aber vornehmlich aufgrund des Naturschutzes mit den seit der Gesetzesnovelle von 2019 jetzt gesetzlich geschützten Biotopflächen bei den Grün-/Wiesenflächen. In Bischofsgrün ist dies die Berg-Mähwiese, die nur mit Auflagen bebaut werden kann.

Letztlich gibt es keine wirkliche Alternative und städtebaulich gesehen passt das Feriendorf hier am besten zur vorhandenen Bebauung. Hier wird eine klassische „Baulücke“ neu genutzt und so ein weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich verhindert, ganz im Sinne des BauGB.

3. Aufstellungsverfahren

Es gibt keinen rechtsgültigen Bebauungsplan für das angedachte Planungsgebiet, und mit der Ausweisung als Grünfläche im Flächennutzungsplan ist die Aufstellung eines Bebauungsplans als Genehmigungsgrundlage für das vorbeschriebene Vorhaben zwingend erforderlich.

Zudem wird damit auf alle Fälle auch eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Ausweisung entsprechender Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen nötig.

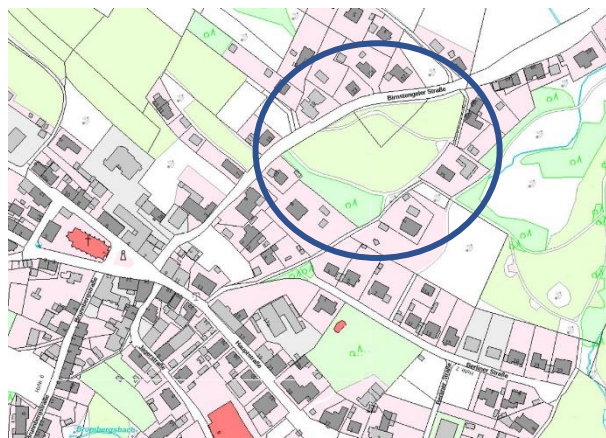
Für die Realisierung des bereits sehr detailliert geplanten Projekts des Vorhabenträgers (Investors), soll die Aufstellung des Bebauungsplans „Ferienpark Bischofsgrün-Bräuhauswiese“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erfolgen. Über einen Durchführungsvertrag regelt die Kommune mit dem Investor die zu erbringenden Erschließungsmaßnahmen. Im Kaufvertrag für das Grundstück können von den Beteiligten weitere Details festgelegt werden.

Hierfür wurden im Vorfeld bereits vom Vorhabenträger mit der Gemeinde Bischofsgrün die erforderlichen Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen abgestimmt; die Details dazu werden parallel im Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde festgelegt. Nach eigenständiger Herstellung der Erschließungsanlage durch den Erschließungsträger bleibt am Ende die Erschließungslast bei der Gemeinde Bischofsgrün. Dies ist vorteilhaft für beide Seiten; es geht so schneller und die Kommune hat keine finanzielle Belastung diesbezüglich.

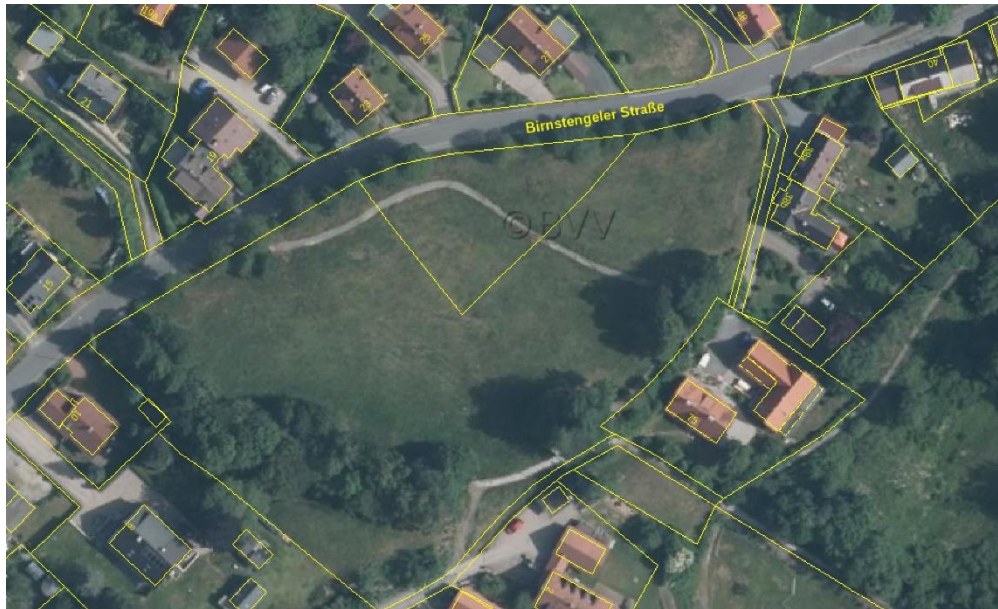
Die Planungshoheit der Gemeinde bleibt in diesem Zusammenhang vollumfänglich sichergestellt, so dass das langfristige Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erreicht wird. Die Details zur Planung mit entsprechenden Erläuterungen dazu folgen im nächsten Abschnitt.

4. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von etwa 1,03 ha umfasst ausschließlich die Flurnummern 514 (Teilfläche) und 515 der Gemarkung Bischofsgrün. Es handelt sich dabei um einen Teil des Natur-Kurparks, einer extensiv genutzten Grünfläche mit Baumbestand im Randbereich und entlang der Fußwege, nordöstlich des Zentrums von Bischofsgrün. Das Areal ist allseitig von Wohngebäuden umschlossen. Ostwärts schließt dann der eigentliche Natur-Kurpark an, nördlich der Birnstengeler Straße folgen hinter den Wohnbauten bereits die Grün-/Wiesenflächen zum Außenbereich hin.



Der jetzt geplante Ferienpark mit den 17 Gebäuden beschränkt sich auf etwa 72 % der Gesamtfläche, damit bleiben Teile der Grünflächen und der Baumbestand nahezu vollständig erhalten. Mit dem geplanten Ferienpark wird im, vom Zentrum aus nördlich gelegenem Teil, ein größerer zusammengehöriger Bereich mit dem Schwerpunkt Wohnen geschaffen, was städtebaulich zu begrüßen ist. Der Schwerpunkt des weitläufigen Natur-Kurparks liegt sowieso weiter im Osten. Das Feriendorf passt genau in diese Lücke und nutzt ausschließlich die vorhandene Infrastruktur.



Das Geländeprofil fällt entlang der Birstengeler Straße von West nach Ost um ca. fünfzehn Meter, womit fast jedes Gebäude eine unterschiedliche Höhenlage aufweist. Diese Höhenstaffelung bietet von jedem der Teilgrundstücken einen interessanten und freien Ausblick in die Landschaft.

Städtebauliches Ziel im Geltungsbereich ist, mit einer angemessenen Nachverdichtung im Wohnumfeld eine attraktive kleine Ferienhaussiedlung mit Zentrumsnähe, aber zugleich mit Blick ins Grüne, zu schaffen. Die kurze Verkehrsanbindung zur nahen Bundesstraße B 303 rundet dies ab. Dieser Ferienpark ist für Bischofsgrün touristisch gesehen etwas ganz Neues; bislang war man immer nur auf Ferienwohnungen, meist eigentlich nur auf private Ferienzimmer angewiesen.

5. Verkehrliche und fußläufige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des neu geplanten Ferienparks erfolgt für Touristen über die Birnstengeler Straße von Osten auf kurzem Wege von der Bundesstraße B 303. Das Ortszentrum des Kurorts Bischofsgrün mit dem vielfältigem Freizeit- und Kulturangebot ist fußläufig erreichbar. Es sind dazu keine externen Erschließungsmaßnahmen notwendig; auch ein Standortvorteil.

Topographisch bedingt wird der Geltungsbereich mit der Zufahrt vom Westen aus erschlossen. Neben der Zufahrt gibt es einen kleinen Parkplatz für den ruhenden Verkehr; die Ferienhäuser können jedoch auch über eine Ringstraße mit Einbahnstraßenverkehr direkt angefahren werden. Alles wird als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen, womit sich zusätzliche Fußwege erübrigen. Diese neu geschaffene Straßenverkehrsfläche wird zu einem späteren Zeitpunkt an das Straßennetz der Gemeinde Bischofsgrün angebunden und i. S. d. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG für die Allgemeinheit/Öffentlichkeit gewidmet.

Die Straßenbreite beträgt 6,00 m im Zufahrtsbereich, die Ringstraße wurde mit 4,00 m Breite angesetzt, was für den Einrichtungsverkehr jedoch ausreicht. Ein kleiner Platz im Osten bietet Ausweichmöglichkeit für Kraftfahrzeuge, kann alternativ aber auch als Spielbereich genutzt werden. Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und der problemlosen Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge, die Müllabfuhr und den Winterdienst soll auf der Ringstraße ein eingeschränktes Halteverbot angeordnet werden.

Für den ruhenden Verkehr sind auf dem Parkplatz und dem Vorfeld der Ringstraße für jedes Ferienhaus ein zugeordneter öffentlicher Stellplatz vorgesehen. Der ausgewiesene Straßenraum sollte zur Zone passend, auch durch Materialien/Oberflächen verkehrsberuhigt gestaltet werden.

Aufgrund des großen Abstands zur wichtigen Hauptverkehrsstraße (B 303) im Osten direkt am Ortsrand und zudem mit vorgelagerter Bebauung sind keine Immissionen von dort zu erwarten.

Die zwei vorhandenen, die Parkfläche von West nach Ost querenden Fußwege, bleiben erhalten. Der südliche Weg begrenzt das Feriendorf und bleibt mit den großen Bäumen und der zugehörigen Parkfläche völlig unverändert, der nördliche Weg führt auf der Ringstraße durch das geplante Feriendorf und trifft am Platz im Osten wieder die alte Trasse. Damit ergibt sich für die Anwohner betreffend die fußläufige Erschließung und Erreichbarkeit des Natur-Kurparks keine Veränderung.

6. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gemäß § 10 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sondergebiet (SO), das der Erholung dient festgesetzt. Hierbei im Detail als Sondergebiet für Ferienhäuser.

Die gemäß § 10 Absatz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden dabei gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Die Erforderlichkeit des Ausschlusses der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ergibt sich aus dem Umstand, dass die dort benannten Nutzungen nicht dem der Gemeinde Bischofsgrün angestrebten Nutzungsschwerpunkt entsprechen. Damit sollen zugleich Störungen des benachbarten Wohnumfelds mit ausgeschlossen werden. Neben fehlender Fläche sind die ausgeschlossenen Nutzungen an anderen, besser geeigneten Stellen im Gemeindegebiet von Bischofsgrün bereits untergebracht, oder können an anderen Standorten einfacher verwirklicht werden.

Entsprechend des Entwurfes sind in der Plandarstellung im Geltungsbereich für das Sondergebiet – Ferienpark sind insgesamt 17 Parzellen für Ferienhäuser vorgesehen.

Bei insgesamt 5.945 m² Grundstücksfläche beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße nach der dargestellten vorgeschlagenen Parzellierung 350 m² mit Teilflächen von 251 m² bis hin zu 538 m² für die einzelnen Ferienhäuser. Damit gibt es ein vielfältiges Angebot für die Touristen. Die tatsächliche Anzahl der Parzellen könnte aufgrund der nicht verbindlich festgesetzten neuen Grenzen und der größeren Baufenster aber nur noch geringfügig variieren.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und aufgrund von möglichen Gebäudetypen über eine festgesetzte Höhenlage sowie festgelegte Gebäudehöhen mit Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen mittels dieser Festsetzungen und eine Festlegung der max. Höhenlage der Hauptgebäude sind aus städtebaulicher Sicht nötig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und vorhandene Umgebungsbebauung sicher zu stellen.

Da die Gesamtplanung nur von einem Bauherrn, dem Investor kommt, der an einem „stimmigen Bild“ interessiert ist, wurde dies im Vorfeld gemeinsam abgestimmt und sehr restriktiv festgelegt. Nur so wird der Ferienpark als zusammengehöriges Gefüge von Einzelgebäuden erkennbar sein; zugleich sind die benachbarten Anlieger in hohem Maße geschützt.

Das Maß der baulichen Nutzung für Grundfläche (GRZ) wurde in Abhängigkeit der Grundstücksgröße und hinsichtlich der Ausgleichsflächen mit dem Faktor 0,35 für die Grundfläche angesetzt.

Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig; das Wohnen ist auf lediglich eine Ebene beschränkt.

Mit lediglich einer Dachform, dem Satteldach, soll sich ein ruhiges zusammengehörendes Ensemble entwickeln, das bestens zum vorhandenen Umfeld passt. Mit einer wählbaren Dachneigung zwischen 20 bis 40 Grad sind trotzdem verschiedene Haustypen möglich, lassen andererseits aber auch dem Planer den Spielraum für moderne, energieoptimierte kompakte Baukörper. Zeitgemäße moderne Architektur ist auch mit einem fränkischen Satteldach-Gebäude möglich.

Nachdem neben der Dachneigung vor allem die Gebäudebreite maßgeblich die Gebäudehöhe mit beeinflusst, wurden im Bebauungsplan zusätzlich maximale Trauf- und Firsthöhen festgelegt. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wurde eine Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) bezogen auf die zugrunde liegende Erschließungsstraße festgesetzt.

8. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Gestaltung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufenstern mit Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen, Balkonen, Treppenhäusern und Eingangsüberdachungen in begrenztem Rahmen gemäß § 23 Abs. 3 zulässig.

Die Festsetzungen lassen damit die Bildung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen zu, was auch geringfügig unterschiedliche Gebäudelängen bzw. Gebäudegrößen mit umfasst. Im vorliegenden Bebauungsvorschlag beschränkt sich die Bebauung auf lediglich zwei Gebäudetypen. Auch damit soll die Erkennbarkeit eines Feriendorfes nach außen hin kenntlich gemacht werden.

Im gesamten Geltungsbereich gilt, in Anlehnung an das Umfeld natürlich die offene Bauweise, es sind ausschließlich Einzelhäuser zugelassen. Das damit angestrebte Ziel ist eine einheitliche, aufgelockerte Bebauung mit individuellen Durchblickmöglichkeiten nach innen und außen.

Vier einzelne Baufenster lassen entsprechend Spielraum für den Baukörper sowie dessen Lage; geben aber dennoch die im Gesamtkonzept festgelegten Teilbereiche mit den Ferienhäusern vor. Zusätzlich gibt es noch ein weiteres Baufenster für Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen im Zufahrtsbereich mit den Stellplätzen.

Mit präzisen Höhenfestsetzungen und Einhaltung der Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird die angrenzende, bereits vorhandene Nachbarbebauung geschützt.

Für die Teilbereiche wurde mit der Lage der Erschließungsstraße indirekt auch die Firstrichtung, wie in der Planzeichnung eingetragen, festgesetzt. Damit folgt die räumliche Gestaltung weitestgehend dem städtebaulichen Konzept des Umfelds mit traufständiger Bebauung zur Straße hin.

Die Gebäude des Ferienparks, sollen in Architektur, mit holzverkleideter Fassade und einheitlicher Dacheindeckung als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein. Dies beinhaltet neben festgelegten Farben auch die dabei verwendeten Materialien. Um den Dorfcharakter zu wahren, sind zur Erschließungsstraße hin keine Einfriedungen der Grundstücke vorgesehen.

9. Stellplätze und Nebenanlagen

Überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche zulässig. Offene Stellplätze sind an geeigneter Stelle auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, Garagen sind nicht zulässig um den Dorfcharakter der Wohngebäude nicht zu stören.

Für jedes Ferienhaus ist auf dem Grundstück ein Anliegerstellplatz herzustellen; diese wurden im Zufahrtbereich zu einem Parkplatz zusammengefasst, um die Verkehrsbelastung im Ferienpark auf ein Minimum zu reduzieren.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind generell unzulässig, auch in der Größenordnung bis zu einer nicht genehmigungsfähigen Baumaßnahme entsprechend des Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), auch hier zur Wahrung des Dorfcharakters der Ferienhäuser.

Ausgenommen davon sind Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter. Auf den Regelungsinhalt des Art. 29 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) wird hingewiesen.

10. Geplante Bebauung

Alle Ferienhäuser werden von der neuen zentralen Ringstraße aus auf kurzem Wege erschlossen; es gibt dazu nur eine Zufahrt, wodurch der Erschließungsaufwand beträchtlich reduziert wird. Weniger Verkehrsflächen sind nicht möglich; der Flächenanteil beträgt gerade einmal ca. 13 %. Die zu erwartenden Erschließungskosten werden so positiv beeinflusst und die Natur geschützt.

Der Bebauungsvorschlag zeigt eine geordnete Form von lediglich zwei Gebäudetypen, die sich bis auf die drei Ferienhäuser im Zentrum alle nach außen zur umgebenden Bebauung hin öffnen. Die Gebäudeerschließung wurde so gewählt, dass jedes Ferienhaus einen ruhigen Bereich vornehmlich im Süden aufweist; seitlich rücken die Gebäude, wie im Dorf üblich, nahe zusammen.

Nachdem die individuelle Planung des Investors bislang schon sehr weit fortgeschritten bzw. abgeschlossen ist, ist zu erwarten, dass die hier vorgeschlagene Bebauung auch umgesetzt wird. Gerade dies macht einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus, die Randbedingungen sind bekannt und die Festsetzungen ermöglichen nur diese Umsetzung zum Schutz der Anlieger.

Die Festsetzung einer Sockelhöhe reguliert ferner die Höhenlage der Gebäude; da die Planung aus einer Hand kommt, ist hier automatisch der Schutz der Nachbargrundstücke mit enthalten. Größere Auffüllungen bzw. Abgrabungen sind trotz der nicht vorhandenen abfallenden Topografie nicht zu erwarten; die Gebäude werden gestaffelt und folgen der natürlichen Hangneigung. Zugelassen werden maximal 1,0 Meter Höhenausgleich, wobei das Gelände an die Grundstücksgrenzen jedoch stets anzupassen ist.

11. Flächenaufstellung

<u>Gesamtfläche Geltungsbereich B.-Plan „Ferienpark Bischofsgrün-Bräuhauswiese“:</u>	10.329 m ²
Festgesetzte öffentliche Grünflächen:	2.444 m ²
Festgesetzte öffentliche Fußwege:	284 m ²
<u>Fläche Gesamtgrundstück Ferienpark:</u>	<u>7.501 m²</u>
Flächen Grundstücke Ferienhäuser 1-17:	5.945 m ²
Durchschnittliche Grundstücksfläche:	350 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche inkl. Parkplatz:	1.010 m ²
Zugeordnete Stellplätze (17 Stück):	242 m ²
Festgesetzte öffentliche Geh- und Fußwege:	40 m ²
Öffentliche Grünflächen:	264 m ²

(Computerberechnung der einzelnen Flächen)

12. Technische Versorgung und Entsorgung

- Allgemeines

Der Vorhabenträger hat im Vorfeld seiner Planungen ein Ingenieurbüro mit der Berechnung zur Entwässerung des Ferienparks bezüglich der Einleitung des Schmutzwassers in den öffentlichen Kanal und der Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter beauftragt.

(IKS Ingenieurbüro Karlheinz Schäffler, Kiesslinger Str. 33, 81829 München vom 20.05.2021).
Nachfolgend dazu auszugsweise die wichtigsten Details zum Thema Entwässerung.

- Schmutzwasser und Oberflächenwasser

Die Ausführung der Kanalisation erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs im Trennsystem, so dass Schmutz- und Niederschlagswasser in getrennten Kanalstrecken abgeführt werden.

Das Schmutzwasser der einzelnen Ferienhäuser wird im Zuge der Ringstraße gesammelt und im freien Gefälle dem öffentlichen Kanalnetz im Osten am Leitungsende der Stichstraße Birnstengel zugeführt. Hier liegt bereits eine Leitung DN 250 mit ausreichender Tiefe mit Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung der Gemeinde Bischofsgrün.

Für das Oberflächenwasser der geplanten Gebäude und Verkehrsflächen wurde eine Berechnung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass die Anbindung an das Fließgewässer Weißer Main möglich ist, dazu ist aber die Errichtung einer Rückhaltung notwendig. Es wurden drei Varianten erstellt; einmal die Rückhaltung im östlichen Grünteil innerhalb des Geltungsbereichs, einmal südöstlich außerhalb am Rande des Natur-Kurparks und abschließend in einem Stauraumkanal zum vorhandenen Regenwasserkanal mit Leitung DN 500 im Süden, ebenso am Rande des Natur-Kurparks. Welche Variante zur Ausführung kommt, wird im laufenden Verfahren festgelegt. Durch jede der möglichen Anlagen erfolgt keine direkte Einleitung in das öffentliche Gewässer; ein wasserrechtliches Verfahren kann daher entfallen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem anzuschließenden Grundstück zu bewirtschaften und zu beseitigen, soweit dies ordnungsgemäß möglich ist. Die Sammlung in Zisternen für Brauchwassernutzung ist wünschenswert. Entsprechende Hinweise dazu wurden in den Textteil des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Abschließend wird auf die Wasserabgabesatzung der Gemeinde Bischofsgrün (WAS) und die Entwässerungssatzung der Gemeinde Bischofsgrün (EWS) verwiesen.

- Wasserversorgung

Der gesamte Geltungsbereich wird über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Bischofsgrün mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Eine entsprechende Wasserleitung DN 80 liegt dazu in der Birnstengeler Straße; die Anbindung erfolgt im Umfeld der Zufahrtsbereichs. Die Versorgung des Plangebiets „Ferienpark Bischofsgrün-Bräuhauswiese“ ist somit durch eine entsprechende Erweiterung des Rohrnetzes an die zentrale Anlage sichergestellt.

- Strom

Die Strom-Grundversorgung in der Gemeinde Bischofsgrün wird sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Energie Deutschland GmbH. Auch für den neuen Ferienpark erfolgt die Anbindung über den Anschluss an die vorhandene Versorgungsleitung in der Birnstengeler Straße.

- Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt turnusmäßig über den Landkreis Bayreuth. Zur Sicherstellung des Abfuhrbetriebs wird auf der Ringstraße ein beschränktes Halteverbot angeordnet.

- Telekommunikation und Medien

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichende Trassen für die Unterbringung von unterirdisch verlegten Telekommunikationsleitungen für das Planungsgebiet vorzusehen. Analog dazu Leerrohre für eine zukunftsfähige Breitbandtechnik.

13. Immissionsschutz

Einwirkende Immissionen verursacht durch Verkehrslärm von der nahegelegenen Bundesstraße B 303 sind durch die Lärmschutzmaßnahmen bzw. die vorgelagerte Bebauung nicht zu erwarten. Mit den geplanten Ferienhäusern entfällt auch die „Belastung“ des Umfelds aus der bisherigen vornehmlich extensiv genutzten Grünfläche.

Für den Betrieb von haustechnischen Anlagen (Wärmepumpe, Klimagerät, o.ä.) wurde der Grenzwert für die zulässigen Geräuschemissionen gemäß der TA Lärm mit aufgenommen.

14. Grünordnung/Freiraumgestaltung

Im Bebauungsplan „Ferienpark Bischofsgrün-Bräuhauswiese“ wurden konkrete Festsetzungen zur Neupflanzung von einheimischen Bäumen und einheimischen Sträuchern nach Stückzahl und Art, sowie zur Begrünung der privaten, nicht überbauten Flächen festgesetzt.

Dies erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der für den Artenschutz und unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird damit ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert.

Mit detaillierten Hinweisen auf verschiedene Ausführungsmöglichkeiten soll zudem die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß (Stellplätze, Zufahrten/Zugänge) beschränkt werden. Diese Festsetzungen dienen unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Flächenversiegelung werden so minimiert.

Daneben sind alle Arten von regenerativen Energieformen zu unterstützen. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie ins Dach bzw. fassadenintegriert sind; oder so angeordnet werden, dass sie im angrenzenden Straßenraum nicht wahrnehmbar sind. Die entsprechenden Anlagen dürfen keinesfalls wie ein Fremdkörper wirken.

Es werden Festsetzungen zur allgemeinen Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken getroffen. Für eine nachhaltige Entwicklung sind nicht überbaute Flächen zur Minimierung der Bodenversiegelung bzw. Regenwasserversickerung überwiegend naturnah anzulegen. Reine Kies-/Splittgärten sind unzulässig.

Nur mit artenreichen Gartengrünflächen lässt sich der Fortbestand von vielen Insektenarten und damit verbunden, auch der Fortbestand unserer heimischen Vogelarten dauerhaft sicherstellen.

In Verbindung mit den 25 Prozent unverändert bleibenden, festgesetzten vorhandenen Grün- bzw. Parkflächen und einer standortgerechten Bepflanzung innerhalb des Ferienparks wird so insbesondere die Durchgrünung weiterhin gewährleistet; das Umfeld ist dazu das beste Vorbild.

Private Anpflanzungen entlang gemeinsamer Grenzen mit den öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen keine Sichtbeeinträchtigungen hervorrufen. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit muss das notwendige Lichtraumprofil durch die Anlieger dauerhaft freigehalten werden. Auf Art. 29 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) wird hingewiesen.

15. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Der Geltungsbereich für den Ferienpark ist in der aktuellen Biotopkartierung nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) nicht enthalten. Mit der Gesetzesnovelle von 2019 gibt es weitere gesetzlich geschützte Biotopflächen.

Dazu gehört der FFH-Lebensraumtyp 6520 die Berg-Mähwiese; gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie handelt es sich um artenreiche, extensiv genutzte Bergwiesen der Mittelgebirge (in der Regel über 600 m). Entstehung und Erhaltung dieser Wiesen ist abhängig von frischen bis mäßig feuchten Standorten, in Verbindung mit ein- bis zweimähdiger Bewirtschaftung ohne Düngung. Bei den vorhandenen Grünflächen im Geltungsbereich handelt es sich nach Ortsbesichtigung mit der unteren Naturschutzbehörde genau um diese gesetzlich geschützten Berg-Mähwiesen.

Es erscheint sinnvoll, für die Details dazu eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der Bestandsflächen durch den Investor zu beauftragen und parallel zum Verfahren durchzuführen. Damit erhält man Gewissheit über vorkommende geschützte Arten von Fauna bzw. Flora und davon abgeleitet, die notwendigen Grundlagen für die festzulegenden Ausgleichsmaßnahmen.

Mit der Möglichkeit, dass die untere Naturschutzbehörde auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen vom gesetzlichen Schutz zulassen kann, gibt es eine durchaus realistische Perspektive, das Vorhaben „Ferienpark“ dennoch umsetzen zu können. Der notwendige Ausgleich für die Beeinträchtigungen dürfte, ausgehend vom Ortstermin her, „machbar“ sein und das überwiegende öffentliche Interesse, als weiteres Kriterium, wurde mit dem Bürgerentscheid ja bereits festgestellt.

16. Umweltbericht

Nachfolgend der Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Bewertung des Vorhabens bzgl. der einzelnen Schutzgüter, ausgehend von der Bestandsaufnahme sowie Einstufung der Lebensräume.

- **Bestandsaufnahme**

Die Gemeinde Bischofsgrün ganz im Norden des Landkreises Bayreuth liegt an der wichtigen Ost-West-Magistrale nach Tschechien, der Bundesstraße B 303. Geografisch gesehen liegt Bischofsgrün mitten im Fichtelgebirge in 680 m Höhe und wird eingerahmt von den zwei höchsten Bergen Nordbayerns, dem Schneeberg (1053 m) und dem Ochsenkopf (1024 m).

Bischofsgrün ist der einzige heilklimatische Kurort in Nordbayern und geprägt vom Fremdenverkehr. Ohne Industriebetriebe bietet der Ort für Urlauber und Touristen ganzjährig vielfältige Freizeit-Aktivitäten, lagebedingt jedoch vornehmlich im Winter.

Das Planungsgebiet selbst liegt gänzlich von Wohnbebauung umschlossen am nördlichen Ortsrand. Die benötigten Grün- bzw. Parkflächen werden seit vielen Jahren ausschließlich extensiv genutzt, wodurch sich hochwertige Grünflächen gebildet haben. Die Topografie ist nach Norden hin abfallend und abgesehen von Bäumen am Straßenrand weitgehend offen.

- **Prognose bei Nichtdurchführung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben**

Die Grün- bzw. Parkflächen würden wie bislang der Allgemeinheit als Teil des Natur-Kurparks von Bischofsgrün weiter zur Verfügung stehen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass aufgrund der aktuell sehr hohen Nachfrage nach Bauland, nicht doch eine Bebauung stattfindet. Beim Bürgerentscheid diesbezüglich hat sich ja eine große Mehrheit dafür ausgesprochen. Ein folgendes Projekt hätte möglicherweise größere Auswirkungen auf das Umfeld als jetzt, es wäre jedoch genauso eine Einzelfallentscheidung mittels eines Ausnahme-Antrages.

Eine geordnete Entwicklung dieses Areals ist deshalb nur mit einer Überplanung der gesamten Fläche möglich, da nur so die entsprechenden „Vorgaben“ und Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege angemessen berücksichtigt werden können. Bischofsgrün verfügt über nahezu keinerlei Standortalternativen, am Ortsrand und womöglich im Außenbereich wären diese Vorhaben noch weniger umsetzbar.

- **Prognose und schutzgutbezogene Bewertung der Vorhaben**

- a) **Schutzgut Boden und Wasser**

Die mögliche Bebauung verursacht eine Flächenneuversiegelung mit Verlust natürlicher Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung gemäß den festgesetzten Baufenstern und der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 auf theoretisch gesehen, maximal mögliche 2.100 m².

Mit den öffentlichen Straßenflächen inkl. der Park- und Fußwegflächen kommen noch etwa 1.300 m² Bodenversiegelung hinzu. Diese Versiegelung durch die Bebauung und Straßen führt zu einer Erhöhung des Abflusses von Niederschlagswasser.

Der minimierte Straßenanteil bedingt, dass die unversiegelten Flächen im Geltungsbereich überwiegen. Die verschiedenen Auflagen sowie Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung (Rückhaltung, Versickerung und ggf. Brauchwassernutzung) zeigen deutlich den verantwortungsvollen Umgang mit den Ressourcen.

Die geplante Entwässerung im Trennsystem erfasst zudem das gesamte Oberflächenwasser sämtlicher öffentlicher Verkehrsflächen und der Grundstücke und Gebäude des Ferienparks. Mit der Notwendigkeit der Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers wird pflichtgemäß auch § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erfüllt.

Mit den vorstehend beschriebenen Maßnahmen dürfte sich die anfallende Wassermenge jedoch deutlich reduzieren. Ansonsten liegt im gesamten Geltungsbereich ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor; einzig Hang- oder Schichtenwasser könnte auftreten.

Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche mit Überschwemmungsgefahr (Auen-schutz) oder hohem Grundwasserstand sind von Vorhaben nicht betroffen.

b) Schutzgut Klima und Luft

Die Auswirkungen der geplanten Veränderungen im Umgriff auf die lokalklimatische Luftsituation sind als vernachlässigbar einzustufen. Hauptsächlich durch die zuvor beschriebenen Neuversiegelungen wären negative Auswirkungen denkbar. Diese sind jedoch kleinräumlich und rufen aufgrund des bereits bebauten Umfeldes selbst innerhalb des Ortes keinerlei Beeinträchtigungen hervor, bzw. haben Auswirkungen über den Ort selbst hinaus.

Zudem erwirken die festgesetzten Grünflächen, das Pflanzgebot und die geplanten Neupflanzungen einen entsprechenden Ausgleich. Eine Beeinträchtigung von Frischluftschneisen oder negative Einflüsse hinsichtlich Kaltluftentstehung und Abfluss sind nicht erkennbar.

c) Schutzgut Arten und Biotope

Mit der Einstufung als gesetzlich geschützte Biotopfläche des bereits angesprochenen FFH-Lebensraumtyps 6520 der Berg-Mähwiese gibt es bzgl. des Vorhabens eine „hohe Hürde“. Um welche geschützten Arten von Fauna bzw. Flora es im Detail geht, wird die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zeigen. Mit dem vorstehend aufgezeigten Verfahren und der Möglichkeit des Ausgleichs für den Eingriff am geplanten Standort, kann das Vorhaben realisiert werden, der Artenschutz für Flora und Fauna aber ebenso gewährleistet werden.

Mit der „optimierten“ Lage des Ferienparks angelehnt an die Fußwege und auf das Minimum reduzierter Größe/Grundstücke, konnte ein Viertel der Grün- und Parkfläche gänzlich unverändert erhalten bleiben, um den Artenschutz für Flora und Fauna am Standort zu sichern.

d) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das geplante Feriendorf verändert das baulich geprägte Orts- und Landschaftsbild nur geringfügig, da lediglich eine Lücke zwischen der vorhandenen Bebauung im nördlichen Gemeindeteil nicht weit weg von Ortskern Bischofsgrüns geschlossen wird. Mit der gewollt einheitlichen Bebauung durch eingeschossige und baugleiche Gebäudetypen mit nur einer Dachform und den festgesetzten Gebäudehöhen fügt sich dieser Teil als Ensemble jedoch gut ein und führt die vorhandene Bebauung zusammen.

Als Teil des Natur-Kurparks ist diese öffentliche Grün- und Parkfläche seit vielen Jahren nahezu unverändert und wird von Anliegern und Touristen des Ausblicks wegen sehr geschätzt. Fast daneben beginnt jedoch der deutlich größere Teil des Parks und die einst direkte Verbindung der Grünflächen existiert nicht mehr. Insofern erscheint auch eine Bebauung dieser zentralen Fläche gerechtfertigt, zumal ja weitere Parkflächen nebenan liegen. Mit den kleinen Ferienhäusern verschwindet auch nicht die gesamte Parkfläche, der Baumbestand und die öffentliche Wegeführung werden genauso beibehalten. Der Weg durch das Feriendorf zum Natur-Kurpark kann ebenso interessant sein.

Vom Orts- und Landschaftsbild her und auch städtebaulich gesehen, gilt es festzustellen, dass die durchgängige Bebauung besser passt und ein schlüssiges Landschaftsbild ergibt.

e) Schutzgut Mensch

Einschränkungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind durch die Baulandausweisung nicht erkennbar, sowie Auswirkungen hinsichtlich Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind ebenso nicht gegeben.

Unter Berücksichtigung des Verkehrs auf der B 303 ist mit den 17 Ferienhäusern im neu geplanten Ferienpark keine erhebliche Zunahme des motorisierten Individualverkehrs mit vermehrten Emissionen (Lärm, Schadstoffe) im Umfeld zu erwarten. Die Zufahrt erfolgt in der Regel ausschließlich über die Birnstengeler Straße als direkte Verbindung ins Ortszentrum. Mit dem vorgelagerten Parkplatz im Zufahrtsbereich ergibt sich innerhalb des Ferienparks nur ein sehr eingeschränkter Verkehr vornehmlich für die An- und Abreise der Feriengäste. Die Nähe zur Ortsmitte von Bischofsgrün lädt ein, das Auto abzustellen und zu Fuß zu gehen. Dies ist auch der große Unterschied zu den privaten Ferienwohnungen und Ferienzimmern, die überall verteilt in Bischofsgrün zu finden sind.

Die Hanglage mit Blick in die freie Landschaft nach Norden, bietet den Touristen im Feriendorf im Gegenzug einen sehr hohen Erholungswert. Gleichzeitig fördert die räumliche Nähe die Kommunikation untereinander.

- Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ferienpark Bischofsgrün-Bräuhauswiese“ hat sich aufgrund der seit vielen Jahren extensiven Nutzung der Grün- und Parkflächen zur artenreichen Berg-Mähwiese entwickelt und ist jetzt als gesetzlich geschützte Biotopfläche eingestuft. Dieser Sachverhalt führt gemäß der vorstehenden Einstufung des Zustands nach den Bedeutungen der einzelnen Schutzgüter in Abhängigkeit vom Schutzgut Arten und Biotope zur Einstufung als Gebiet von hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III).

Dem gegenüber kann man mit dem jetzt geplanten Ferienpark aber ebenso einen hohen Wohnwert und zugleich auch eine positive Einflussnahme auf das Orts- und Landschaftsbild ableiten.

Ursache, Wirkung und Maßnahmen des Eingriffs wurden im Detail bereits unter den vorstehend aufgeführten Schutzgütern beschrieben; mit den noch im Detail festzulegenden Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch keinerlei negative Auswirkungen zu erwarten.

17. Artenschutz- und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Mit der neuen Rechtslage vom Januar 2001 muss in der Bauleitplanung gemäß dem geänderten Baugesetzbuch (BauGB), in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geprüft werden, ob für die durch das Bauen verursachten Eingriffe ein Ausgleich erforderlich ist. Nachdem das zur Bebauung vorgesehene Areal bislang nur als Grünfläche ausgewiesen ist, ist der Eingriff naturschutzrechtlich gesehen ausgleichspflichtig. Je nach Ergebnis der notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung könnte zusätzlich ein artenschutzrechtlicher Ausgleich anfallen. Dies wird im Detail dann im laufenden Verfahren weiterverfolgt und entsprechend aufgenommen.

Nachfolgend dazu die Naturschutzrechtliche Bilanzierung Eingriff/Ausgleich auf der Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

- Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen für die Schutzgüter

Die vorstehende naturschutzrechtliche Bestandsaufnahme zeigt für das gesamte Planungsgebiet des Bebauungsplanes mit den 10.329 m² Gesamtfläche eine einheitliche Einstufung.

Die Berg-Mähwiesen als gesetzlich geschützten Biotopflächen des FFH-Lebensraumtyps 6520, gehören zur Kategorie III (Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt u. Landschaft).

Der für den geplanten Ferienpark relevante Teil umfasst exakt 7.501 m² Gesamtfläche.

An festgesetzten öffentlichen Grünflächen bleiben 2.444 m² unverändert, genauso wie die ferner festgesetzten 284 m² an öffentlichen Fußwegflächen im Geltungsbereich. Innerhalb des Ferienparks gibt es ebenso anteilig öffentliches Grün und einen öffentlichen Fußweg.

- **Einstufung der Eingriffsschwere**

Für das ausgewiesene Sondergebiet (SO-Ferienpark) mit den 17 geplanten Ferienhäusern wurde analog von Wohngebäuden eine GRZ von 0,35 festgelegt -> Zuordnung Typ „B“.

Begründung: - Die GRZ übersteigt den Grenzwert von 0,35 nicht.

- **Festlegung des Kompensationsfaktors**

Die Spanne beim Kompensationsfaktor in der Kategorie III für den Ferienpark, Typ „B“ reicht von 1,0 bis 3,0. Es soll in diesem Fall jedoch der mittlere Wert 1,5 festgesetzt werden. (Dies als „Vorschlag“, zur groben Ermittlung des zu erwartenden Umfangs; wird nach der detaillierten Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend angepasst.)

Begründung:

- Mögliche artenschutzrechtl. Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung.
- Mögliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen.
- Minimierter Eingriff als Ergebnis der Abstimmung Fachbehörde/Investor.
- Größtmöglicher Erhalt von Parkflächen mit dem alten Baumbestand, sowie Neu-/Ersatzpflanzungen und weitere grünordnerische Maßnahmen.
- Großzügige Grundstücksfläche mit nicht zu dichter Bebauung.
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf der Grundstücksfläche.
- Rückhaltung des Niederschlagwassers, Einsatz sickerfähiger Beläge.

- **Berechnung des naturschutz-/baurechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs**

Fläche Planungsgebiet:	(10.329 m ²)	(Geltungsbereich)	
Teilfl. öffentl. Grünfläche:	(2.444 m ²)	(Geltungsbereich, bleibt unverändert)	
Teilfl. öffentl. Fußwege:	(284 m ²)	(Geltungsbereich, bleibt unverändert)	
Fläche Ferienpark:	7.501 m ²	(Teilfl. Fl.-Nr. 514 und Fl.-Nr. 515)	
Teilfl. öffentl. Grünfläche:	- 264 m ²	(Ferienpark, bleibt unverändert)	
Teilfl. öffentl. Fußwege:	- 40 m ²	(Ferienpark, bleibt unverändert)	
Anrechenbare Fläche:	7.197 m ²	x 1,5 (Kompensationsfaktor)	10.796 m ²
-> Notwendige Ausgleichsflächen			10.796 m ²

- **Schwerpunkt des Ausgleichs - vorgesehene ökologische Aufwertung**

Wird im laufenden Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ergänzt.

- **Zugeordnete externe Ausgleichsfläche**

Wird im laufenden Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ergänzt.

- **Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung möglicher Auswirkungen**

Wird im laufenden Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ergänzt.

- **Rechnerischer Nachweis der naturschutz-/baurechtlichen Ausgleichsflächen**

Wird im laufenden Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ergänzt.

- **Zeichnerischer Nachweis der Ausgleichsflächen inkl. der festgelegten Maßnahmen**

Wird im laufenden Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ergänzt.

18. **Kosten**

Der Gemeinde Bischofsgrün entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Ferienpark entsprechend dem Durchführungsvertrag keine Kosten. Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen.

19. Kurze Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Ferienpark Bischofsgrün-Bräuhauswiese“ wird ein derzeit im Flächennutzungsplan als Grünfläche festgesetztes Areal inmitten der Gemeinde Bischofsgrün überplant. Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist es, auf dem Grundstück ein Sondergebiet, das der Erholung dient, auszuweisen, und zwar ausschließlich für einen Park von einzelnen Ferienhäusern. Ein privater Investor möchte dieses Projekt hier in Abstimmung mit der Gemeinde realisieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erfolgen, da bereits eine sehr detaillierte Planung vorliegt. Damit können dann auch die Randbedingungen sehr konkret festgesetzt werden, sehr zum Schutz der Anlieger/Anwohner.

Dieser zentrale Standort in der Gemeinde Bischofsgrün ist zur Bebauung am besten geeignet. Weitere Alternativstandorte sind nicht vorhanden und auf die Problematik der jetzt gesetzlich geschützten Biotopflächen, den Berg-Mähwiesen, wurde vorstehend hingewiesen. Mit dem eindeutigen Ergebnis des Bürgerentscheids wurden dann auch die Weichen für die Realisierung gestellt.

20. Rechtliche Grundlagen des Verfahrens

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

Dipl.-Ing. univ. Architekt + Stadtplaner

Michael Krug

Oberwaiz, Am Anger 5, 95488 Eckersdorf
Telefon: 09279 / 9771058, Fax: 09279 / 9771059
E-Mail: Architekt.Krug@t-online.de