



**Gemeinde
Itzgrund**

Landkreis Coburg

***Begründung zur Aufstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit
integriertem Grünordnungsplan
„Büdenhof“, OT Büdenhof, Gemeinde
Itzgrund***

SATZUNGSEXEMPLAR

Vorhabenträger: Kristina Knopp
Büdenhof

96274 Itzgrund

Datum: 30.07.2025

Entwurfsverfasser:



KITTNER & WEBER

Ingenieurbüro GmbH

Herzogstraße 7

96242 Sonnefeld

Tel. 09562 / 98009-0 / Fax. 09562 / 98009-25

Landschaftsplanung Dipl. Ing (Univ.)
Barbara Lauterbach, Birklesweg 7, 96242 Sonnefeld

INHALTSVERZEICHNIS

0.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
0.1	Rechtsgrundlagen	4
0.2	Verfahrensstand	4
0.3	Durchführung	4
1.	Angaben zur Gemeinde	4
1.1	Lage im Raum	4
1.2	Einwohnerzahl, Fläche, Siedlungsstruktur	5
1.3	Bestandsaufnahme der natürlichen Ausstattung und naturschutzfachliche Grundlagen	5
1.3.1	Geologie und Böden, Klima	8
1.3.2	Gewässer	8
1.3.3	Aktuelle Flächennutzung	8
1.3.4	Naturräumliche Gliederung	8
1.3.5	Potenzielle natürliche Vegetation	9
1.3.6	Schutzgebiete	9
2.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	9
3.	Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen	11
3.1	Raumplanung, räumliche Umgebung	11
3.2	Auswirkungen auf den Einzelhandel	12
3.3	Nachrichtliche Übernahme	12
4.	Vorhandene verbindliche und informelle Planungen	12
4.1	Flächennutzungsplan	12
5.	Angaben zum Plangebiet	12
5.1	Beschreibung des Geltungsbereiches	12
5.2	Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten	13
5.3	Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung	13
6.	Städtebaulicher Entwurf	13
6.1	Flächenbilanz	13
6.2	Nutzungskonzept	14
7.	Grün- und Freiflächenkonzept	15
7.1	Freiflächen	15
7.2	Schutz der Bestandsbäume im Vorhabengebiet	16
7.3	Flächen für Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft	17
8.	Maßnahmen zur Verwirklichung	18
8.1	Entwässerung	18
8.1.1	Schmutzwasserbeseitigung	18
8.1.2	Niederschlagswasser	18
8.1.3	Regenrückhaltung	18
8.1.4	Überschwemmungsgebiet HQ100	18
8.2	Versorgung mit Wasser, Fernwärme, Gas und Telefon	18
8.3	Müllentsorgung	19
8.4	Verkehr	19
8.5	Brandschutz	19
9.	Kosten und Finanzierung	19

10.	Berücksichtigung der Planungsgrundsätze	19
10.1.	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	19
10.2	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	20
10.2.1	Landschafts- und Naturschutz	20
10.3	Immissionen und Emissionen	23
10.3.1	Licht	24
10.3.2	Straßenlärm	24
10.3.3	Geruchs- und Staubemissionen Landwirtschaft	24
10.4	Wirtschaft	24
10.5	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes	24
11.	Umweltbericht	24
11.1	Bestandsaufnahme - Ermittlung der Eingriffsschwere - Betroffenheit der Schutzgüter	24
11.2	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen	27
11.3	Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen	28
11.4	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	28
11.5	Auswahl von geeigneten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept	29
12.	Zusätzliche Angaben	30
12.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	30
12.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	30
12.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	30
12.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30

BEGRÜNDUNG

0. Planungsrechtliche Voraussetzungen

0.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan beruht auf:

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch das Gesetz vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, den Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr 20/21 und der Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung 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.

0.2 Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Gemeinde Itzgrund hat in seiner Sitzung vom 13.09.2023 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Büdenhof“ im Ortsteil Büdenhof gefasst. Mit den nun vorliegenden Unterlagen, wie Bebauungsplan-Entwurf, Begründung und dem im Parallelverfahren anzupassenden Flächennutzungsplan mit Plandarstellung und Begründung wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die Beteiligung der Nachbargemeinden und die Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 04.11.2024 bis 06.12.2024 durchgeführt.

0.3 Durchführung

Zwischen der Gemeinde Itzgrund und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Außerdem wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es sind nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1. Angaben zur Gemeinde

1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Itzgrund befindet sich im Landkreis Coburg in der Region Oberfranken/West.

Über die gut ausgebaute B4 erreicht man in 15 Minuten Coburg (Richtung Norden) oder in 20 Minuten Bamberg (Richtung Süden).

Staatsstraßen führen nach Seßlach, Ebern, Haßfurt, Staffelstein und Lichtenfels.

Autobahn-Anschluss ist über die A73 bei Bamberg gegeben, die man in ca. 15 Minuten erreicht.

1.2 Einwohnerzahl, Fläche, Siedlungsstruktur

Einwohnerzahl ca. 2.400

Die Fläche des gesamten Gemeindegebietes beträgt 33,08 km².

Die Gemeinde Itzgrund besteht aus 15 Gemeindeteilen:

Gleußen	Pfarrdorf
Herreth	Pfarrdorf
Kaltenbrunn	Pfarrdorf
Lahm	Pfarrdorf
Schottenstein	Pfarrdorf
Pülsdorf	Dorf
Welsberg	Dorf
Bodelstadt	Weiler
Merkendorf	Weiler
Büdenhof	Einöde
Kaltenherberg	Einöde
Lohof	Einöde
Schenkenau	Einöde
Schleifenhan	Einöde
Sorghof	Einöde

Bevölkerungsentwicklung:

Jahr	Einwohner
2005	2.317
2010	2.303
2015	2.286
2020	2.300
2023	2.392

1.3 Bestandsaufnahme der natürlichen Ausstattung und naturschutzfachliche Grundlagen

Die Entwicklung in der Gegend um Büdenhof ist landwirtschaftlich geprägt. Der Ortsteil liegt auf etwa 290 mNN, nördlich von Kaltenbrunn und beherbergt höchstens 10 Einwohner. Die meisten Einwohner leben von der Landwirtschaft. Das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet liegt auf den Flurnummern 411/1, 421/1 und 428/5 der Gemarkung Welsberg, Gemeinde Itzgrund, Landkreis Coburg.

Flurnummer	Größe in m²	Nutzung	Bodenart	Bodenzahl	Ackerzahl
411/1	8.009	Ackerland	Sandiger Lehm	46	43
	8.794	Bebauung und Mischnutzung			
	2.167	Unkultivierte Fläche			

	1.915	Teiche			
421/1	2.468	Ackerland	Sandiger Lehm	46	43
	1.358	Unkultivierte Fläche			
	158	Mischnutzung			
428/5	1.370	Mischnutzung			
Gesamtgröße	26.239				



Luftbild BayernAtlas der Umgebung von Büdenhof

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Itz-Baunach-Hügelland auf etwa 290 mNN. Das Itz-Baunach-Hügelland ist ein fruchtbarer Landschaftsausschnitt mit schweren Lehm Böden, die mittelmäßig ertragreiche Ackerböden hervorbringt. Die Landschaft ist ackerbaulich produktiv, sanft gewellt und von flachen Tälern durchzogen.

Folgende Fotos beschreiben den Bestand vor Ort näher und dokumentieren die Naturnähe, den geringen Versiegelungsgrad und die vorherrschende Vielfalt des Geländes.

Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem
Grünordnungsplan „Büdenhof“, OT Büdenhof, Gemeinde Itzgrund



Einfahrtstor



Blick zu Stallungen rechts oberhalb der Einfahrt



Wege mit alten Sandsteinplatten



zu erhaltende Bäume Apfel (links), Birke (rechts)



Scheune, später geplant Reithalle



Acker als Pferdekoppel genutzt



Randliche Pflanzung von Obstbäumen



Bestand Hecke auf Wall zur Staatsstraße



Junge Hecke weiter nördlich, Ergänzung weiterer Reihen im Rahmen der Kompensation des Eingriffs

1.3.1 Geologie und Böden, Klima

Nach der Geologischen Karte von Bayern, Maßstab 1 : 25 000, Blatt 5831 Seßlach stehen im Bereich des Bebauungsplans die Schichten der pleistozänen 15-m-Terrasse an. Ca. 1 km nordöstlich sowie ca. 1 km südwestlich des Untersuchungsgebietes sind Nordwest-Südost verlaufende tektonische Störungen nachgewiesen.

Altlasten im Planungsgebiet sind nicht bekannt. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit SIMIS vom 18. April 2002, Az.IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Es herrscht ein gemäßigtes Klima vor: die jährliche Niederschlagsmenge erreicht von etwa 700-750 mm, die Temperaturen liegen bei 9° C im Jahresmittel (Stand 2015-2022).

1.3.2 Gewässer

Durch das Gemeindegebiet verläuft von Nord nach Süd die Itz als Hauptvorfluter für das Coburger Land mit Umgriff. Von Northwest fließt in Richtung Südost die Rodach, welche nördlich der Schenkenau in die Itz mündet.

1.3.3 Aktuelle Flächennutzung

In der Vergangenheit wurde im Planbereich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnhaus, Nebengebäuden, Stallungen, Scheunen und Koppeln betrieben. Zwischen dem Wohnhaus und der Staatsstraße St 2204 befinden sich zwei Fischteiche.

1.3.4 Naturräumliche Gliederung

Büdenhof liegt im Naturraum Itz-Baunach-Hügelland.

Biogeografische Region	2	kontinental
Großlandschaften	4	Südwestliche Mittelgebirge / Stufenland
Naturraum-Haupteinheiten (Ssymank)	D59	Fränkisches Keuper-Liasland
Naturraum-Einheiten (Meynen/Schmithüsen et.al.)	117	Itz-Baunach-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP)	117-A	Itz-Baunach-Hügelland

1.3.5 Potenzielle natürliche Vegetation



Im Vorhabengebiet würde sich nach Aufhören menschlichen Einflusses ein Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald (hellgelb) im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald (dunkelgelb) entwickeln.

Ausschnitt aus FISnatur Online

1.3.6 Schutzgebiete

Auf dem Gebiet des Bebauungsplanes liegen weder Schutzgebiete internationalen Status (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) noch nationalen Status (Nationalparke). Es gibt dort weder ein Naturschutzgebiet noch Landschaftsschutzgebiet. Im Umgriff des Vorhabengebietes liegt kein amtlich kartiertes Biotop.



Auszug aus FISNatur online unter Aktivierung aller Schutzgebietstypen

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Für das Umfeld um das Anwesen Büdenhof 1, das als landwirtschaftlicher Betrieb ausgewiesen ist, wird eine Bauleitplanung gemäß den Forderungen der Gemeinde und des Landratsamtes erforderlich, da Frau Knopp an dem Altbestand Veränderungen mit Anbauten, Umbauten, Renovierungen und Umnutzungen vornehmen möchte. Die Behörden fordern eine Fortschreibung und Anpassung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes sowie eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes als Grundlage künftiger Baugenehmigungen. Das oberliegende Nachbargrundstück Büdenhof 2 mit einem landwirtschaftlichen Betrieb ist nicht mit umfasst.

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Darstellung der vorhandenen Gebäude mit Umgestaltungen und Umnutzungen.

Das bestehende Wohngebäude bleibt Wohngebäude, das Nebengebäude am Teich wird zum Wohngebäude umgenutzt.

Der Bereich nördlich der Teich ist für bis zu 3 Tiny-Häuser (insgesamt max. 90 qm Grundfläche, 5m Höhe) oder alternativ 1 Einfamilienhaus (max. 1,5 geschossig) vorgesehen.

Im Bereich der ehemaligen Fahrsilos wird ein Bewegungsplatz angeordnet, dies ist v.a. im Winter wichtig, da die Koppeln extrem nass sind und sich nicht als Winterauslauf eignen. Hier könnten auch (tiergestützte) Aktivitäten bei den Seminaren stattfinden (direkter Zugang über Terrasse/direkte Sicht aus dem Raum)

Der älteste Teil der Scheune, enthält u.a. Sattelkammer, Abstell- und sonstige Nebenräume; die auch für Ladengeschäft, Reiterstübchen, Außenküche u.a. genutzt werden können.

Der ehemalige Schweinestall kann als Pferdestall (Paddockboxen) oder für andere Tierarten genutzt werden.

Es ist eine Erweiterung oder Ersatz der Scheune zur Reithalle (Reithallenstandardmaß: 20x40m), mit angrenzenden Offenställen, Außen- bzw. Paddockboxen angedacht.

Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen.

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenzen.

Die Grundflächenzahl beträgt dabei 0,3 und die Geschossflächenzahl 0,6.

Es sind höchstens 2 Vollgeschosse zugelassen.

Die Firsthöhe beträgt dabei maximal 12,0 m über der Oberkante des Geländes mittig des Baukörpers.

Die Baugrenzen sind als Baufelder gestaltet. Die Satzung ordnet die Einhaltung der Abstandsflächentiefen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO an, ansonsten gilt die Baugrenze. So sollen im Bauleitplanverfahren Darstellungen für Baurecht von Wohnhaus, Mietswohnungen bzw. auch Tagungsräume zum Abhalten von Workshops, Pferdekoppeln mit Offenstallnutzung über kleinräumige Unterstände mit Befestigung der unmittelbaren Umgebung mit Paddockplatten, evtl. Platzhalter für ein bis zwei Tiny-Häuser etc. durchgeführt werden. Grundlage der Planung bildet der noch anzupassende, berichtigte Konzeptplan der Grundstücksnutzung, welcher von Frau Knopp zur Verfügung gestellt wird.

Die im Gelände nahe der Straße vorhandenen Teiche stellen unter anderem Löschteiche bei Brand dar. Diese sind zu erhalten. Grundsätzlich soll die Planung nicht in Veränderungen von Wasserläufen, Grundwasser und Teichen eingreifen. Die Abwasserbeseitigung wird derzeit über eine Kleinkläranlage realisiert. Diese soll erneuert werden. Die endgültige Konzeptionierung und Ausrichtung wird an die künftigen Belastungen angepasst. Eine wasserrechtliche Genehmigung wird mit entsprechenden Antragsunterlagen eingereicht.

Die Trinkwasserversorgung wird derzeit durch eine Eigenversorgung über eine Quelle sichergestellt. Hierfür gibt es eine wasserrechtliche Genehmigung, die bis zum Jahr 2031 Gültigkeit besitzt.

Die künftige Trinkwasserversorgung wird durch eine Eigenversorgung sichergestellt und durch eine Brunnenbohrung realisiert. Mittlerweile wurden die Antragsunterlagen dem Wasserwirtschaftsamt Kronach zur Begutachtung vorgelegt. Es wurde ein Gutachten im wasserrechtlichen Verfahren durch den amtlichen Sachverständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach, Unterzeichner Herr Arnold, mit Datum vom 17.06.2025 erstellt. Hierin ist dargelegt, dass der benachbarte Brunnen Jahn durch den neuen Brunnen nicht beeinflusst wird, da ein anderes oberflächennahes Grundwasserstockwerk benutzt wird und durch die Benutzung des Brunnens Knopp dem Brunnen Jahn das Wasser nicht entzogen wird. Grundsätzlich ist der neu niedergebrachte Brunnen auf dem Grundstück Knopp genehmigungsfähig unter Auflagen, so wie es das Wasserwirtschaftsamt in seinem Gutachten an das Landratsamt vorschlägt. Die Inhalte des Bescheides durch das Landratsamt bleiben abzuwarten.

angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (Punkt 3.1). Diesem Grundsatz wird mit vorliegender Planung entsprochen.

Dem ebenfalls in Punkt 3.1 genannten Grundsatz der flächensparenden Erschließungsformen wird durch die Anbindung an einen leistungsfähigen überörtlichen Verkehrsweg mit vorhandener technischer Infrastruktur ebenfalls entsprochen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Punkt 3.2). Dadurch dass es sich um eine besondere bauliche Nutzung i.S.d. Baunutzungsverordnung handelt, welche mit einem gewissen Flächenanspruch einhergeht und dem § 50 BImSchV Rechnung zu tragen ist, ist eine Ausnutzung von Potenzialen der Innenentwicklung im Gemeindegebiet für das Vorhaben nicht möglich.

Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet. Eine leistungsfähige Anbindung an überörtliche Verkehrswege St 2204 und kommunale Infrastruktur ist bereits vorhanden.

Regionalplan Oberfranken-West

Die Gemeinde Itzgrund ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) als Kleinzentrum ausgewiesen. Gemäß § 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018 und vom 01.01.2020 werden die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte einem Grundzentrum gleichgestellt. Im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West ist Itzgrund somit einem Grundzentrum gleichgestellt.

3.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel

Ein Erhalt des Einzelhandels ist anzustreben, als dass mit einer gewissen Bevölkerungszunahme zu rechnen ist.

3.3 Nachrichtliche Übernahme

Die in der Zeichnung des Bebauungsplanes eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, udglm.). Der Auszug aus den Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung stammt von März 2024.

4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Itzgrund besitzt einen Flächennutzungsplan, dessen Vorgaben durch die Bebauungsplanaufstellung nicht eingehalten werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren den Planungen angepasst.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfes umfasst die Grundstücke mit der Flur-Nrn. ((t) = teilweise) 411/1, 421/1 und 428/5, Gemarkung Welsberg.

5.2 Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Im Untergrund sind zu erwarten:
Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen.

Allgemeiner Baugrundhinweis:

Oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

Bayernweite Gesteinsbeschreibung (nach der dGK25):
Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel.

Hinweis bzgl. Baugrundeigenschaften:

Wechselnde Ablagerungen, die auf Überschwemmungen bis in die jüngste Erdgeschichte hinweisen. Möglicherweise geringer Grundwasserflurabstand, bei Entwässerung starke Setzungen möglich.

Es sind keine Altlasten bekannt.

5.3 Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Die Grundstücke, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, befinden sich im privaten Eigentum.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1 Flächenbilanz

Die von der Aufstellung betroffenen Flächen ergeben sich wie folgt:

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt:	26.239 m ²
Die Größe der SO-Fläche beträgt:	8.682 m ²
Die Größe der Verkehrsfläche beträgt:	0 m ²
Die Größe der privaten Grünflächen beträgt:	3.350 m ²
Die Größe der Gewässerfläche beträgt:	1.914 m ²
Die Flächen für die Landwirtschaft betragen:	10.663 m ²
Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt:	1.618 m ²



6.2 Nutzungskonzept

Bisher wurde das Gelände als Biobauernhof genutzt mit langer bäuerlicher Tradition. Einst als ein zusammenhängender Gutshof geführt wurden die beiden Anwesen Büdenhofs Anfang der 1900er Jahre in zwei Familienbetriebe aufgeteilt. Den Hof der Familie Müller am Büdenhof 1 und den Büdenhof 2, Familie Jahn.

Der Büdenhof blickt auf eine über 300 jährige Geschichte zurück. Erbaut wurden die Anwesen im Jahre 1696 von Johann Jakob von Modersbach. In alten Archiven kann man folgenden Text finden:

1696 Johann Jakob v. Modersbach auf Büdenhof-Anschlag über freieigene Güter des Johann Jakob v. Modersbach. Das Adelige Wohnhaus zum Büdenhof genannt so erst vor einem Jahr von grundauf neu erbaut, mit drei oberen Stuben und so vielen Kammern, einen schönen Saal und großen gewundenen Bothen, dazu ein großer gepflasterter Hof mit Springbrunnen, neuerbauten Stallungen, Braugerechtigkeit und freier Schäferei sowie zwei Teich, einer gleich am adeligen Haus, der andere allernächst am Holz dabei zu drei Zentnern Fisch.

2011 erwarb Stefan Haderlein das ehemalige Anwesen Müller (Büdenhof 1). Über die vergangenen Jahre sanierte er dieses grundlegend und aufwendig und verlieh dem Hof somit seinen alten Bauernhofcharme zurück.

2014 wurde jedoch immer klarer, so ein riesiges Anwesen ist für eine einzelne Person einfach zu groß und so reifte der Plan, eine Hofgemeinschaft aus dem Büdenhof zu machen. Im Zuge dieser Hofgemeinschaft kam dann auch Georg Wagner hinzu. Der Gartenbauingenieur brachte die Idee einer Solidarischen Landwirtschaft mit zum Büdenhof. Einige Gewächshäuser wurden errichtet und biologisches Gemüse und Obst angebaut. In Verbindung mit dem Nachbarhof Jahn, der tierische Erzeugnisse wie Rind- und Schweinefleisch anbietet sowie Legehennen hält, konnte eine umfassende Produktpalette angeboten werden als Direktvermarkter. Nach Renteneintritt Georg Wagners scheiterte sowohl die Fortführung der Solawi als auch andere Nutzungsideen (z.B. Bioentenmast). Auch das Konzept der Hofgemeinschaft funktionierte nicht. Der Büdenhof ist zu klein für eine Vollerwerbslandwirtschaft, aber zu groß für eine reine Wohnnutzung.

Inzwischen hat Kristina Knopp den Büdenhof erworben und möchte hier eine private Pferdehaltung mit einigen Zucht- und Reitpferden einrichten. Auf dem Gelände existieren Stallungen, eine große Scheune, das Hauptwohnhaus, zwei Gewächshäuser des Vorbesitzers und weitläufiges Koppelgelände. Zwei Teiche mit weitläufigen Ufersäumen und umlaufende Gehölz- und Obstbaumstreifen runden das Gelände ab.

Die Eigentümerin und Vorhabenträgerin plant, das Gelände für naturnahes Wohnen mit Pferden, Seminare mit Outdoor Elementen sowie Ferienunterkünfte zu nutzen, für Menschen, die die Nähe zu Natur und Tieren schätzen und eventuelle Geruchsbeeinträchtigungen als zum Landleben dazugehörig empfinden. Zur Zeit liegt der Fokus auf Pferdehaltung, ergänzt durch Vögel/Geflügel und Kleintiere. Zulässig sind auch andere Ein- und Paarhufer (Esel, Alpakas, Kühe, Wild usw.). Das Umfeld eignet sich hervorragend für natur- und tiergestützte Konzepte im Rahmen von Auszeiten/Retreats, Offsites (Teambuilding, Strategieworkshops, Innovation Workshops etc.), Coaching, Schulungen und ähnliche Nutzungen sowohl für Einzelpersonen als auch kleinere Gruppen. Die im Vergleich zu üblichen Tagungshotels deutlich andere Kulisse bezüglich Optik, Geräuschen und Gerüchen wird hierbei für die Transformations- und Lernerfahrung bewusst genutzt. Teilnehmerzielgruppen liegen sowohl im Business- als auch Privatkundenbereich.

Zusätzlich zum bereits existierenden Wohnraum werden dafür wo möglich Nebengebäude umgenutzt. Weiterer Wohn- und Arbeitsraum entsteht durch 2-3 Tiny Häuser. Das aktuelle Konzept sieht neben Gästeunterkünften einen Seminar- bzw. Veranstaltungsraum vor, der ergänzend zu natur- und tiergestützten Aktivitäten genutzt wird. Hierbei findet der Großteil der Veranstaltungen außerhalb in der Natur bzw. Interaktion mit Tieren statt. Zulässig sind auch andere freiberufliche (Gesundheit/Therapie, Kunst, Beratung, Architektur...) und/oder gewerbliche (Gastronomie, Laden/Verkauf, Lager, Werkstatt...) Tätigkeiten sofern die Raumnutzung 3 Stunden am Stück nicht übersteigt und unter Einhaltung der gesetzlichen Emissionsgrenzwerte.

Dazu werden folgende Nutzungsänderungen angestrebt:

Im Vorhabenbereich sonstiges Sondergebiet (SO) „Wohnen und Arbeiten mit Tieren“ ist die Errichtung von Tinyhäusern für Feriengäste oder Dauermieter oder von einem Einfamilienhaus vorgesehen.

Der nördlich angrenzende Acker wurde neu angesät als Pferdekoppel.

Im sonstigen Sondergebiet SO werden einzelne Gebäude mit anderer Nutzung belegt, stellenweise erweitert sowie einige Kfz-Stellplätze neu errichtet. Die Scheune soll erweitert werden, als Bewegungshalle für Pferde genutzt werden und mit Paddockboxen ausgestattet werden. Im angrenzenden Nebengebäude werden Abstell- und Geräteräume eingerichtet und eine Sattelkammer integriert. Am Rande des Vorhabenbereiches SO sollen für die Freilandhaltung von Pferden auch einige jeweils 60 m² große Pferdeunterstände als Offenställe errichtet werden.

Im ursprünglichen Pferdestall soll die alte Nutzung wieder aufgenommen werden, was bereits genehmigt wurde und im Obergeschoss ein Mehrzweckraum eingerichtet werden für Workshops und Events (Aufenthalt von maximal drei Stunden Dauer am Stück). Das ursprüngliche Nebengebäude „Fischerhaus“ soll zu einem Wohngebäude umgenutzt werden. Für den ehemaligen Schweinestall ist eine Umnutzung als Toilettenanlage oder auch als Pferdestall zulässig.

Das Haupthaus des Gutshofs wird später umgebaut werden und mit Anbauten von Wintergarten und Balkon versehen.

7. Grün- und Freiflächenkonzept

7.1 Freiflächen

Der Büdenhof 1 ist und bleibt eine extensiv genutzte, kleinbäuerliche Hofstelle mit weitgehend unversiegelten Flächen, historischer Bausubstanz und unverwechselbarem Charakter. An diesem wird durch die Vorhabenträgerin nichts geändert, die qualitätvolle und idyllische Umgebung soll

lediglich durch moderate Eingriffe und Nutzungsoptimierungen verbessert werden und den Ansprüchen an eine Pferdehaltung angepasst werden.

Dem Charakter des Büdenhofes wird durch äußerst sparsamen Umgang mit Bebauung durch die Festsetzung der GRZ auf 0,3 Rechnung getragen. Unter Einhaltung der GRZ von 0,3 dürfen noch ein bis zwei Offenställe auf dem Gelände zusätzlich realisiert werden, die Erweiterung der Scheune zur Reithalle wäre darüber hinaus genehmigungsfähig und die Errichtung eines Einfamilienhauses oder weniger Tinyhäuser. Die extensiven Befestigungen der Wegeflächen sind zu erhalten und nicht weiter auszubauen.

Die Gestaltung der nicht überbauten privaten Grundstücksfläche soll wie folgt vorgenommen werden: Die private Grundstücksfläche ist als Nutzgarten, Naturgarten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, lose Material - und Steinschüttungen sind nicht zulässig. Die Vorgartenbereiche sind zu begrünt zu erhalten, sofern sie nicht als Zufahrt oder Pkw-Stellplätze benötigt werden. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind überwiegend heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste im Folgenden zu verwenden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass ebenerdige, private Stellplätze inkl. deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise, d.h. mit versickerungsfähigen Materialien, wie wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster oder Rasenfugenpflaster, herzustellen sind. Dadurch kann die abzuleitenden Niederschlagswassermenge reduziert werden.

Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Flächenbefestigungen, die eine Versickerung von Regenwasser zulassen, sind der Vorzug zu geben. Zur Regenrückhaltung und Regelung des Regenwasserabflusses sollten auf dem Grundstück Regenwasserzisternen hergestellt werden. Das zurückgehaltene Regenwasser soll zur Bewässerung des Grundstücks genutzt werden. Zisternen sind so zu bewirtschaften, dass immer ein Rückhalt von Niederschlagswasser möglich ist und ein weiterer Volumenanteil als Regenrückhaltebeckenvolumen dient (50% des geforderten Volumens).

Satteldächer oder Flachdächer werden mit Photovoltaikanlagen teilweise überstellt.

Zur Gewährleistung einer Mindestbegrünung der Hofstelle und Sicherstellung eines ansprechenden Ortsbildes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass je 500 m² angefangener Grundstücksfläche im Sondergebiet mindestens ein heimischer Laubbaum oder Hochstammobstbaum aus der unten folgenden Artenliste zu erhalten bzw. neu zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen ist. Um eine angemessene Qualität der Bepflanzung sicherzustellen, sind dabei mindestens Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung von 18/20 cm zu verwenden. Auch bei weiteren Pflanzungen sind Arten der Pflanzliste oder weitere heimische und standortgerechte Laubgehölze vorzuziehen. Vor allem ist für ausreichende Bewässerung der Pflanzungen zu sorgen.

Nadelgehölze (Thuja etc.) oder hartlaubige Straucharten (Kirschlorbeer etc.) sind als rückwärtige Randeingrünung nicht zulässig, ebenso ausgeschlossen sind Arten, die für Pferde giftig sind.

7.2 Schutz der Bestandsbäume im Vorhabengebiet

Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten und bei Baumaßnahmen zu schützen.

Im Umgriff möglicherweise zu errichtender Tiny-Häuser wachsen ein älterer Apfelbaum Halbstamm sowie eine Sand-Birke. Diese beiden Bäume werden im Falle einer Baumaßnahme vor Abgrabungen, Überfahren und Beschädigungen während der Baumaßnahme geschützt sowohl im Bereich ihres Wurzeltellers (Kronentraufbereich) als auch im Stammbereich. Am wirksamsten ist die Errichtung eines Bauzaunes unter der Kronentraufe.

7.3 Flächen für Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft

Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze und abschnittsweise auf der Nord- und Ostseite wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zeichnerisch eine 6,30 m bis 7,00 m breite freiwachsende Hecke festgesetzt. Die Hecke besteht schon abschnittsweise als Sträucherreihe einreihig auf einem angelegten Wall zur Staatsstraße CO 2204 hin, wird aber ergänzt um zwei weitere Reihen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Der Baumanteil beträgt mindestens 20 %. Die Pflanzenqualität liegt bei Bäumen bei verpflanzten Heistern 150-200 cm, bei Sträuchern 2xv, 60-100 cm. Der Abstand in der Reihe beträgt 2 Meter, der Abstand zwischen den Reihen beträgt je einen Meter. Der Herbstpflanzung ist der Vorzug zu geben. Die folgende Artenliste ist hierbei zu berücksichtigen.

Artenliste:

Niedrige Sträucher:

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schwarzdorn, Schlehe	(Prunus spinosa)
Feldrose	(Rosa arvensis)
Hundsrose	(Rosa canina)
Korbweide	(Salix viminalis)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)

Großkronige Laubbäume:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Walnuß	(Juglans regia)
Stieleiche	(Quercus robur)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Schwarzpappel	(Populus nigra)

Hohe Sträucher, mittelkronige Laubbäume:

Feldahorn	(Acer campestre)	Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Zweiggriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Hasel, Haselnuß	(Corylus avellana)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Baumhasel	(Corylus columna)	Salweide	(Salix caprea ‚Mas‘)
Wild-Äpfel	(Malus sylvestris)	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wild-Birne	(Pyrus pyrausta)	Vogelkirsche	(Prunus avium)

Heimische Obstbaumsorten als Hochstamm gepflanzt.

Alle Pflanzungen werden mit geeigneten Mitteln (z. B. Drahtseilen, Wildverbissmittel, keine Kunststoffhüllen, die zu Mikroplastik verwittern können) ausreichend gegen Wildverbiss geschützt. Erfolgt zu diesem Zweck eine Einzäunung, ist diese nach 5 Jahre wieder zu entfernen. Auch Einzelpflanzenschutz ist nach Ablauf der zum Schutz notwendigen Zeit wieder zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca. 10 cm) abgedeckt. Pflege und Unterhalt werden solange gewährleistet, bis derjenige Entwicklungszustand erreicht ist, dass die Pflanzung auch ohne Unterstützung (insbesondere Wässern) dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert ist.

Für die Pflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial gemäß den Bedingungen der „Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern“ (EAB) zu verwenden. Es ist auf das Wuchsgebiet 7 gemäß EAB zurückzugreifen. Stehen Gehölze der geforderten Wuchszone nicht in den gewünschten Arten, Pflanzqualitäten oder Stückzahlen zur Verfügung, ist alternativ auf autochthone Pflanzen angrenzender Wuchsgebiete (Nr. 4 oder 8) zurückzugreifen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Entwässerung

8.1.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt aufgrund der Gebietsklasseneinteilung der Gemeinde Itzgrund mit einer vollbiologischen Kleinkläranlage nach Regelwerk in der Größe wie es die Anforderung der Nutzung in der Liegenschaft erfordert.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt der Antrag auf Prüfung beim Wasserwirtschaftsamt Kronach als amtlicher Sachverständiger im wasserrechtlichen Verfahren. Die Kleinkläranlage wurde mit Bescheid des Landratsamtes Coburg vom 10.07.2025, Zeichen: 6324/7 = 422 genehmigt.

8.1.2 Niederschlagswasser

Für das Niederschlagswasser wird die DWA-A 102 in Verbindung mit den weiteren DWA-Vorschriften und den Merkblättern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt beachtet. Demnach fallen die Verkehrsflächen der Liegenschaft in Belastungsklasse 1 und sind demzufolge nicht behandlungsbedürftig. Daher können diese in den Vorfluter eingeleitet werden.

8.1.3 Regenrückhaltung

Zur Regenrückhaltung sollte auf dem Grundstück eine Regenwasserzisterne hergestellt werden. Der Überlauf der Zisterne ist den Teichen zuzuleiten. Das zurückgehaltene Regenwasser sollte zur Bewässerung des Grundstücks genutzt werden.

Zur Regelung des Regenwasserabflusses dienen die beiden Teiche auf den Grundstück.

8.1.4 Überschwemmungsgebiet HQ100

nicht relevant

8.2 Versorgung mit Wasser, Fernwärme, Gas und Telefon

Die Trinkwasserversorgung wird derzeit durch eine Eigenversorgung über eine Quelle sichergestellt. Hierfür gibt es eine wasserrechtliche Genehmigung, die bis zum Jahr 2031 Gültigkeit besitzt.

Die künftige Trinkwasserversorgung wird durch eine Eigenversorgung sichergestellt und durch eine Brunnenbohrung realisiert. Mittlerweile wurden die Antragsunterlagen dem Wasserwirtschaftsamt Kronach zur Begutachtung vorgelegt. Es wurde ein Gutachten im wasserrechtlichen Verfahren durch den amtlichen Sachverständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach, Unterzeichner Herr Arnold, mit Datum vom 17.06.2025 erstellt. Hierin ist dargelegt, dass der benachbarte Brunnen Jahn durch den neuen Brunnen nicht beeinflusst wird, da ein anderes oberflächennahes Grundwasserstockwerk benutzt wird und durch die Benutzung des Brunnens Knopp dem Brunnen Jahn das Wasser nicht entzogen wird. Grundsätzlich ist der neu niedergebrachte Brunnen auf dem Grundstück Knopp genehmigungsfähig unter Auflagen, so wie es das Wasserwirtschaftsamt in seinem Gutachten an das Landratsamt vorschlägt. Die Inhalte des Bescheides durch das Landratsamt bleiben abzuwarten.

Derzeit wird das Anwesen noch über die bestehende Quelle mit Wasser versorgt, welches über eine Ultrafiltration aufbereitet wird.

Um die Aufbereitung abzusichern, ist hier eine zertifizierte UV-Anlage nachzuschalten.

Der neue Brunnen soll bis zum Ablauf der wasserrechtlichen Erlaubnis der Quelle (2031), nur sporadisch genutzt werden.

Danach soll nur noch der Brunnen für Trinkwasserzwecke verwendet werden.
Die Quelle soll als Brauchwasserversorgung zum Tränken der Tiere und zur Beschickung des
Löschteiches weiter genutzt werden.

Fernwärme

Eine Fernwärmeleitung wird nicht errichtet.

Gas und Telefon

Gasleitungen sind in Büdenhof nicht vorhanden.

Die Telekommunikationsanlagen werden durch die Deutsche Telekom bereitgestellt.

Die Breitbandversorgung ist nicht vorhanden. Der Ausbau wird durch die Deutsche Telekom
geprüft.

8.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Coburg gewährleistet und ist damit gesichert.

8.4 Verkehr

Der Anschluss an das überregionale Straßennetz ist durch die Staatsstraße St 2204 an die
Bundesstraße B4 gegeben. Die Liegenschaft kann über die Staatsstraße und gemeindliche
Zufahrtsstraßen erreicht werden. Das zu benutzende Straßensystem von überregionalen und
kommunalen Straßen besitzt den hierfür notwendigen Ausbaustand und die Leistungsfähigkeit.

8.5 Brandschutz

Zur Sicherung des Brandschutzes kann die Löschgruppe I DVGW-W 405 aus der vorhandenen
Trinkwasserleitung nicht erbracht werden. Die Löschwassersicherung erfolgt über die
angrenzenden Löschteiche.

9. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der öffentlichen Erschließung wurden durch die Gemeinde Itzgrund bereits realisiert.

10. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

10.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende
Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG)
der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei
der Unteren Denkmalschutzbehörde. Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist
verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Coburg oder
dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer
und der Besitzer eines Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu
dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der
Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil,
so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von
einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere
Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten
gestattet.

10.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

10.2.1 Landschafts- und Naturschutz

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die naturschutzfachliche Gebietsbedeutung ist wegen der vielfältigen unterschiedlichen Nutzungstypen des ehemals gärtnerisch genutzten Areals von mittlerer Qualität, nährstoffreich und artenreich.

Auszug Bayernatlas:

Das Verfahrensgebiet umfasst keine naturschutzfachlich ausgewiesenen Schutzgebiete.



Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit der Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen des Bestandes

Übersicht:

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich im südlichen Bereich um alte Siedlungsstrukturen der bäuerlichen Landwirtschaft, in der Nordhälfte um einen als Pferdekoppel genutzten Acker.

Schutzgut Arten und Lebensraum Acker

Die Bedeutung als Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten ist gering, die Bedeutung für weitere zu berücksichtigende Schutzgüter ist mittel.

Schutzgut Arten und Lebensraum Teiche

Der amphibische und aquatische Lebensraum der beiden Teiche und ihrer krautigen Säume sowie der umgebende Gehölzbestand wird durch die geplanten Bauvorhaben nicht berührt und bleibt vollumfänglich in seiner hohen Bedeutung erhalten.

Schutzgut Arten und Lebensraum Siedlungsbereich – Mischgebiet

Das Vorhabengebiet weist verschiedene Lebensraumtypen auf, Einzelsträucher, Fassadenbegrünungen, hoftypische Ruderalgesellschaften, Streuobst, Freiflächen verschiedener Nutzungsintensität, Bodenbeläge und Mauern aus alten Sandsteinen, alter Gebäudebestand mit Ritzen und Spalten und hohem Potenzial an Lebensräumen.
Schutzgebiete des amtlichen Naturschutzes sind nicht betroffen.

Bewertung Ausgangsbestand nach der Bayerischen Kompensationsverordnung:

Art der Ausweisung	Fläche	Biotop- /nutzungstyp	Wertpunkte je m²	Wertpunkte gesamt
intensiv genutzter Acker	10.477	A11	2	20.954
Einzelgebäude im Außenbereich (z.B. landwirtschaftliche Betriebsanlagen, Einzelgehöfte, Scheunen, Stallungen, Speichergebäude)	8.952	X132	1	8.952
Teichanlage: Eutrophe Stillgewässer, bedingt naturfern bis naturfern	1.915	S131	6	11.490
Garten, Hecken, Obst, Umgriff Teiche	3.244	P433	8	25.952
Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen	1.651	V51	3	4.953
Größe Baugebiet brutto	26.239 m²			72.301 WP

Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Büdenhof“, OT Büdenhof, Gemeinde Itzgrund



Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs:

Das Vorhabengebiet hat eine Bruttogesamtfläche von etwa 26.239 m². Laut Leitfaden im Bauen Einklang mit Natur und Landschaft kann bei einer Größe des Geltungsbereiches über 2 ha die vereinfachte Vorgehensweise zur Beurteilung des Ausgleichsbedarfs nicht angewendet werden.

Art der Ausweisung	Fläche in m ²	Biotop-/nutzungstyp	Wertpunkte je m ²	Wertpunkte gesamt
Pferdekoppel	12.282	A11	2	24.564
Teichanlage: Eutrophe Stillgewässer, bedingt naturfern bis naturfern	1.914	S131	6	11.484
Garten, Bestandshecken, Obst, Umgriff Teiche	3.361	P433	8	26.888
Sondergebiet SO	8.682	V132	0	0
Größe Baugebiet brutto	26.239 m²			62.936 WP

Faktisch muss laut Leitfaden „Eingriffe in Natur und Landschaft“ jeder Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden nach dem vorgegebenen Verfahren:

Wertpunkte des Bestandes vor dem Eingriff – Wertpunkte Zielbestand nach dem Eingriff =
Ausgleichsbedarf

72.301 WP – 62.936 WP = 9.365 WP Kompensationsbedarf

Der Kompensationsbedarf für die geplanten Baumaßnahmen im Büdenhof 1 beläuft sich auf 9.365 Wertpunkte, die auf der Fläche ausgeglichen werden müssen. Als Kompensationsmaßnahme wird festgesetzt, dass auf der Westseite zur Staatsstraße St 2204 die bisher einreihige Hecke zum Schallschutz auf dem Wall mit drei weiteren Reihen Sträuchern und Bäumen unterpflanzt wird. Damit steigt der Biotopwert dieser Hecke und der Schallschutz für den Büdenhof von 3 WP (V51) auf 10 WP (B112 mesophile Gebüsche/Hecken).

Als Ausgleichsfläche werden insgesamt 1.338 m² benötigt, in deren Bereich die bestehende Gehölzreihe um drei Reihen mit heimischen Laubbäumen und -sträuchern erweitert wird, beziehungsweise dreireihige Landschaftshecken neu im Randbereich der Pferdekoppeln angelegt werden.

Tatsächlich ist geplant, ca. 1.618 m² als mehrreihige Laubhecke anzupflanzen, was einer Übererfüllung des Kompensationsbedarfes gleichkommt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist damit ausgeglichen. Es werden 11.326 Wertpunkte als Ausgleich erzielt.

Die Ausgleichsflächen sind rechtlich mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Itzgrund zu sichern. Weil sich die Ausgleichsflächen in privatem Eigentum befinden, muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss die Ausgleichsfläche dinglich gesichert werden. Dies geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die dingliche Sicherung wird als beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und zusätzlich wird der Ausgleich je nach Zweck als Reallast gemäß § 1105 BGB ausgestaltet. („Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Dez. 2021, Punkt 5.3, S. 32)

Die Eintragung im Grundbuch erfolgt zugunsten der Gemeinde, der nach § 4c BauGB die Kontrolle der Maßnahmen obliegt. Bei Aufnahme einer Fläche in das Ökokonto empfiehlt es sich für die Gemeinde, soweit sie nicht selber Eigentümerin der Fläche ist oder das Eigentum daran erwirbt, sich vom Eigentümer zusichern zu lassen, dass er sein Grundstück bei späterer Bestimmung als Ausgleichsfläche mit entsprechenden Verpflichtungen belasten wird. („Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Dez. 2021, Punkt 5.3, S. 32)

10.3 Immissionen und Emissionen

- Schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche sind im Rahmen der rechtlichen Vorschriften zu vermeiden (z. B. durch Begrenzung der Tierzahlen, ausreichende Abstände zum nächstgelegenen Wohnhaus auf der Fl. Nr. 413, ...).
- Der Pferdestall und die Außenbereiche für Pferde sind regelmäßig zu reinigen und so zu unterhalten, dass keine erheblichen Geruchsbelästigungen entstehen können. Ein Verschlammen ist beim Paddock beispielsweise durch eine wasserabführende und schnell abtrocknende Bodengestaltung zu verhindern. Bei Entstehen von deutlich wahrnehmbaren Gerüchen ist die betroffene Bodenschicht zu erneuern. Sobald sich bei Weideflächen ein Vermatschen abzeichnet, sind geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Ausweichflächen, Absperrung der Teilflächen) zu ergreifen.
- Für den anfallenden Mist ist eine entsprechend dimensionierte Lagerkapazität vorzusehen.

- Der anfallende Mist ist ordnungsgemäß zu lagern sowie einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.
- Es sind Maßnahmen zur Staubminderung (z. B. Staubschutzhecke, Verwendung möglichst staubarmer Bodenbeläge, Befeuchtung der Ausläufe bei trockener Witterung) zu beachten.
- Lichtanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschte Fläche beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Strahlungsquelle von benachbarten Wohnungen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Blenden usw., zu vermeiden.

10.3.1 Licht

Der Vorhabenträgerin wird der Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (www.natur.bayern.de) an die Hand gegeben, so dass die Lichtplanung nach dieser Vorschrift ausgeführt wird.

10.3.2 Straßenlärm

Die am Baugebiet entlang führende Staatsstraße 2204 ruft eine mittlere Beeinträchtigung durch Lärm im Vorhabengebiet hervor. Zum Ausschluss von Wohnbebauung auf der Vorhabenfläche führt der Lärm jedoch nicht. Durch die Verstärkung der Eingrünung im Randbereich zur Staatsstraße wird die Einwirkung von Straßenlärm auf die Wohnbebauung gemindert.

10.3.3 Geruchs- und Staubemissionen Landwirtschaft

Staubimmissionen treten in geringen, kurz andauernden Phasen während der Düngung oder Bodenbestellung und Mähdrusch durch die Landwirtschaft auf und müssen in ländlichen Regionen hingenommen werden. Auftretende Geruchsbelastungen aus der Haltung von Pferden auf dem Gelände bzw. vom benachbarten Anwesen Büdenhof 2 aus der Schweinehaltung müssen ebenfalls hingenommen werden.

10.4 Wirtschaft

Als Nachbar grenzt ein landwirtschaftliches Anwesen an.
Die von dort ausgehenden Emissionen sind von den Nutzern der Anwesen, welche Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sind, zu dulden.

10.5 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

sind in Büdenhof nicht relevant.

11. Umweltbericht

11.1 Bestandsaufnahme - Ermittlung der Eingriffsschwere - Betroffenheit der Schutzgüter

Durch die geplanten Maßnahmen entsteht kein erheblicher Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Itzgrund.

Schutzgut Mensch

- Nachbarschaft

Die beiden Hofstellen Büdenhof 1 und Büdenhof 2 sind durch die räumliche Nähe eng in ihren Wechselwirkungen voneinander betroffen. Eine extensive landwirtschaftliche Nutzung wie die der Vorhabenträgerin als Pferdehof beeinträchtigt die unmittelbare Nachbarschaft nicht über Gebühr.

- Naherholungsfunktion

Der Landschaftsraum im Bereich des Vorhabengebietes wird bisher kaum zur Erholung genutzt, eine weitere Beeinträchtigung des Erholungswertes ist aufgrund der vorhandenen Vorbelastung durch Bebauung zwar gegeben, allerdings findet der Eingriff nicht in einem unbelasteten Landschaftsausschnitt statt. Die Tatsache, dass kleinräumig Teilflächen umgenutzt, bebaut oder teilweise versiegelt werden, wird durch die dann neu vorhandenen landschaftlichen Strukturen in ihren Auswirkungen allerdings kompensiert. Dabei findet keine Unterbrechung von Wegebeziehungen statt. Das Freizeitwegenetz ist in seiner Substanz nicht betroffen. Zur freien Landschaft hin besteht kaum eine Sichtbeziehung wegen der bestehenden randlichen Eingrünung. Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von Bedeutung für den Fremdenverkehr sind. Das subjektive Naturerlebnis wird durch die Maßnahme nicht verändert. Das Planungsgebiet liegt in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

- Barrierefreiheit

Die Erschließung und der Zugang zum Gelände erlaubt einen barrierefreien Zugang. Für die Bereiche des Plangebiets sind entsprechend der Nutzung notwendige Stellflächen für PKWs in ausreichender Anzahl herzustellen und zur Verfügung zu stellen.

- Immissionen

Vom benachbarten Büdenhof 2 gehen wegen des bestehenden Schweinestalles Geruchsemissionen aus. Die Nutzungsdauer des geplanten Seminarraumes auf Büdenhof 1 ist wegen der räumlichen Nähe deswegen auf 3 Stunden am Stück begrenzt. Nach einer Pause kann im Seminarraum weitergearbeitet werden. Vom Büdenhof 1 gehen wegen der Pferdhaltung auch Geruchsemissionen aus.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Veränderung des Ortsbildes von Büdenhof findet nicht statt, weil die Flächen nicht einsehbar sind. Eine kleinräumige Veränderung der Landnutzungsformen findet statt. Eine Veränderung der Kulturlandschaft findet nicht statt. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten. Es wird durch die Planung nicht unzulässig in die Eigentumsrechte Dritter eingegriffen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

- Umgriff

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Das weitere Umfeld ist durch intensive Landwirtschaft und Wohnbebauung geprägt, die Habitatausstattung ist in diesem Bereich gering bis mäßig.

- Habitatausstattung

Bei der überplanten Flächen handelt es sich um eine Ackerfläche, die derzeit als Koppel mit Klee gras eingesät ist, aber in der Ackernutzung verbleiben soll. Die vorhandene Garten- und Geländeingrünung ist seit den 2010er Jahren als einreihige Landschaftshecke mit Baumanteil bepflanzt und noch kaum herangewachsen.

- Biotopvernetzung

Bestände mit Biotopvernetzungsfunktion sind im Geltungsbereich in Form von Gebüsch und Krautsäumen vorhanden.

Im gesamten Vorhabengebiet herrscht eine große Diversität an Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt vor, die durch die Planungen nicht beeinträchtigt werden. An den und um die vorhandenen und geplanten Wohnhäuser, Scheunen, Stallungen, Nebengebäude der Hofstelle und Privatgarten werden Bereiche für viele Tier- und Pflanzenarten nutzbar.

- Bauphase

Angrenzende Gehölzbestände (Einzelbäume Apfelbaum, Sandbirke) sind während der Bauphase dem Stand der Technik entsprechend zu schützen. Dadurch können baubedingte erhebliche Umweltauswirkungen wirksam vermieden werden. Das Bodenleben ist unter Schutzgut Boden abgehandelt. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind somit als unerheblich zu charakterisieren.

- Betriebsphase

Durch die Umgestaltung des Gebiets kommt es zu gewisser Versiegelung und Überbauung von Ackerflächen. Der Bestand ist als ausgleichbar zu werten. Die innere Gliederung des Maßes der baulichen Nutzung im Plangebiet trägt einem Übergang in die freie Landschaft Rechnung.

- Spezieller Artenschutz

Die Minimierung der Auswirkungen auf angrenzende Gebiete ist handlungsleitend in der planerischen Konzeption. Vorkommen von Rot-Liste-Arten können nach eingehender Beobachtung des Vorhabengebietes ausgeschlossen werden.

Zukünftige Pflegemaßnahmen an Gehölzen im Plangebiet haben dem Stand der Naturschutzgesetzgebung und der Technik zu entsprechen. Zudem ist die Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Gehölzbestände technisch sicherzustellen. Durch diese größtmögliche Schonung werden erhebliche Auswirkungen sowie Verstöße gegen das Störungs- und Tötungsgebot auf die Gehölzbestände und die darin vorkommenden Arten wirksam unterbunden. Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind zudem Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Dadurch, dass der Geltungsbereich vorliegend zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich gemacht wird, ist diese Regelung zu berücksichtigen, allerdings für das Bauland nicht zwingend und grundsätzlich anzuwenden. Es sind allerdings vermeidbare Beleuchtungen im Sinne des Artenschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auszuschließen, was insbesondere für Werbeanlagen gilt. Generell ist die Beleuchtung möglichst energiesparend auszuführen und auf das notwendige Maß zu begrenzen, um die Lockwirkung des Plangebietes zu minimieren.

Schutzgut Landschaft

Die zukünftige Gestaltung fügt sich gut in die umgebende Landschaft ein. Die Randlagen des Vorhabengebietes werden durch einen mehrreihigen Hecken- und Gehölzstreifen auf privatem Grund eingegrünt.

Schutzgut Fläche, Boden

Im Rahmen der Erweiterung des Sondergebietes werden maximal 200 m² der insgesamt 24.498 m² Fläche neu überbaut mit der äußerst flächensparenden GRZ von 0,2. Falls die große alte Scheune (290 m²) einmal durch eine neue Reithalle (800 m²) ersetzt wird, was durch die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet „Wohnen und Arbeiten mit Tieren“ möglich wäre, würden in diesem Bereich weitere 500 m² überbaut werden. Am Rand der großen Pferdekoppel sollen zwei Offenställe (Versiegelung 100 m²) errichtet werden mit umlaufendem Belag von offenporigen Paddockplatten.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes ist eine ortsnahe Verwertung von Mutterboden und ggf. kulturfähigem Unterboden nach § 12 BBodSchV ausdrücklich erwünscht. Oberboden („Mutterboden“), kulturfähiger Unterboden (z. B. „Rotlage“) und Untergrund sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen. Bei einer Zwischenlagerung sind sie getrennt voneinander und von sonstigem Material (z. B. Bauschutt) zu lagern. Durch die Trennung und separate Lagerung sollen vor allem der besonders wertvolle und fruchtbare Oberboden, der gesetzlich geschützt ist (vgl. § 202 BauGB) und seine Funktionen erhalten werden. Weiter soll dadurch der unvermischte, lagenweise Wiedereinbau am Herkunftsort ermöglicht werden. Der Wiedereinbau des Aushubs am Herkunftsort reduziert die Menge des zu entsorgenden Bodenmaterials, verringert dadurch Verkehrsbelastungen und schont Entsorgungskapazitäten.

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet finden sich zwei Teiche, die von den geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen werden. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Grundwasser. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Das geplante Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Grundwasser im Planungsgebiet. Das Gebiet entwässert großräumig in die Rodach. Das Areal liegt nicht innerhalb von wassersensiblen Bereichen, hohe Grundwassersstände liegen nicht vor. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Plangebiet mittelgut. Aufgrund des stellenweise zu erwartenden Versiegelungsgrades ist eine Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser in der Fläche anzunehmen. Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrt, Fahrzeugstellplätze und Wege werden daher wie bisher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken ausgeführt, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

Schutzgut Luft

Unzulässige Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar. Für die angestrebte Nutzung sind die zu erwartenden Immissionen aus dem Straßenverkehr unerheblich, und aus der Landwirtschaft wegen des nebenliegenden Viehstalles von Büdenhof 2 mäßig. Durch das Sondergebiet entstehen keine Emissionen, welche die Zumutbarkeitsgrenzen gemäß den einschlägigen Vorschriften überschreiten.

Schutzgut Klima

Auf Grund der Lage und Struktur des Planungsgebietes ist mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen zu rechnen. Die zu erwartenden Veränderungen durch die Umgestaltung des Geländes sind als unerheblich einzustufen.

11.2 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut Mensch	Geringe Umweltauswirkungen - Staub und Luftschadstoffe werden nicht in relevanten Mengen freigesetzt - Lärmemissionen treten kaum mehr auf als bisher - Lichtemissionen werden weitgehend unterbunden - Geruchsimmissionen führen zu Nutzungseinschränkungen des Seminarraumes auf dem Gelände - Naherholungsfunktion wird nicht beeinträchtigt
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Mittlere Auswirkungen durch Verlust an Habitatfläche in bebautem Bereich
Schutzgut Landschaft	Geringe Auswirkungen Visuelle Einschränkungen beim direkten Passieren der Baukörper. Gewisse Fernwirkung bei Anblick von anderer Talseite
Schutzgut Fläche, Boden	Mittlere Auswirkungen Versiegelung von Flächen in geringem Umfang
Schutzgut Wasser	Mittlere Auswirkungen durch Flächenversiegelung. Anmerkung: Versickerungspotential gering. Zwar Offenhalten der Beläge im Wegebau, Versickerungsleistung auf den schweren Lehm Böden aber schlecht.
Schutzgut Luft	Mittlere Auswirkungen

	- Geruchsimmissionen führen zu Nutzungseinschränkungen des Seminarraumes auf dem Gelände
Schutzgut Klima	Keine Auswirkungen

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern die gegenwärtige Nutzung beibehalten werden würde, hätte dies keine Auswirkungen auf Umwelt und Natur.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen, welche nicht durch die planerische Konzeption umfassend gemäß dem Stand der Technik abgemindert oder vermieden werden können.

11.3 Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Vorhaben wird im Rahmen der der Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft vor Ort ausgeglichen. Die Anpflanzung einer Hecke am West- und Nordrand des Grundstückes erfüllen den Kompensationsbedarf.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Mensch	Maßnahmen zur Minimierung - zeitliche Begrenzung der Nutzung des Seminarraumes und Ausrichtung/Lüftung zur Hofseite
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	- Anlage umlaufender mehrreihiger Heckenstreifen - Eingriffsminimierende äußere Erschließung
Schutzgut Landschaft	- Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes
Schutzgut Fläche, Boden	Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung: - Versiegelungsminimierende Festsetzungen - Beschränkung der Bodenversiegelung - Sorgfältiger Umgang mit dem Boden
Schutzgut Wasser	Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung: - Versiegelungsminimierende Festsetzungen Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers mit Zisternen
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Klima	- Versiegelungsminimierende Festsetzungen - Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung

11.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Ein wesentliches Gebot der Bauleitplanung ist der sinnvolle und sparsame Umgang mit Fläche – umso mehr, wenn diese von Acker- oder Grünland aus umgewidmet werden soll.

Der am 15.12.2021 aktualisierte Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit der Natur“ regelt das Verfahren zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

Mit der Veröffentlichung des aktualisierten Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur“ vom 15.12.2021 hat die bayerische Staatsregierung Städten und Gemeinden einen Leitfaden an die Hand gegeben, der versucht, sowohl die Interessen des Naturschutzes als auch die Interessen der Entwicklung von Infrastruktur zusammenzuführen. Dies geschieht dadurch, dass sich der Leitfaden explizit an die bayerische Kompensationsschutzverordnung (BayKompV) anlehnt und sich aus dieser bedient.

Die Kompensationsverordnung legt vor allem Wert darauf, dass nicht allein die Quantität, sondern auch die Qualität der Maßnahmen berücksichtigt wird. Eine als Ausgleichsfläche deklarierte Brachfläche ist ökologisch weniger wertvoll als z.B. eine lebendige Heckenstruktur, selbst wenn beide die gleiche Fläche einnehmen. Deshalb werden verschiedenen Biotoptypen in der Kompensationsverordnung verschiedene Wertigkeiten zugeordnet. Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ greift dieses Prinzip auf.

Der Ausgleich für eine Kompensation wird ermittelt, indem man die Wertpunkte der zu überbauenden Fläche berechnet. Diese stellt die Anzahl der Wertpunkte dar, die man mit Hilfe der Ausgleichsmaßnahmen erreichen muss.

In der Berechnungsmethode ergibt sich der Ausgleich in Wertpunkten durch die Fläche des Geltungsbereiches multipliziert mit den Wertpunkten des Biotop-/Nutzungstyps des Ausgangsbestandes (BNT) und der Grundflächenzahl (GRZ). Das Baufeld sonstiges Sondergebiet umfasst eine Fläche von 8.682 m², wovon 30% mit Baukörpern und Nebenanlagen überbaut werden können.

Faktisch muss laut Leitfaden „Eingriffe in Natur und Landschaft“ jeder Eingriff durch Baugebiete ausgeglichen werden nach dem vorgegebenen Verfahren:

Wertpunkte des Bestandes vor dem Eingriff – Wertpunkte Zielbestand nach dem Eingriff =
Ausgleichsbedarf

$$72.301 \text{ WP} - 62.936 \text{ WP} = 9.365 \text{ WP Kompensationsbedarf}$$

Mit der Ausweisung, beschriebener Herstellung und Eintragung der Grunddienstbarkeit als Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 411/1, 421/1 in der Gemarkung Welsberg, Gemeinde Itzgrund ist der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

11.5 Auswahl von geeigneten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept

- je angefangene 1.000 m² Sondergebietsfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum aus der Artenliste zu erhalten oder neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten zur Durchgrünung des Vorhabengebietes
- Bestandsbäume sind zu schützen und zu erhalten
- Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder Weiden/Koppeln anzulegen, lose Material - und Steinschüttungen sind nicht zulässig
- PV-Anlagen auf Dächern sind zulässig
- Pflanzung von umlaufenden dreireihigen Landschaftshecken aus heimischen Baum- und Straucharten auf Privatgrund zur Kompensation des Eingriffs

12. Zusätzliche Angaben

12.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustands wurde herangezogen:

- Vorhandene Datengrundlagen wie Bayerische Biotopkartierung, Bayernatlas, Umweltatlas Bayern
- Weitere Informationen aus Ortseinsichten
- Erkenntnisse aus dem Flächennutzungsplan
- Regionalplan Oberfranken-Ost, Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken-Ost, Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Informationen aus Scoping gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die zu erwartenden Wirkfaktoren werden auf der Grundlage des öffentlich zugänglichen Materials und der Erfahrungswerte weiterer Projekte im Naturraum und der Gemeinde abgeschätzt.

Der Schwerpunkt liegt darauf, die Funktionsfähigkeit der Räume mit ihren wichtigen ökologischen Ausgleichsfunktionen durch eingriffsminimierende Maßnahmen möglichst zu erhalten, dauerhaft zu sichern und unvermeidbare dem Vorhaben immanente Beeinträchtigungen auszugleichen. Dazu werden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Erholung, Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Landschaftsbild sowie Kultur und sonstige Sachgüter untersucht.

12.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten auf.

12.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind verbleibende, erheblich negative Umweltauswirkungen nach der Realisierung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten. Die Errichtung der Ausgleichsfläche an Nordrand des Plangebietes und die Durchführung der entsprechenden landschaftspflegerischen Maßnahmen sind verbindlich.

12.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind insgesamt betrachtet keine erheblichen Umweltbelastungen verbunden, welche nicht planungsrechtlich umfassend in ihrer Funktion ausgeglichen und abgemildert werden können. Vermeidbare Belastungen der betrachteten Schutzgüter werden vermieden, unvermeidbare Belastungen/Auswirkungen werden minimiert. Dafür wurde jeweils der geltende Stand der Technik angewendet. Die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Regelungen, sowie eine dem Stand der Technik entsprechende Ver- und Entsorgung des Gebietes genügen hohen Umweltstandards und sind technisch einwandfrei und auf dem neuesten Stand. So können dauerhaft negative Umweltauswirkungen auf die überprüften Schutzgüter in jedem Fall erheblich minimiert und zukünftige Konflikte vermieden werden. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen wurden insgesamt betrachtet kaum nachteilige Umweltauswirkungen festgestellt. Unvermeidbare Auswirkungen sind besonders durch die Versiegelung von Boden, einhergehend mit dem Verlust von Bodenfunktionen, gegeben. Dies ist bei jedem Bauvorhaben der Fall. Dies hat auch Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens, die aber natürlicherweise in diesem Bereich gering ist. Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden allesamt ermittelt, benannt und werden vermieden, minimiert oder ausgeglichen. Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen. Die Betriebsanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und des Naturhaushalts unterbleiben. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die nicht umfangreich gemäß dem Stand der Technik abgemildert werden

können, sind abgesehen von einem Anteil an Bodenversiegelung somit zusammenfassend nicht
gegeben.

Aufgestellt: Sonnefeld, den 30.07.2025



Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH



Barbara Lauterbach
Dipl. Ing. Landespflege (Univ.)