



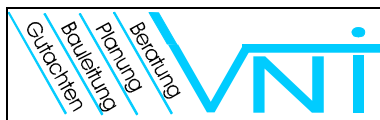
B E G R Ü N D U N G

1. Änderung Bebauungsplan „Absberger Seespitze“

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes
2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Immissionen
7. Grünordnung, Naturschutz, Landschaftspflege
8. Umweltbericht
9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Aufgestellt: Pleinfeld, den 28.09.2021



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

Gemäß Beschluss der Mitglieder der Zweckverbandsitzung Brombachsee vom 28.09.2021 soll der rechtswirksame Bebauungsplan „Absberger Seespitze“ geändert werden.

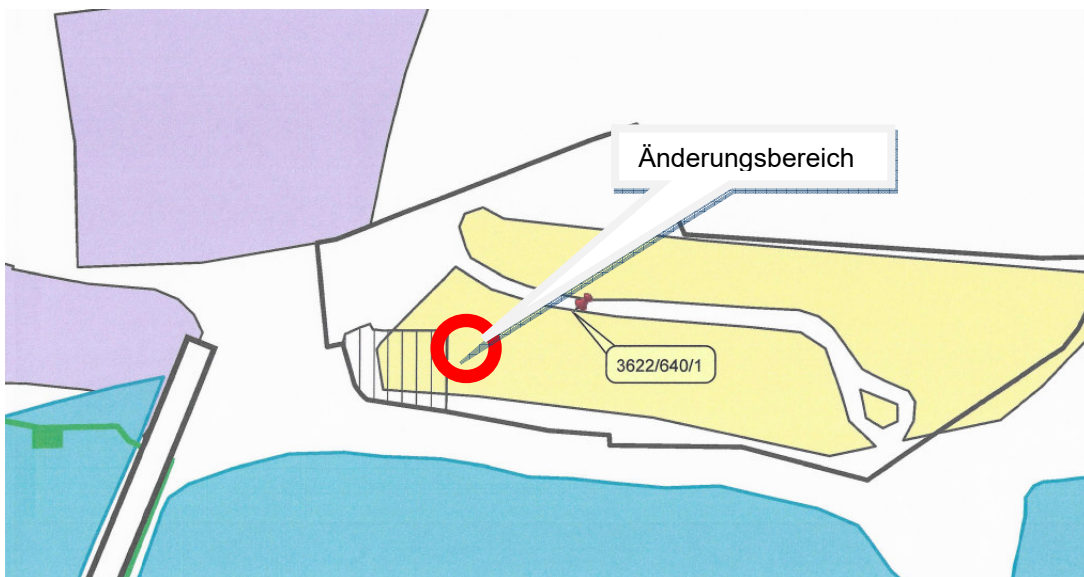
Anlass der Bebauungsplanänderung ist der geplante Bau einer Bootshalle durch die Wassersportgemeinschaft Absberg e. V..

2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten

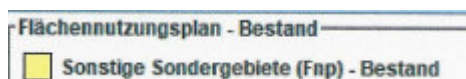
Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Die Fläche ist als Sondergebiet ausgewiesen.



Auszug BayernAtlas, Thema Planen und Bauen – Bebauungsplan



Rauminformationssystem Bayern, VG Gunzenhausen - Flächennutzungsplan

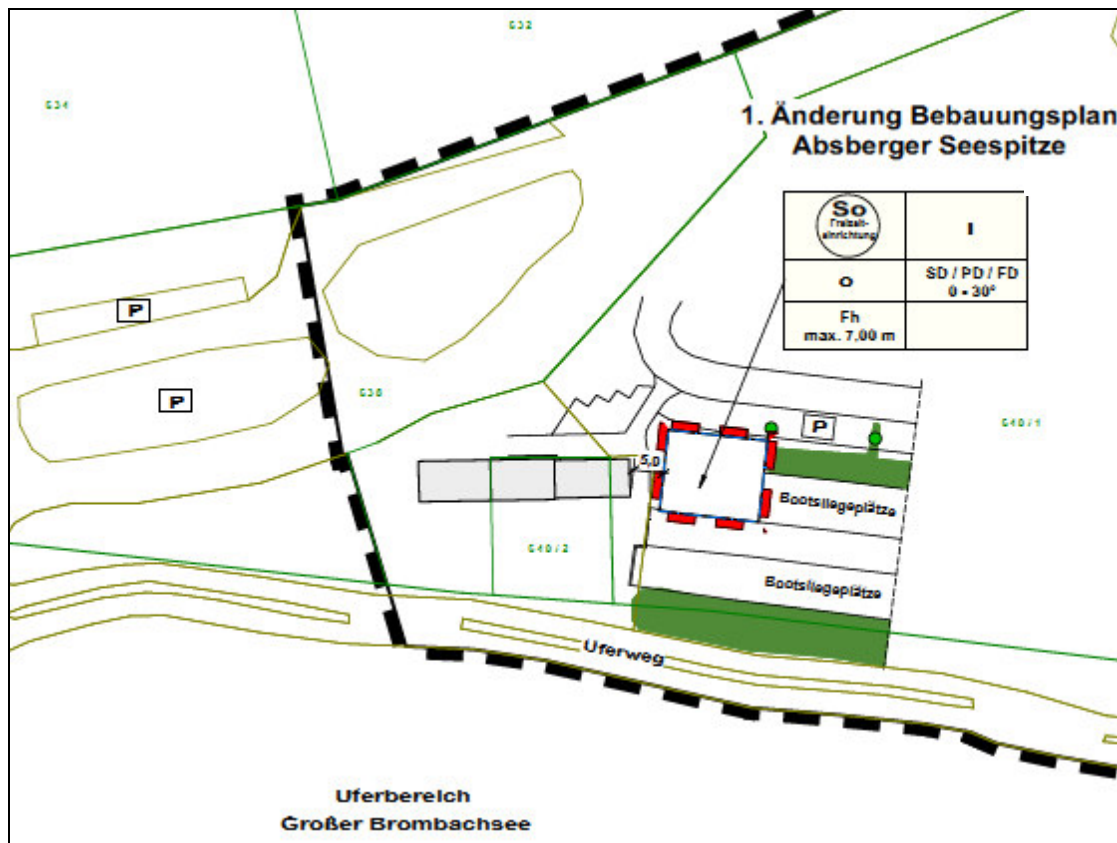


Das Gebiet befindet sich am Nordufer des großen Brombachsees. Der Geltungsbereich schließt im Süden an das Seeufer, im Norden und Osten an vorhandene Waldflächen sowie im Westen an vorhandene Freizeiteinrichtungen an.

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche eines bestehenden Bootsagerplatzes sowie Teile einer Grünfläche. Im westlichen Anschluss befinden sich bestehende Gebäude, Durch den Bebauungsplan erhielt die Gemeinde Absberg einen Anschluss an die Uferfläche des großen Brombachsees. Im Geltungsbereich befindet sich westlich des Änderungsbereiches ein Sanitärgebäude und ein Vereinsheim der Wassersportgemeinschaft Absberg. Im Norden schließen an den Änderungsbereich Parkflächen an, im Süden und Westen bestehen Landliegeplätze für Boote. Der Änderungsbereich umfasst 119 m² mit Kalksteinschotter befestigte Lagerfläche und 104 m² Grünfläche mit Baum und Strauchbestand

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Absberger Seespitze“ umfasst die Teilfläche Flur Nr. 640/1 der Gemarkung Absberg mit einer Größe von ca. 223 m²



4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung bleibt unverändert als Sondergebiet Freizeiteinrichtung gem. § 11 Abs. 2 BauNVO.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässig ist 1 Vollgeschoss.

4.3 Baugrenzen

Im Änderungsbereich wurde eine neue Baugrenze festgesetzt.

4.4 Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

Als Dachform sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0 – 30° zulässig

5. Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs ist im Gesamtkonzept des Sondergebiets enthalten. Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

6. Immissionen

Durch die Errichtung einer Bootshalle sind keine vom Ist – Zustand abweichenden Schallemissionen zu erwarten.

7. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege

Durch die Bebauungsplanänderung sind naturschutzrechtlichen Belange nur durch den Änderungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 223 m² betroffen. Davon sind 119 m² eine mit Kalksteinschotter befestigte Lagerfläche und 104 m² Grünfläche mit Baum und Strauchbestand.

Im Grünkonzept des Bebauungsplans ist ein sehr hoher Flächenanteil naturnaher Grünflächen mit Hochwaldcharakter und Heckenstrukturen enthalten, der weit über den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf liegt.

Soweit trotzdem ein Ausgleich erforderlich ist, erfolgt dieser durch Abbuchung vom Ökokonto des Marktes Absberg auf einer Ausgleichsfläche auf der Fl. Nr. 1299/0 Gem. Kalbensteinberg. Von der Gesamtfläche von 6.812 m² besteht noch eine Restfläche von 1.182 m² von der der Ausgleichsbedarf in Höhe von 140 m² abgezogen wird.

Ermittlung Ausgleichsbedarf

Grundlage der naturschutzfachlichen Beurteilung ist das Bundesnaturschutzgesetz sowie das Bayerische Naturschutzgesetz. Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Bayer. STMLU) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung von Januar 2003).

Tabelle: Ermittlung des Flächenbedarfs für Ausgleichsmaßnahmen

Fl. Nr.	Vegetationsbestand	Bebauungstyp	Flächenkategorie	Beeinträchtigungsintensität	Kompensationsfaktor	Begründung des Kompensationsfaktors (siehe auch Listen 1a bis 1c des Leitfadens)	Flächen-Größe in m ²	Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen in m ²
640/1 Gem. Absberg	Schotterfläche	Bebauungstyp: A	I	gering	0,3	Hohe Versiegelung einer teilbefestigten Fläche	119	36
	Jüngere Heckenpflanzung mit überwiegend einheimischen Arten	Bebauungstyp: A	II	mittel	1,0	hohe Versiegelung von Gehölzbestand	104	104
						Gesamtbedarf an Flächen für Ausgleichsmaßnahmen		140

Aufgrund der bestehenden Kiesbefestigung und dem geringen Anteil an Grünfläche im Verhältnis zu den gesamten Grünflächen kann ausgeschlossen werden, dass Vögel in ihrem Bestand beeinträchtigt werden. Die dichte Strauchbepflanzung schließt das Vorkommen der Europäischen Zauneidechse aus. Fledermäuse finden in den noch jungen Baumbestand keine Baumhöhlen. Da keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG durch den Änderungsbereich für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten, gegeben sind, wird auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet.

8. Umweltbericht

Auf die Aufstellung eines Umweltberichtes wird aufgrund der sehr geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima- - Luft, Arten und Lebensräume sowie der nicht gegebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaft und Kultur und Sachgüter durch die Festsetzungen des Änderungsbereiches verzichtet.

9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Nachteile durch die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung auf die persönlichen Lebensumstände der Nutzer der Freizeiteinrichtungen bzw. umliegender Nutzungen oder für das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.