



Gemeinde Bischofsgrün

Begründung mit Umweltbericht
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung
"SCNB - Neubau Sportcamp Nordbayern Bischofsgrün"

Entwurf (Stand 31.01.2018)

Vorhabenträger

Bayerischer Landes-Sportverband e.V.
Georg-Brauchle-Ring 93
80992 München

Planverfasser

kübertlandschaftsarchitektur
Horst Kübert Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitekt bdlA Stadtplaner
Mozartstraße 17
80336 München
Fon 089.45 22 441-0
Fax 089.45 22 441-29

A Ausgangslage und Planungsziel

Allgemeines

Das ca. 6,3 ha große Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Bischofsgrün im Naturpark Fichtelgebirge auf dem nordwestlichen Ausläufer des Ochsenkopfs. Das Grundstück befindet sich am Südrand des Gemeindegebietes zwischen der Sportanlage des örtlichen Fußballvereins und dem Tennisclub Bischofsgrün, etwa 300 m entfernt vom beheizten Freischwimmbad.

Anlass der Planung

Der Bayerische Landes-Sportverband e.V. (BLSV) plant auf dem Gelände ein Sportcamp für den Breiten- und Leistungssport sowie für ein- bis mehrtägige Lehrgänge und Trainingslager. Das geplante Sportcamp Nordbayern (SCNB) ist für die gesamte Region Nordbayern von Bedeutung. Hier können praxisorientierte, fachsportübergreifende und fachsportspezifische Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen stattfinden.

Planungsverfahren

Die Gemeinde Bischofsgrün hat Anfang 2017 einen zweistufigen, nicht offenen Realisierungswettbewerb ausgelobt. Über ein vorgeschaltetes Bewerbungsverfahren wurden 10 Teilnehmer ausgewählt. Gegenstand des Wettbewerbs war sowohl die Ausarbeitung eines ganzheitlichen Konzepts, als auch die Vorplanung für Objekt- und Freianlagen mit Sportanlagen für das Sportcamp Nordbayern.

Das Preisgericht verlieh dem Entwurf von Köhler Architekten/Eck-HoGaPlan und kübertlandschaftsarchitektur einen der beiden 1. Preise.

Im anschließenden VGV-Verfahren wurde den Büros Köhler Architekten/Eck-HoGaPlan und kübertlandschaftsarchitektur der Zuschlag erteilt.

Der Gemeinderat fasste in seiner Sitzung am 15.09.2016 den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung für diesen Bereich gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.2016 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht.

Die Büros Köhler Architekten und kübertlandschaftsarchitektur wurden mit der Ausarbeitung beauftragt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.09.2017 hat in der Zeit vom 25.09.2017 bis 01.12.2017 stattgefunden.

Umgebung

Die Umgebung ist geprägt von den beiden höchsten Erhebungen Nordbayerns, dem Schneekopf und dem Ochsenkopf. Südlich grenzt der Bischofsgrüner Forst (Nordhang des Ochsenkopfs) an das Planungsgebiet. Zwischen Siedlungsgebieten und geplantem Sportcamp befindet sich im Norden und Osten landwirtschaftlich genutztes Grünland, im Westen das Rasenspielfeld mit Vereinsheim des örtlichen Fußballvereins.

Rechtliche Grundlagen der Planung, übergeordnete Planungen, sonstige Vorgaben

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren nach Art. 26 BayLPLG durchgeführt.

Der bestehende Flächennutzungsplan wird von der Gemeinde Bischofsgrün im Zuge der Bebauungsplanung geändert. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB Rechnung getragen.

Naturräumliche Vorgaben und Freiraumversorgung

Naturraum / Topographie

Das Planungsgebiet befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit „Thüringisch-Fränkisches Mittelgebirge“ am Fuß des Ochsenkopfs. Das Gelände liegt im Mittel auf etwa 720 m ü NN und steigt im Westen mit ca. 5%, im Osten mit ca. 9,5% Gefälle von Norden nach Süden an. Zur Herstellung des im Westen des Geltungsbereichs liegenden Parkplatzes wurden Aufschüttungen und Abgrabungen von bis zu 5,00 m Höhe vorgenommen. Im Süden ist bei der bestehenden Tennisplatzanlage ebenfalls eine Terrassierung mit bis zu 3 m Höhenunterschied vorhanden.

Boden / Wasser / Versiegelung

Auf der Fläche des Planungsgebietes findet sich fast ausschließlich ein geringmächtiger humoser Oberboden (20-30 cm) auf quarzitischem Wanderschutt mit Korngrößen von bis zu 30 cm Durchmesser in einer Mächtigkeit von 60-250 cm. Dieser Wanderschutt wurde beim sommerlichen Auftauen von Permafrost während oder kurz nach den Eiszeiten abgelagert. Darunter steht tiefgründig verwitterter Phyllit (Glimmerschiefer) mit dünnen quarzitischen Lagen an.

Bis in 290 cm Tiefe wurde kein Grund- oder Schichtenwasser gefunden.

Neben den sanierungsbedürftigen Tennisplätzen und der aufgeschotterten Parkplatzfläche sind keine größeren befestigten Flächen innerhalb des BLSV-Grundstücks vorhanden.

Laut Übersichtsbodenkarte (Quelle:Umweltatlas Bayern Bodendes BayLfU) sind im Gültigkeitsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende zwei Bodenarten anzutreffen:

1. Fast ausschließlich Braunerde (podsolig) aus Gruslehm bis Grusschluff (Quarzit (-schiefer)) auf ca. $\frac{3}{4}$ der Geländefläche:
(Norm-)Braunerde, oft podsolig, aus stark steinig-grusigen, schluffigen bis sandig-lehmigen, pleistozän umgelagerten Substraten quarzitischeschiefriger Gesteine. Das Standortpotenzial für natürliche Vegetation ist wie folgt charakterisiert:
Carbonatfreie Standorte mit geringem Wasserspeichervermögen.
Es besteht ein sehr hohes Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen, während das Rückhaltevermögen für Nitrat als sehr gering eingestuft wird. Zudem besteht eine geringe relative Bindungsstärke für Cadmium.
Die natürliche Ertragsfähigkeit ist gering.
2. Vorherrschend Pseudogley und Braunerde-Pseudogley, ger. verbr. Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Kryogrusschluff bis -lehm (Quarzit(schiefer)) am östlichen Grundstücksrand, parallel zum vorhandenen Verbindungsweg zur Ortsmitte (Geländemulde bzw. Hohlweg):
(Norm-)Pseudogley aus mittel bis stark grusigen, schluffig-lehmigen, pleistozän umgelagerten Substraten quarzitischeschiefriger Gesteine, oft mit Fremdkomponenten.
Das Standortpotenzial für natürliche Vegetation ist durch potenziell starken Stauwassereinfluss charakterisiert.

Für beide Bodenarten besteht ein hohes (2. Pseudogley) bis sehr hohes (1. Braunerde) Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen, während das Rückhaltevermögen für Nitrat als gering (2. Pseudogley) bis sehr gering (1. Braunerde) eingestuft wird. Bei beiden Bodenarten besteht eine geringe relative Bindungsstärke für Cadmium und die natürliche Ertragsfähigkeit ist gering.

Im Gültigkeitsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Moorböden kartiert.

Klima / Luftthygiene

Bischofsgrün ist aufgrund seines Mittelgebirgsklimas ein heilklimatischer Kurort. Er zeichnet sich durch milde Sommer und trockene, kühle Winter sowie weitgehende Luftreinheit aus.

Vegetation / Biotopausstattung

Das gesamte Gemeindegebiet Bischofsgrün und die umliegenden Wälder liegen im Naturpark Fichtelgebirge. Das Landschaftsschutzgebiet „Fichtelgebirge“ umfasst nahezu die gesamten Waldgebiete, die Aue des Weißen Mains und die waldfreien Flächen nördlich der B303.

Das Biotop Nr. 5936-0090, Teilfläche 90-12, am Nordrand des Umgriffs gehört zu über 50% zum BLSV-Grundstück. Hier befinden sich Borstgraswiesen mit flachen, sehr mageren Rangen im westlichen Bereich.

Ein knapp 15 m langer Abschnitt von Teilfläche 91-20 des Biotops Nr. 5936-0091 befindet sich am Westrand des Grundstücks. Es besteht aus bergahornreichen Hecken mit nitrophilen Säumen sowie Eschen und Birken. In der Strauchschicht kommen Hasel, Eberesche und Schwarzer Holunder vor.

Im Umgriff liegen einige weitere Teilflächen der Biotope Nr. 5936-0090 bzw. 5936-0091, meist bergahornreiche Hecken, die teilweise einen bis zu 5,00 m tiefen Hohlweg mit Felsenkellern begleiten (Teilfläche 91-17).

Erholung

Der „Fränkische Gebirgsweg“, der den Frankenwald über das Fichtelgebirge mit der Fränkischen Schweiz verbindet, führt über das Gelände des BLSV.

Die vorhandenen Sportanlagen werden von örtlichen Vereinen (Fußball, Tennis) genutzt.

Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt im Übergang von den bewaldeten Hängen des Ochsenkopfs zur besiedelten Fläche Bischofsgrüns. Die Fläche ist geprägt von Bergmähwiesen, intensiv genutztem Grünland, aufgeschotterter, eingeebener Parkplatzfläche und sanierungsbedürftigen Sportanlagen.

Verkehrliche Erschließung

Die Parkplatzfläche im Planungsgebiet wird derzeit von Westen, nördlich des Rasenspielfelds, über einen geschotterten Fahrweg erschlossen.

B Bebauungsplan mit Grünordnung

1 Städtebauliches Konzept

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das mit **SO1** bezeichnete Baugrundstück ist nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO als **Sondergebiet – Sportcamp Hauptgebäude** festgesetzt. Zulässig sind nur die einem Sportcamp dienenden Nutzungen wie Restauration mit Küchen und Lagerbereichen, Seminarbereiche, Beherbergungsräume und Regenerationsflächen mit Nebenflächen wie z.B. Stellplätze, Lieferzonen, Grünflächen, Hofflächen, Sozial-, Lager- und Nebenräume.

Das mit **SO2** bezeichnete Baugrundstück ist nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO als **Sondergebiet – Sportcamp Nebengebäude** festgesetzt. Zulässig sind nur die einem Sportcamp dienenden Nutzungen, wie Restauration mit Küchen und Lagerbereichen, Seminarbereich, Beherbergungsräume und Regenerationsflächen mit Nebenflächen wie z.B. Stellplätze, Lieferzonen, Grünflächen, Hofflächen, Sozial-, Lager- und Nebenräume.

Das mit **SO3** bezeichnete Baugrundstück ist nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO als **Sondergebiet – Sportcamp Turnhalle** festgesetzt. Zulässig sind nur die einem Sportcamp dienenden Nutzungen wie Sporträume inkl. Umkleiden, Geräteräume und Freizeiträume mit Nebenflächen wie z.B. Stellplätze, Lieferzonen, Grünflächen, Hofflächen, Sozial-, Lager- und Nebenräume.

Überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum) und Bauweise

Baukörper sind nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.

Im Rahmen der zulässigen Grund- und Geschossflächen sind Überschreitungen der Baugrenze bis zu 1,50 m für Gebäudevorsprünge und Anbauten wie Wintergärten, Erker, Loggien, Balkone, Lichtschächte, Außentreppen und Kletterwände allgemein zulässig.

Bauliche Gestaltung

Die Fassaden sind in Sichtbeton, Putz- oder Holzfassaden auszuführen.

Als Dacheindeckung sind ausschließlich Flachdächer mit Dachbegrünung und Pultdächer mit Metalldeckung zulässig.

Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzüge und Masten sowie Fernseh- und Satellitenantennen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Größe und Anzahl der technischen Dachaufbauten auf dem begrünnten Dach des Hauptgebäudes sollen gering gehalten werden. Stromleitungen sind unterirdisch zu führen.

Verkehr

Die Erschließung des Geländes erfolgt von der Ostseite über eine von Südosten neu heranzuführende Ortsstraße. Es entsteht ein Parkplatz für 70 PKWs; wovon zwei Stellplätze behindertengerecht ausgebildet sind. Die Busvorfahrt für Gästegruppen und die Anlieferung für das Sportcamp erfolgen ebenfalls über diese Erschließung.

Auch eine notwendige Feuerwehrezufahrt wird hier nachgewiesen.

19 Stellplätze für Mitarbeiter und zwei Busse finden auf einer 4 m höheren Terrasse im SO des Gebäudes Platz. Hier wird die zweite Feuerwehrezufahrt mit Wendemöglichkeit nachgewiesen.

Mit dem Mitarbeiterparkplatz verbunden ist die asphaltierte „Promenade“, die als 5 m breiter Weg in einem großzügigen Bogen den Fächer von Gebäuden und Sportplätzen bis hin zum vorhandenen Vereinsheim des örtlichen Sportvereins barrierefrei erschließt. Sie ist somit gleichzeitig als Liefer- und Besucherzufahrt zum Vereinsheim nutzbar.

Als Längsparker werden hier 6 Mitarbeiterstellplätze angeboten, von denen einer für Behinderte reserviert ist.

Der Weitwanderweg „Fränkischer Gebirgsweg“ wird zukünftig als 1,50 m breiter, unbefestigter Weg über die Bergwiesen im Norden des Geländes geführt.

Abwasseranlagen

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, befestigten Außenanlagen sowie das häusliche Abwasser werden im Trennsystem in die Abwasseranlage der Gemeinde Bischofsgrün eingeleitet. Übergabepunkt sind die Hausanschlussschächte für Schmutz- und Regenwasser an der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

Die Einleitmenge für das Niederschlagswasser wird von der Kommune auf 20 l/s begrenzt, ein Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Gemäß Bodengutachten ist eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich, für das Regenwasser ist daher eine Retention auf dem Grundstück vorzusehen. Diese wird als Retentionsteich geplant. Die rückzuhaltende Wassermenge beträgt mind. ca. 400 m³, die Retention wird gemäß Gefälleentwicklung im nördlichen Grundstücksbereich platziert. Von der TGA Planung wird das Regenwasser zur Retention mit einem Kontrollschacht übergeben. Nach der Anlage wird das abzuleitende Wasser mit einer Schachanlage übernommen. Hier wird die selbstregelnde Drossel eingebaut, um die Ablaufmenge unabhängig von der Stauhöhe auf die definierten 20 l/s zu begrenzen.

Grundleitungen außerhalb: PP SN 10 nach DIN EN 1852
Kontrollschächte: Ortbeton Fertigbauteile DIN 19549 mit Dichtungen
Schutz gegen Rückstau: Alle Ablaufstellen im Gebäude liegen über der Rückstauenebene.
Das Abwasser aus dem Bereich Küche wird über einen frei aufgestellten, automatischen Fettabscheider aus Kunststoff nach DIN 4040 mit Pumpstation entwässert und gereinigt. Der Abscheider wird in einem separaten Raum im UG unterhalb der Küche aufgestellt. Die Entsorgungsleitung wird zum Einbringschacht geführt, hier kann das Entsorgungsfahrzeug anschließen. Der Abscheider wird über Dach entlüftet.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der Gebäude erfolgt aus der Zuleitung der kommunalen Wasserversorgung im „Weg zum Schwimmbad“. Die Hausanschlussleitung wird auf direktem Weg unter den Parkplätzen Ost zum Hausanschlussraum Gas/Wasser geführt.

Trinkwasserleitungen: PE-HD Druckrohr, PE 100 DIN 8074/ 8075, DIN 19533

Löschwasserversorgung

Löschwasserbehälter: Es wird im Bereich der Böschung zwischen Parkplatz und Straße eine 200 m³ große Löschwasserzisterne eingebaut, um das notwendige Löschwasser bereitzustellen.

Feuerlöschanlagen im Gebäude: Gemäß Brandschutzgutachten wird der Einbau einer Wandhydrantenanlage als Trockenanlage gefordert. Die Anordnung der Entnahmestellen erfolgt in den Treppenhäusern. Es werden 3 Steigleitungen „Trocken“ mit Entlüftung und Entleerung errichtet. Die zentrale Einspeisung für die Stränge Mitte und Nord erfolgt beim Haupteingang, für den Strang Süd über einen Einspeiseschrank Richtung Sporthalle.

Löschwasser-Entnahmeeinrichtung: Ausführung DIN 14461-2 Unterputz- bzw. Aufputzkasten für Anschluss FW-Schlauch

Handfeuerlöscher: Das Gebäude wird mit Handfeuerlöschern nach ASR A 2.2 ausgestattet.

2 Grünordnung

Folgende Ziele werden verfolgt:

- Durchgrünung und Verbesserung des Landschaftsbildes
- Bestmöglicher Erdmassenausgleich bei Terrassierung des Geländes
- Beschränkung der versiegelten Flächen auf das notwendige Maß
- Regenwasserrückhalt auf dem Grundstück
- Schutz kartierter Biotope

2.1 Freiraum- und landschaftsplanerisches Konzept

Die Freiräume des neuen Sportcamps spannen sich fächerartig entlang des natürlichen Geländeverlaufs am nördlichen Abhang des Ochsenkopfs auf. Durch diese Struktur und das Aufgreifen des Motivs der weitläufigen Bergwiesen werden Grünachsen geschaffen, die die Zonierung des Freiraums stärken und Zäsuren zwischen die unterschiedlichen Bereiche einbringen.

Die Erschließung des Geländes erfolgt von der Ostseite über eine von Südosten neu heranzuführende Ortsstraße. Es entsteht ein Parkplatz für 70 PKWs; wovon zwei Stellplätze behindertengerecht ausgebildet sind. Die Busvorfahrt für Gästegruppen und die Anlieferung für das Sportcamp erfolgen ebenfalls über diese Erschließung.

Auch die notwendige, wichtigere Feuerwehrezufahrt wird hier nachgewiesen.

19 Stellplätze für Mitarbeiter und zwei Busse finden auf einer 4 m höheren Terrasse im SO des Gebäudes Platz. Hier wird die zweite Feuerwehrezufahrt mit Wendemöglichkeit nachgewiesen.

Mit dem Mitarbeiterparkplatz verbunden ist die asphaltierte „Promenade“, die als 5 m breiter Weg in einem großzügigen Bogen den Fächer von Gebäuden und Sportplätzen bis hin zum vorhandenen Vereinsheim des örtlichen Sportvereins barrierefrei erschließt. Sie ist somit gleichzeitig als Liefer- und Besucherzufahrt zum Vereinsheim nutzbar.

Der Weitwanderweg „Fränkischer Gebirgsweg“ wird zukünftig als 1,50 m breiter, unbefestigter Weg über die Bergwiesen im Norden des Gelände geführt.

Über eine breite Treppe zwischen Sporthalle und Sportcamp gelangt man zum tiefer liegenden Hof der Anlage. Entlang der Fassade erstrecken sich gemeinschaftliche Freiflächen, die multifunktional genutzt werden können. In der Flucht der neuen Sporthalle entsteht eine großzügige Rasenfläche, die die Beachvolleyballplätze und den Lagerfeuerplatz für gemeinschaftliche Abende integriert.

Vom Haupteingang zum Sportcamp gelangt man durch das Foyer auf die Terrasse, die großzügig zur freien Landschaft überleitet. Ein barrierefreier, im leichten Bogen verlaufender Weg führt direkt zum tiefer liegenden Kunstrasenplatz.

Das Kunstrasenspielfeld wird zwischen dieser westseitigen Hoffläche und dem tiefer liegenden, bestehenden Fußballfeld des örtlichen Sportvereins auf einem dazwischen vermittelnden, durch landschaftliche Bodenmodellierungen eingebundenen Niveau integriert.

Die gesamte Anlage wird durch weitläufige Rasen- bzw. Wiesenflächen mit Baumpflanzungen in die Fichtelgebirgs-Landschaft eingebunden. Eine extensive Bewirtschaftung der nicht für Spiel und Sport genutzten Bergwiesen im südlichen Bereich ermöglicht eine ökologisch vorteilhafte und das Landschaftsbild bereichernde Anbindung an vorhandene, artenreiche Biotopflächen (Hecken und Borstgraswiesen).

Zur weiteren Einbindung in die Landschaft sowie zur Reduktion und Retention von Niederschlagsabflüssen werden die Dachflächen mit Ausnahme der Sporthalle extensiv begrünt.

2.2 Maßnahmen der Grünordnung

Allgemeine Festsetzungen

Die Bepflanzung und Begrünung im Planungsgebiet ist für die Gliederung des Freiraums und die Einbindung der Gebäude in die Landschaft wichtig. Daher werden Festsetzungen getroffen, welche die Qualität der Bepflanzung und Begrünung sowie deren Erhalt sicherstellen.

Aufgrund der Hanglage des Geländes sind Terrassierungen notwendig, um die Ebenheit des Kunstrasenspielfeldes und der Beachvolleyballfelder zu erreichen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig. Zur Sicherung sind Gabionen mit einer maximalen Höhe von 3,00 m zu verwenden.

Die Grünflächen ohne Zweckbestimmung sind als Rasen oder zweischürige Wiese mit Einzelbaumpflanzungen anzulegen. Eine gärtnerische Nutzung ist nicht zulässig. Auf den Wiesenflächen ist auf jegliche Düngung und auf den Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln zu verzichten.

Einer Überdüngung und Auswaschung von Nährstoffen der Rasenfläche ist durch die Verwendung von organischem bzw. organisch-mineralischem Dünger entgegenzuwirken.

Bezüglich der umweltgerechten Düngung von Sportplätzen verweist das Wasserwirtschaftsamt Hof auf die Broschüre des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (1997):

Rasensport- und Golfplätze umweltgerecht düngen - EDV-Düngeberatung zum Schutz des Trinkwassers.

Die Biotope am nördlichen und östlichen Rand des Planungsgebiets sind zu schützen und in ihrer Artenvielfalt zu erhalten.

Gebäude

Die Festsetzung von Dachbegrünung auf Flachdächern der Sondergebiete hat positive Wirkungen auf den Wasserhaushalt (Rückhaltung), auf das Klima (Verdunstung), auf die Lufthygiene (Staubbindung) und auf den Naturschutz (Magerstandorte auf den Dächern). Für die Dachbegrünung wird eine extensive Begrünung in technisch und ökologisch sinnvoller Aufbaustärke als Mindeststandard definiert.

Befestigte Flächen

Um die Erschließung und Funktionalität des Sportcamps zu gewährleisten, sind Zufahrtsstraßen, Zugänge, Verbindungswege, Terrassen und Stellplätze unabdingbar. Nach Möglichkeit werden die befestigten Flächen jedoch in wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster mit offenen Splittfugen, Rasenfugenpflaster bzw. Rasengitterstein ausgeführt, um die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.

Flächen mit besonderer Pflanzbindung

Auf den Parkplatzflächen und in den intensiv genutzten Bereichen sind an den im Plan dafür vorgesehenen Stellen 31 standortgerechte Laubbäume der Art *Tilia tomentosa* (Silber-Linde) in der Mindestpflanzqualität Hochstamm STU 20-25 zu pflanzen. An den fünf festgesetzten Einzelbaumstandorten außerhalb der Parkplätze bzw. des intensiv genutzten Gebäudeumgriffs sind standortgerechte Laubbäume *Tilia cordata* (Winter-Linde) der Mindestpflanzqualität Hochstamm STU 20-25 zu pflanzen.

Genauere Angaben sind dem Freiflächengestaltungsplan zu entnehmen.

Auf den pflegereduzierten Pflanzflächen sind standortgerechte Gräser- und Stauden mit nicht-invasiven Arten anzulegen.

Auf den dafür vorgesehenen Dachflächen sind extensive Dachbegrünungen mit geeigneten nicht-invasiven Sedum- und Grasarten anzulegen.

C Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch das Vorhaben Sportcamp Nordbayern entstehen nicht vermeidbare Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Das vorhandene intensiv genutzte Grünland wird dabei der Kategorie I des Leitfadens des Bayerischen Umweltministeriums zugeordnet, Bergmähwiesen, Waldflächen und Heckengebüsch der Kategorie II.

Der Eingriff wird vermindert durch Baumneupflanzungen und Stauden-/Gräserpflanzungen. Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert bzw. zurückgehalten. Die Versiegelung wird auf ein Mindestmaß reduziert. Daher kann als Kompensationsfaktor für das mit einer GRZ von unter 0,35 überbaute Grünland der untere Wert von 0,3 bzw. 0,8 angesetzt werden.

Der Eingriff kann im Planungsgebiet ausgeglichen werden. Die mageren Borstgraswiesen des Biotops 5936-0090-12 im Norden werden um eine Fläche von 9.042 m² erweitert. Zusätzlich wird auf dieser Fläche eine wechselfeuchte Retentionsmulde angelegt.

D Umweltbericht

1. Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der BLSV beabsichtigt in der Gemeinde Bischofsgrün die Errichtung eines Sportcamps mit Sporthalle, Kunstrasenspielfeld und Beachvolleyballfeldern sowie die Sanierung vorhandener Tennisplätze. Die Einrichtung soll Individualsportlern und Sportgruppen den Aufenthalt mit Unterbringung vor Ort ermöglichen.

Das Planungsgebiet umfasst landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen, sanierungsbedürftige Sportflächen sowie einen aufgeschotterten Parkplatz.

Das Vorhaben bedarf gemäß § 3c UVPG i.V.m. Ziff. 18.1.1 der Anlage 1 zum UVPG einer sog. „allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles.“ Diese Vorprüfung des Einzelfalles erfolgt gemäß § 17 UVPG als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, dem Bundes-Bodenschutzgesetz und der Denkmalpflege sind das Biotopschutzprogramm und gebietsbezogene Unterlagen zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Artenschutzprogramms wurden in diesem Bereich keine Erhebungen gemacht. Die Regionalplanung von 1987 sieht keine Einschränkungen für das Planungsgebiet vor. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Bebauungsplanung geändert.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Die Jahresmitteltemperatur liegt in Bischofsgrün bei 6,4°C, die jährliche Niederschlagsmenge bei durchschnittlich 791 mm. Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland derzeit ein Frischluftentstehungsgebiet.

Auswirkungen:

Mit der Bebauung verringert sich die Funktion der Fläche als Frischluftgebiet. Die Bodenversiegelung und die Gebäudefassaden tragen zu einer Verschlechterung des Kleinklimas durch Aufheizung bei. Die festgesetzte Dachbegrünung sowie die Baumpflanzungen innerhalb des Gebietes vermindern diesen Eingriff.

Ergebnis:

Baubedingt sind geringe Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Anlagebedingt reduziert sich die Funktion als Frischluftgebiet, was aber wegen großer angrenzender Freiflächen von geringer Erheblichkeit ist. Betriebsbedingt ist mit geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Auf der Fläche des Planungsgebietes findet sich fast ausschließlich ein geringmächtiger humoser Oberboden (20-30 cm) auf quarzitischem Wanderschutt mit Korngrößen von bis zu 30 cm Durchmesser in einer Mächtigkeit von 60-250 cm. Darunter steht tiefgründig verwitterter Phyllit (Glimmerschiefer) mit dünnen quarzitischen Lagen an. Bis in 290 cm Tiefe wurde kein Grund- oder Schichtenwasser gefunden. Es sind keine Altlasten bekannt.

Auswirkungen:

Durch den Bau der Gebäude und des Kunstrasenspielfelds werden größere Flächen versiegelt bzw. teilversiegelt. Die Flächen für die Erschließung sind durch die Zusammenlegung von Feuerwehrezufahrt und Parkplatzerschließung sowie von Wanderweg und Zufahrt zum Vereinsheim optimiert, die Versiegelung wird dadurch minimiert.

Die notwendige Terrassierung des Geländes aufgrund der Hanglage bedingt massive Abgrabungen und Auffüllungen des Bodens. Durch die Situierung des Kunstrasenspielfeldes werden die Erdbewegungen auf das Mindestmaß beschränkt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen weiter reduzieren. So erfolgt der Wiedereinbau des Bodens in Wiesenbereichen gemäß der natürlichen Bodenschichtung.

Ergebnis:

Baubedingt sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Aufgrund der Versiegelung sind die Auswirkungen anlagebedingt mittlerer Erheblichkeit, betriebsbedingt geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Planungsgebiet gibt es neben den Tennisplätzen und der aufgeschotterten Parkplatzfläche keine größeren versiegelten bzw. teilversiegelte Flächen.

Auswirkungen:

Mit der Bebauung wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt, da größere Flächen versiegelt werden. Das Niederschlagswasser wird teilweise auf dem Grundstück versickert. Ein Teil wird in einer wechselfeuchten Retentionsmulde auf dem Grundstück gehalten und nur langsam an das örtliche Kanalnetz abgeleitet. Dachbegrünung und versickerungsfähige Beläge verzögern zudem den Abfluss und erhöhen die Verdunstung.

Ergebnis:

Baubedingt mittlere Erheblichkeit durch Aufwühlen des Bodens und mögliche, jedoch unwahrscheinliche Verschmutzung des Grundwassers. Anlagebedingt führt die Versiegelung zu Auswirkung mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser, da das Oberflächenwasser nur teilweise auf dem Grundstück zurückgehalten wird. Betriebsbedingt sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biodiversität

Beschreibung:

Das Biotop Nr. 5936-0090, Teilfläche 90-12 am Nordrand gehört zu über 50% zum BLSV-Grundstück. Hier finden sich Borstgraswiesen mit flachen, sehr mageren Rängen im westlichen Bereich.

Ein knapp 15 m langer Abschnitt von Teilfläche 91-20 des Biotops Nr. 5936-0091 befindet sich am Westrand des Grundstücks. Es besteht aus bergahornreichen Hecken mit nitrophilen Säumen sowie Eschen und Birken. In der Strauchschicht kommen Hasel, Eberesche und Schwarzer Holunder vor.

Im Umgriff liegen einige weitere Teilflächen der Biotope Nr. 5936-0090 bzw. 5936-0091, meist bergahornreiche Hecken, die teilweise einen bis zu 5,00 m tiefen Hohlweg mit Felsenkellern begleiten (Teilfläche 91-17).

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP): Keine Erhebung im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden.

Auswirkungen:

Die für den Bau und die Anlage des Sportcamps vorgesehenen Flächen greifen nicht in die kartierten Biotopflächen ein. Das Grünland wird durch standortgerechte Gehölze, Gräser- und Staudenpflanzungen bereichert.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind positive Auswirkungen zu erwarten, da das Grünland durch Neupflanzungen aufgewertet wird.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt im Übergang von den bewaldeten Hängen des Ochsenkopfs zur besiedelten Fläche Bischofsgrüns. Die Fläche ist geprägt von intensiv genutztem Grünland, aufgeschotterter, eingeebener Parkplatzfläche und sanierungsbedürftigen, Sportanlagen.

Auswirkungen:

Das Landschaftsbild wird durch weitere Abgrabungen am oberen Hang und Aufschüttungen am unteren Hang verändert. Diese werden durch behutsame Modellierungen in das natürliche Gelände und den Höhenlinienverlauf eingepasst.

Der geplante Baukörper beeinträchtigt den freien Blick. Zur Minimierung dieser Beeinträchtigung werden die Gebäude jedoch nicht am Hang verstreut, sondern zu einer kompakten Anlage am Südost-Rand des Geländes konzentriert. Die Höhe der Gebäude orientiert sich an der sie rahmenden Waldkulisse. Sie fügen sich dadurch in das Landschaftsbild ein.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaft sind baubedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit, anlagebedingt und betriebsbedingt geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Flur- und Wanderwege dienen der Naherholung der ansässigen Bevölkerung. Freizeiteinrichtungen für den Vereinssport (Fußball und Tennis) sind vorhanden.

Auswirkungen:

Durch Baustellenverkehr und den Einsatz von Maschinen während der Bauzeit kommt es vorübergehend zu einer Lärm- und Staubentwicklung.

Möglicher Lärm durch den Sportbetrieb ist nicht störend, da keine Wohngebiete in unmittelbarer Nähe liegen. Der Weitwanderweg „Fränkischer Gebirgsweg“ wird in das Sportcamp-Gelände integriert.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind baubedingt Auswirkungen mittlerer, anlage- und betriebsbedingt nur geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Dieses Schutzgut ist somit nicht betroffen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter als Bergmähwiese, intensiv genutztes Grünland und als Parkplatz genutzt werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Klima/Luft:

Dachbegrünung und Gehölzpflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus.

Schutzgut Boden und Wasser:

Durch die optimierte Lage der zu terrassierenden Flächen werden die Bodenbewegungen reduziert. Der Wiedereinbau des Bodens erfolgt gemäß natürlicher Bodenschichtung. Mit der Zusammenlegung der Erschließungswege werden die versiegelten Flächen minimiert. Wasserdurchlässige Beläge und die angestrebte teilweise Versickerung auf dem Gelände bzw. der Regenwasserrückhalt in einer Retentionsmulde vermindern die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Biotope Nr. 5936-0090-12 und 5936-0091-12, die teilweise im Planungsgebiet liegen, werden geschützt.

Pflanzungen mit standortgerechten, nicht-invasiven Arten bereichert das vorhandene Grünland.

Schutzgut Landschaft:

Die Gebäude werden durch Eingrünung in die Landschaft eingebunden. Die gesamte Anlage wird in die natürliche Topografie eingefügt.

Schutzgut Mensch:

Die Sportflächen werden weit von Wohngebieten entfernt angeordnet, um eine Lärmbelästigung durch den Sportbetrieb zu vermeiden.

4.2 Ausgleich

Unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand Januar 2003) wurde der Bestand aufgenommen und bewertet und dem Eingriff gegenübergestellt. Der errechnete Ausgleichsflächenbedarf beträgt rund 9.000 m² und kann innerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen werden. Hierfür ist im Norden im Anschluss an das Biotop 5936-0090-12 eine Fläche von 9.042 m² vorgesehen. Angestrebt wird die Entwicklung eines Magerwiesenstandorts als Erweiterung des angrenzenden Borstgraswiesenbereichs des kartierten Biotops.

Zur Nährstoffreduzierung und Ausmagerung der Fläche wird der Oberboden abgetragen und danach die Brachfläche mit Druschgut des benachbarten Biotops eingesät. Nach der Bodenmodellierung für die wechselfeuchte Retentionsmulde wird kein Oberboden aufgetragen. Die Einsaat erfolgt auch hier mit dem gleichen Druschgut.

Die Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der Auswahl dieses Standorts gegenüber alternativen Standorten wurden insbesondere berücksichtigt:

- Die für ein derartiges Vorhaben prädestinierte Lage zwischen vorhandenem Sportplatz und Tennisplätzen sowie die unmittelbare Nähe zum Schwimmbad, zum Loipeneinstieg und zu Sommer- und Winterwanderwegen
- Die Synergieeffekte bezüglich der gemeinsamen Nutzung von Sport- und Tennisplätzen durch den BLSV und die örtlichen Vereine mit dem daraus bedingten verminderten Landschaftsverbrauch
- Die zentrumsnahe Lage mit nur 7 min. Fußweg
- Die hinsichtlich Lärmschutz unproblematische Lage

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden im Rahmen eines Wettbewerbs bereits alternative Bebauungs- und Erschließungskonzepte untersucht. Durch eine unabhängige Jury wurden die Entwürfe nach einheitlichen Kriterien wie städtebauliche und freiraumplanerische Qualität, architektonische und gestalterische Qualität, Funktionalität, Ökologie und Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit bewertet. Das Preisgericht vergab für den Entwurf von Köhler Architekten/Eck HoGaPlan und kübertlandschaftsarchitektur einen der beiden 1. Preise. Im anschließenden VGV-Verfahren wurden die Büros Köhler Architekten/Eck HoGaPlan und kübertlandschaftsarchitektur mit der Realisierung beauftragt.

Der Wettbewerbsentwurf wurde in Teilbereichen überarbeitet. Die Anordnung von Gebäuden, Sportflächen und Parkplätzen wurde optimiert, so dass die Bilanz der Aufschüttungen und Abgrabungen minimiert werden konnte.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten.

Die Gestaltung und Entwicklung der Flächen im Sinne der Festlegungen aus Bebauungsplan und Freiflächengestaltungsplan werden durch die Untere Naturschutzbehörde / Landratsamt Bayreuth für die Gemeinde Bischofsgrün als Träger der Bauleitplanung überwacht. Dies betrifft insbesondere auch die Überwachung der Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	hohe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.09.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.2016 ortsüblich (durch Aushang) bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.09.2017 hat in der Zeit vom 02.10.2017 bis 30.10.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.09.2017 hat in der Zeit vom 02.10.2017 bis 30.10.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.01.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2018 bis 05.03.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.01.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2018 bis 05.03.2018 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Bischofsgrün hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Bischofsgrün, den

(Siegel)

.....

Stephan Unglaub (1. Bürgermeister)

7. entfällt

8. Ausgefertigt

Bischofsgrün, den

(Siegel)

.....

Stephan Unglaub (1. Bürgermeister)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB/Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bischofsgrün, den

(Siegel)

.....

Stephan Unglaub (1. Bürgermeister)