

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan XXI – Sondergebiet Bettenfeld
§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauBG**

**Ferienhof Vogt
Bettenfeld Nr. 17
91541 Rothenburg ob der Tauber**

**Eigentümerin
Frau Ursula Vogt
Starenweg 7
74585 Rot am See**

**Umweltbericht
Anlage 1
Zu § 2 Abs. 4, § 2a
BauGB**

1. Einleitung

- a. Das Plangebiet umfasst das im Lageplan (Anlage 1) umgrenzte Grundstück in Bettenfeld, in der Flur Vorderfeld, Flurstück 229, Gesamtfläche 6531 m², angrenzend an die Kreisstraße AN 6 Bettenfeld – Lohr, Flurstück 307 und die beschränkt-öffentlichen Wege Flurstück 227/1, 227/2, 230 und 237.
- b. Das Plangebiet liegt weder in einem Naturschutzgebiet, noch in einem Landschaftsschutzgebiet oder in einem FFH-Gebiet.
An der Nordgrenze liegt in der amtl. Biotopkartierung das Teilbiotop 6626-0047-001, welches nicht verändert wird.
Die Änderung des landwirtschaftlichen Betriebshofes in einen gewerblich betriebenen Ferienhof hat keine negativen Auswirkungen auf Umweltbelange.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- a. Das unter 1.b beschriebene Teilbiotop nördlich des Grundstückes 229 bleibt erhalten. Dort befindet sich eine artenreiche Hecke aus Schlehe, Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Liguster und Rose.
Diese Hecke stellt zusammen mit den umfangreichen Hecken und Bäumen im Plangebiet eine Bereicherung und ein Strukturelement für die ansonsten ausgeräumte Flur dar.
- b. Negative umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Luft, Klima, Kulturgüter, usw. durch die Nutzungsänderung des landwirtschaftlichen Betriebes mit entsprechendem Tierbestand in einen Ferienhofbetrieb mit Kleintierbestand sind nicht zu erwarten. Positiv auf die Umwelt wird sich im Gegenteil der extrem niedrige Tierbestand und die intensivere Nutzung und Pflege der Grünflächen mit Baum- und Heckenbestand auswirken.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der Zustand des leerstehenden, landwirtschaftlichen Anwesens mit großer Wahrscheinlichkeit noch viele Jahre erhalten bleiben. Der Hof hat ein Alter von ca. 45 Jahren, die Gebäude wurden in dieser Zeit nicht wesentlich verändert und es ist nicht zu erwarten, daß der Hof im derzeitigen Zustand verkäuflich ist.

- c. Die bisherigen großzügigen Grünflächen und der Baumbestand sowie die bestehende Heckenstruktur im 1. Bauabschnitt bleiben erhalten und werden durch Spielgeräte, Sitzplätze, usw. ergänzt. Überhaupt ist es ein großes Anliegen der Besitzerin die Gebäude- und Hofstruktur zu erhalten und zu optimieren.
Die Felder sind verpachtet.

- d. Die bereits zum Flurstück gehörende Ackerfläche soll ggf. in einigen Jahren in einem 2. Bauabschnitt zur Erweiterung des Ferienhofes dienen. Dort entstehen dann Gebäude in der Größe und Struktur der bestehenden Gebäude in Bauabschnitt 1, um den Charakter des bestehenden Ensembles weiterzuführen. Auch der Baumbestand, die Heckenstruktur und die Naturnähe sollen im gesamten Ensemble weitgehend erhalten bleiben.

Der Bauabschnitt 2 erfährt folgende Biotopbewertung:

Bestand: $2600 \text{ m}^2 \times 0,3 = 780$ Biotoppunkte für die Ackerfläche

Planung: $\text{GRZ } 0,4 = 1040 \text{ m}^2 + 200 \text{ m}^2 \text{ Zufahrtsfläche} + 200 \text{ m}^2 \text{ Parkierungsfläche} = 1440 \text{ m}^2$ Abzugsfläche von 2600 m^2 , ergibt eine Restgrünfläche von $1160 \text{ m}^2 \times 0,7 = 812$ Biotoppunkte Somit ist der Biotopausgleich gewährleistet, wenn die maximale GRZ ausgenutzt wird.

Im Plangebiet sind keine wesentlichen oder störenden Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig. An den Grenzen wird ein Höhenausgleich von maximal $0,50 \text{ m}$ festgesetzt.

3. zusätzliche Angaben

- a. Da der Ferienhof am Ortsrand angesiedelt wird und vom nächsten Wohngebäude ca. 200 m entfernt liegt, sind keine Beeinträchtigungen durch Lärm (Immission) zu erwarten.
Auf dem Hof werden in erster Linie Familien mit Kindern wohnen. Für diese wird ein Kleintierbestand mit Hasen, Katzen, Hühnern, usw. unterhalten werden. Bedingt durch die geringe Anzahl des Tierbestandes wird es auch hier keine oder nur sehr geringe Emissionen geben.
- b. Die Bauleitung der Bauherrin und die Abnahme durch das Stadtbauamt der Stadt Rothenburg ob der Tauber werden die Einhaltung der geplanten Maßnahmen bei der Durchführung des Bauleitplanes gewährleisten.
- c. Auch bei Durchführung des 2. Bauabschnittes, in der eine bestehende Ackerfläche teilweise überbaut wird, ist eine negative Auswirkung auf die Umwelt nicht zu befürchten. Der überwiegende Grundstücksteil wird begrünt, mit Bäumen und Büschen bepflanzt und als Biotop für die Umwelt aufgewertet.

Niederstetten, 26.07.2010

freie architekten
haas + haas
elberweg 5
97996 niederstetten