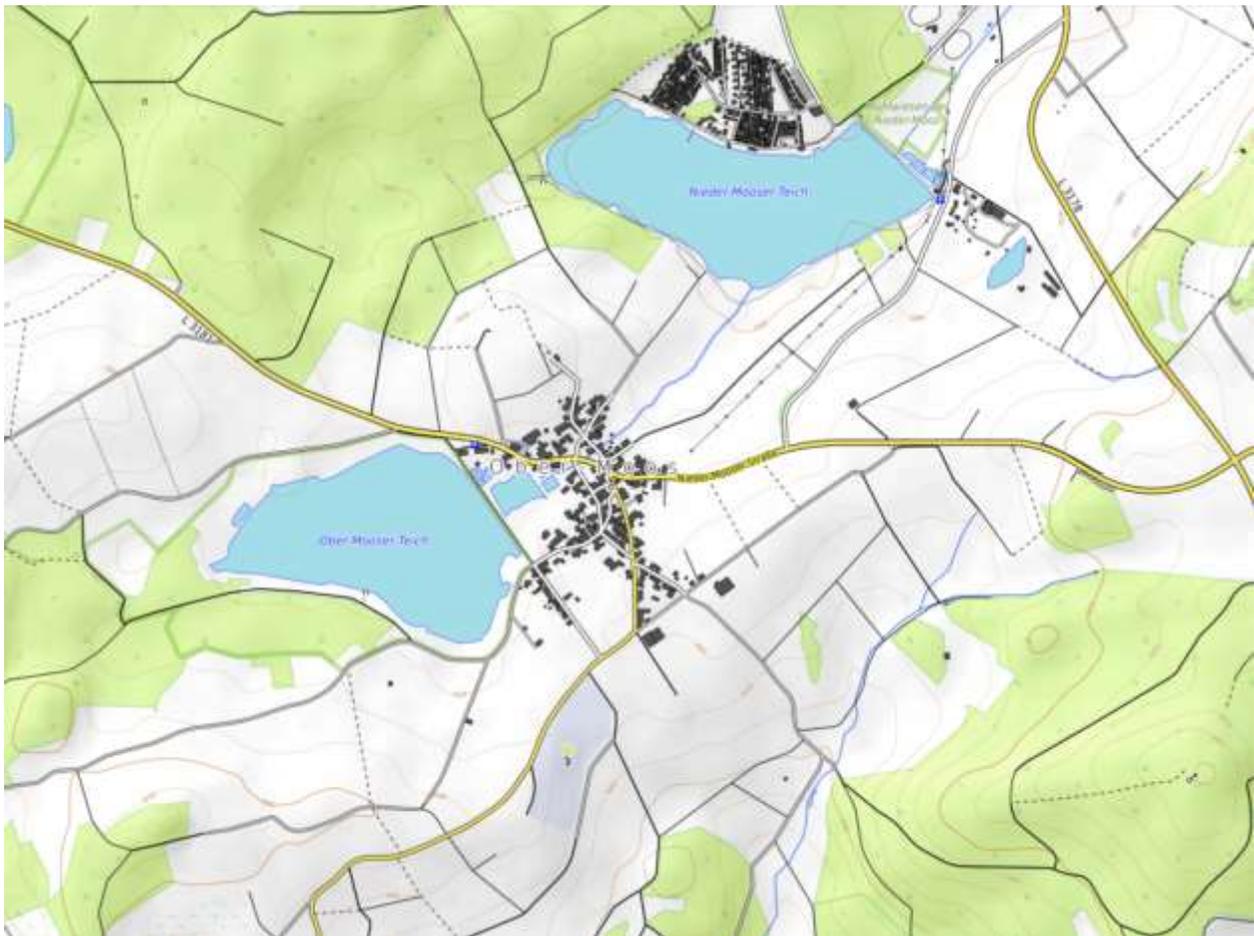




Begründung
Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Freienstein, Ortsteil Ober-Moos für den Bereich „Am Heiligen Stock“



Kartendaten: © OpenStreetMap

Entwurf



Gemeinde Freiensteinau

Alte Schulstraße 5
D-36399 Freiensteinau
+49 (0) 6666-9600-0
+49 (0) 6666-9600-24
info@freiensteinau.de

Planung

Dipl. Ing. Renate Becker
Architektin – Stadtplanerin AKH
Höhenweg 34
D-36041 Fulda
+49 (0) 661 – 20602290
arch.becker@gmx.de

Grünordnung und Umweltbericht

Dipl. Ing. Ulrich Gropp
Landschaftsarchitekt AKH
Landwehr 11
D-36100 Petersberg
+49 (0) 661-69092
ug@gropp-landschaftsarchitekt.de



1 Inhalt

1	Anlass und Ziele der Planung.....	4
2	Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....	4
3	Regionalplan	4
4	Flächennutzungsplan.....	5
5	Schutzgebiete	5
6	Städtebauliche Konzept.....	5
7	Situationsbeschreibung / Immissionsschutz	5
8	Alternativenprüfung	7
	TEIL B: Belange von Natur und Umwelt.....	8
9.	Angaben über Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens	8
10.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung von erheblichen Umweltaus.....	8
10.1	Naturräumliche Grundlagen.....	8
10.2	Bauleitplanung Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau wird der Bereich als Mischgebiet dargestellt. Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.....	9
10.3	Schutzgebiete/ Vorbehaltsflächen	9
10.4	Altlasten/ Bodenschutz	10
11.	Bewertung der Schutzgüter.....	10



1 Anlass und Ziele der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Bereitstellung von Flächen für die Sonderwohnform „Ferienhaus“ als Ferienwohnsitz. Am östlichen Rande von Ober-Moos an der L3181 (Nieder-Mooser Straße) erstreckt sich das Grundstück des geplanten Feriendorfes Ober-Moos. Mit ca. 35 Ferienhäusern, einem Gemeinschaftshaus mit Poolanlage bietet das Grundstück mit seiner Hanglage einen schönen Ausblick auf den Nieder-Mooser See. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine landwirtschaftlich Fläche darstellt, muss dieser geändert werden.

Das Projekt fügt sich in die touristische Ausrichtung der Gemeinde ein und entspricht der touristischen Strategie. Ziel ist es dabei, vorhandene Potentiale zu nutzen und auszubauen. Daraus sollen Mehrwerte für möglichst viele unterschiedliche Bereiche geschaffen werden (z.B. Landwirtschaft, Gewerbe, Bevölkerung, Bekanntheit, Gastronomie, ...)

Es sollen dabei Frequenzbringer für möglichst viele Bereiche generiert werden, um bestehende Angebote zu stabilisieren und ggfls. auszubauen (z.B. Nahversorgung).

Das Projekt ist eine sinnvolle Ergänzung zu den bereits eingeleiteten bzw. umgesetzten Einzelmaßnahmen im Bereich Ausbau der Wanderwege und Radwege

Die Gemeinde Freiensteinau hat auf Antrag des Vorhabenträgers nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Heiligen Stock“ beschlossen. Da nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert.

Der Vorhabenträger hat das Planungsbüro Becker, Höhenweg 34, 36041 Fulda mit der Erstellung des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung und der Durchführung der Verfahren beauftragt.

2 Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung mit Planzeichen festgesetzt.

Er umfasst das Grundstück „Am Heiligenstock“, Flurstück 1/1, Flur 5, Gemarkung Ober-Moos mit einer Fläche von 10.696 m²

3 Regionalplan

Freiensteinau ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Grundzentrum und Grundversorgungsbereich ausgewiesen.

Der maximale Wohnsiedlungsbedarf 2020 einschließlich Eigenentwicklung fällt unter –sog. die 5 ha Regelung. Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist die Fläche als „Vorbehaltsgebiet



für die Landwirtschaft“ ausgewiesen und grenzt unmittelbar an das Vorranggebiet Siedlung Bestand der Ortslage Ober-Moos an.

4 Flächennutzungsplan

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Freiensteinau, genehmigt am 25.04.1996, wurde die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Die künftige Nutzung im Plangebiet entspricht nicht mehr den Darstellungen der rechtswirksamen Flächennutzungsplanänderung. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Freiensteinau hat die Verfahrensdurchführung im Regelverfahren beschlossen, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, da nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert.

5 Schutzgebiete

Der Ortsteil Ober-Moos liegt innerhalb des Naturparks Hoher Vogelsberg. Die gesamte Ortslage ist von einem Vogelschutzgebiet (Nr. 5421-401) umgeben, wobei das Plangrundstück, wie die Ortslage selbst, ausgenommen ist. In süd-östlicher Richtung schließt sich das Vogelschutzgebiet (Nr. 5421-41) in einer Entfernung von ca. 0,42 km an.

Der Ober-Mooser-Teich selbst ist Naturschutzgebiet (Nr. 1535005) mit einer Fläche von ca. 57 ha. Hier befinden sich aus gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe.

6 Städtebauliche Konzept

In der Ferienhausanlage soll die Errichtung unterschiedlich großer Ferienhäuser für den individuellen Aufenthalt ermöglicht werden. Angefangen von Kleinsthäusern bis zum Ferienhaus mit ca. 85 m² Grundfläche soll hier jeder seinen „Wohlfühlurlaub zu jeder Jahreszeit“ realisieren können. Die bauliche Ausführung soll sich in den Landschaftsraum und den vorhandenen Siedlungskontext harmonisch einfügen. So können neben Massivhäusern auch Holzhäuser oder auch Blockhäuser errichtet werden.

Da die Aufteilung der Ferienhausanlage einen möglichst großen Interessentenkreis ansprechen soll, ist die Flächenaufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz geplant. Dies bietet die Möglichkeit, die Parzellen individuell zu gestalten.

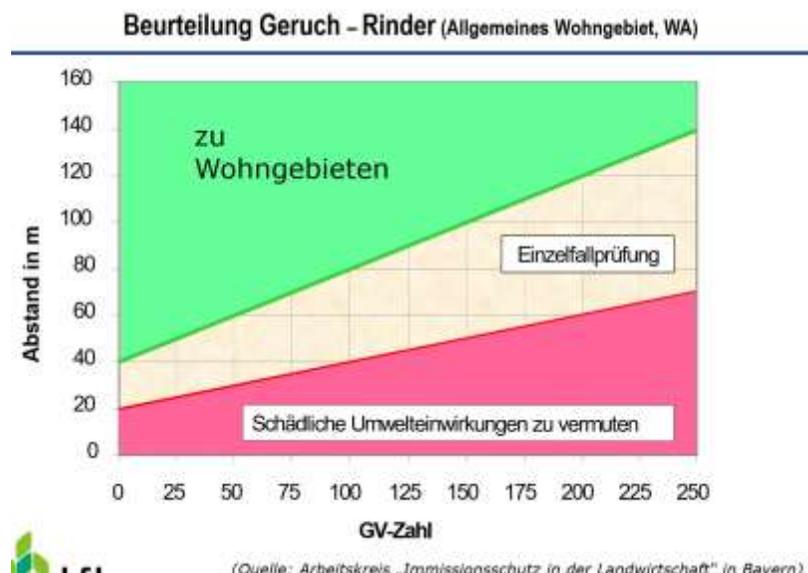
7 Situationsbeschreibung / Immissionsschutz

Die Gemeinde Freiensteinau hatte bereits 1996 durch Änderung des Flächennutzungsplanes an der Stelle, an der heute ein Ferienhausgebiet geplant ist, eine gemischte Baufläche ausgewiesen, um hier eine maßvolle Erweiterung des Ortsteils Ober-Moos vorzubereiten. Im Jahr 2014 wurde ein Boxenlaufstall ca. 256 m südlich des Siedlungsgebiets beantragt und von der Gemeinde genehmigt, da es sich um eine sinnvolle Aussiedlung eines ortsansässi-



gen Betriebes handelte und um insbesondere Konflikten innerhalb der Ortslage durch die Betriebserweiterung zu vermeiden. Bei der positiven Bescheidung des Bauantrags durch die Gemeinde Freiensteinau ist diese davon ausgegangen, dass die beschlossene und genehmigte Flächennutzungsplanänderung auf der Fläche „Am Heiligenstock“ bei der Standortwahl für den Boxenlaufstall bekannt und natürlich auch berücksichtigt wurde.

Für die Bemessung der erforderlichen Mindestabstände bei Rinderhaltungs- und Milchviehbetrieben zu Wohngebieten oder wohngebietsvergleichbaren Gebieten gibt es entsprechende Regelwerke, auf die für eine Bewertung herangezogen werden können. Die bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) hat sich mit der Immissionsfachlichen Bewertung von Milchviehställen und Auswirkungen auf die Standortfindung befasst. Unter Heranziehung der hier empfohlenen Abstände zwischen einem Wohngebiet und einem Milchviehstall ergibt sich im Fall des ausgesiedelten Stalls der Familie Uebel mit geplanten 170 Milchkühen ein Mindestabstand von ca. 110 m.



Abstände auch unter Beachtung der Entwicklungsmöglichkeiten für den landwirtschaftlichen Betrieb gewährleistet sind. Die Entfernung zu dem geplanten Ferienhausgebiet beträgt ca. 256 m, so dass die erforderlichen
Gleiches gilt auch für die Lärmimmissionen. Hier wurde seitens der Abteilung Immissionsschutz beim Regierungspräsidium Gießen keine Bedenken geäußert.



Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass durch die nahen landwirtschaftlichen Betriebe, besonders durch den benachbarten Aussiedlerhof im Süden, mit betriebsbedingten Geruchs- und Lärmbelastigungen und durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke mit Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen sei. Dadurch werden die künftigen Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet über eine die Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung einschränkende Vorbelastung unterrichtet.

8 Alternativenprüfung

Innerhalb des Gemeindegebiets sind angesichts der ausgewiesenen Schutzgebiete keine Alternativflächen für die Entwicklung einer Ferienwohnanlage mit vergleichbaren Anbindungen an Rad- und Wanderwege vorhanden, zumal das für die Anlage vorgesehene Grundstück als Wiesenfläche genutzt wird und somit landwirtschaftlichen Betrieben keine Flächen entzogen werden müssen.



TEIL B: Belange von Natur und Umwelt

Rechtliche Grundlagen

Das Plangebiet zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Heiligen Stock“ in Freiensteinau OT Ober-Moos umfasst eine Geltungsbereichsfläche von 1,197 Hektar.

Aus Gründen der Umweltvorsorge und um die Belange von Natur und Umwelt angemessen zu berücksichtigen, wird für den F-Plan im Folgenden eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen.

Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

9. Angaben über Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage von Ober-Moos. Der Ort (etwa 230 Einwohner) ist Ortsteil der Gemeinde Freiensteinau (3.100 EW).

Der Ort ist landwirtschaftlich geprägt, am Südhang des Vogelsberges gelegen. Die Umgebung ist deutlich durch die harmonische Landschaft des Vogelsberges geprägt. In unmittelbarer Umgebung ist der Niedermooser Teich als Freizeitgebiet seit vielen Jahren als regional bedeutendes Freizeitgebiet mit mehreren Einrichtungen für Erholungssuchende und Touristen mit Campingplatz, großflächiger öffentlicher Badeeinrichtung, Gastronomie und weiteren Freizeiteinrichtungen (Freizeitpark Vulkan) zu finden.

Diese vorhandenen und touristischen Einrichtungen begründen auch das nun beschriebene Ferienhausgebiet.

Auf dem zu entwickelnden Grundstück sollen bis zu 30 Ferienhäuser mit einer zentralen Gemeinschaftseinrichtung neu gebaut werden.

10. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung von erheblichen Umweltauswirkungen

10.1 Naturräumliche Grundlagen

Die zu betrachtenden Flächen liegen direkt angrenzend an die vorhandene Bebauung östlich der Ortslage von Ober-Moos.

Das Plangebiet ist charakterisiert durch die Ausrichtung nach Norden in Richtung des Niedermooser Sees und einen weiten Blick in die in die Landschaft des Vogelsberges.

Die umgebende Landschaft ist durch leicht gewellte Kuppen mit Wald und mit Hecken gegliederte landwirtschaftlich genutzte Wiesen und Äcker charakterisiert.

Ober-Moos ist zudem durch den angrenzenden Niedermooser See (der deutlich touristisch geprägt ist) und dem im Westen anschließenden Obermooser See geprägt. Nur der Niedermooser



See ist nicht Naturschutzgebiet, der Obermooser See, der Reichloser Teich und der Rothenbachteich, die in der näheren Umgebung zu finden sind.

Ursprünglich sind die Seen im 16. Jahrhundert für die Fischzucht angelegt worden.

Das Plangebiet neigt sich von Süden nach Norden bis zur L 3181, die von Gunzenau nach Bermuthshain führt.

Die Flächen erreichen Höhen von etwa 469m bis etwa 476m über NN.

Um das geplante Gebiet stehen derzeit mehrreihig, ausgewachsene Hecken aus Fichten. Die Höhen der Bäume erreichen bis 12 Meter. Die umgebende Fichtenhecke soll im Zuge der geplanten Erschließung beseitigt werden. Aktuell stellt die Hecke ein befremdliches Landschaftselement dar, in der ansonsten harmonischen umgebenden Landschaft.

Im Innern der umfassenden Hecken liegt eine intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Wiesen-/Weidenfläche.

10.2 Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau wird der Bereich als Mischgebiet dargestellt. Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

10.3 Schutzgebiete/ Vorbehaltsflächen

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Naturparkes Hoher Vogelsberg“.

Das Landschaftsschutzgebiet des „Hohen Vogelsberges“ grenzt an den Rändern der Ortslage Ober-Moos an, auch das Plangebiet ist nicht vom Landschaftsschutzgebiet betroffen.

Das Vogelschutzgebiet „Vogelsberg“ (5421-401) mit einer Gesamtfläche von 63.644 Hektar spart die im Gebiet liegenden Ortslagen aus. Ober-Moos ist ebenso ausgespart vom Vogelschutzgebiet wie auch das betroffene Plangebiet und somit außerhalb des VSG.

Der Obermooser Teich auf der anderen Seite der Ortslage ist als Naturschutzgebiet ausgewiesen, weitere Naturschutzgebiete oder sonstige geschützten Landschaftselemente

Durch das Gebiet führt kein Gewässer.

Sonstige Schutzgebiete, gekennzeichneten Biotopen und Lebensräumen, belegten Kompensationsflächen oder Flächen, die der Thematik „Gewässerschutz“ unterliegen (Quelle: www.natureg.hessen.de) sind nicht zu finden.



10.4 Altlasten/ Bodenschutz

Im Plangebiet sind weder Altablagerungen, Altstandorte, noch Grundwasserschadensfälle bekannt.

11. Bewertung der Schutzgüter

Nachfolgend werden die Schutzgüter wie z. B. Mensch, Pflanzen und Tiere, Landschaft, Boden, Klima, Wasser, Kultur- und Sachgüter tabellarisch zusammengestellt, bewertet und Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Vorhaben aufgezeigt.

<p>Ortsteil: Ober-Moos</p> <p>Planung: Sondergebiet SO</p> <p>Bezeichnung: Vorhabenbezogener B-Plan „Am Heiligen Stock“ in Freiensteinau OT Ober-Moos</p> <p>Gesamtfläche: 1,197 Hektar</p> <p>Exposition: Süd</p> <p>Höhe: etwa 470 m ü. NN</p>	
<p>Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen</p> <p>Die folgende Auswirkungsbeschreibung geht jeweils von den maximal möglichen Auswirkungen aus, zunächst ohne Berücksichtigung risikomindernder Maßnahmen.</p> <p>Zu beachten ist der Umstand, daß die Flächen bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne beplant sind.</p>	
<p>Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)</p>	<p>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</p> <p><u>Bestand:</u> 11.968 m2 Bruttogrundstücksfläche.</p> <p>Die Flächen werden derzeit als intensive Wiesenflächen genutzt; die Wiesenflächen sind umgeben mit hohen naturfernen Fichtenbeständen.</p> <p><u>Auswirkungen:</u></p> <p>Die Fichtenhecken werden im Zuge der Erschließung beseitigt.</p> <p>Neue naturnahe Hecken- und Baumpflanzungen garantieren die Einbindung in die umgebende Landschaft wie auch eine Durchgrünung des Plangebietes.</p> <p>Die Gesamtauswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt werden sich nicht eher verbessern.</p> <p>Geologie und Boden</p> <p><u>Bestand:</u> Im Plangebiet überwiegt Basaltgestein des Vogelsberges mit geringer Verwitterungsschicht aus tonigen und schluffigen Steinböden.</p> <p>Eine Seltenheit vorhandener Böden ist nicht erkennbar, Erosion ist nicht erkennbar, die Bodenfunktionsbewertung ist nach dem „Bodenviewer Hessen“ mittel.</p>



	<p><u>Auswirkungen:</u> Bodenbelastungen sind im Bestand und auch bei der zu erwartenden Bebauung nicht erkennbar.</p> <p>Wasser</p> <p><u>Bestand:</u> Die Flächen sind derzeit nicht versiegelt, Oberflächenwässer fließen der Vorflut in Richtung des Moosbaches und dem Niedermooser See zu. Die Planflächen liegen in einem „Weiteren Trinkwasserschutzgebiet III B“. Die Vorgaben daraus beschränken sich auf die landwirtschaftliche Bearbeitung (Düngung u.a.).</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Nach erfolgter Bebauung werden die anfallenden Oberflächenwässer weiterhin den angrenzenden Vorflutern zugeführt, die Grundwasserverhältnisse bleiben langfristig unverändert.</p> <p>Luft, Klima</p> <p><u>Bestand:</u> Als Kaltluftbildungsfläche leistet das Gebiet keinen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Die Realisierung der geplanten Bebauung mit einer erhöhten Versiegelung wird nicht zu einer Beeinträchtigung der Luftqualität in der näheren Umgebung führen.</p> <p>Landschaft</p> <p><u>Bestand:</u> Die Umgebung von Ober-Moos liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Hoher Vogelsberg“, die Ortslage wie auch die Planflächen sind nicht im Geltungsbereich des LSG gelegen. Die Übergangsbereiche nach allen Richtungen sind durch nicht besonders ausgeprägten Hecken- und Baumbewuchs und großflächige landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet.</p> <p>.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Ein Verlust von für das Landschaftsbild nachrangig bedeutsamen Flächen in Ortsrandlage ist nicht zu befürchten. Die wenig passenden Fichtenhecken um das Plangebiet herum sollen im Zuge der Erschließung beseitigt werden, was der Ansicht dieses Bereiches und der Ortslage von Ober-Moos gut tun würde. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nach Art der geplanten reduzierten Baukörper und der angrenzenden Wohn- und Gewerbebebauung nicht zu befürchten.</p> <p>Durch Bepflanzungen mit naturnahen Gehölzen an den Rändern des Plangebietes wird eine Einbindung in die Umgebung sichergestellt.</p>
<p>Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)</p>	<p><u>Bestand und Auswirkungen:</u> Die Ortslage und der Bereich des Plangebietes sind nicht Bestandteil von geschützten Landschaftsbestandteilen.</p> <p>Das Landschaftsschutzgebiet des „Hohen Vogelsberges“ grenzt an den Rändern der Ortslage Ober-Moos an, auch das Plangebiet ist nicht vom Landschaftsschutzgebiet betroffen.</p> <p>Erhaltungsziele von Gebieten im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 b BauGB sind nicht betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete oder –gegenstände des Naturschutzrechts sind weder direkt noch indirekt betroffen. Gleiches gilt für Schutzgebiete des Forstrechtes.</p> <p>Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind weder Schutzgebiete nach §§ 23 – 26 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz; Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete), noch gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG (Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur-</p>



	schutzgesetz) verzeichnet.
Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)	<u>Bestand:</u> Die geplante Wohnnutzung grenzt an die Ortslage an. Zusätzliche Erschließungs- und Verkehrsflächen werden nicht mehr nötig, es ist nur geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. <u>Auswirkungen:</u> Im Plangebiet sind erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)	Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.
Emissionen, Abfall und Abwasser (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)	<u>Bestand:</u> Von den neu zu erschließenden Wohnbauflächen sind keine zusätzlichen Emissionen zu erwarten, die die menschliche Gesundheit beeinträchtigen. <u>Auswirkungen:</u> Durch die zusätzliche Bebauung ist mit keiner lokalen Zunahme der Emissionsbelastung zu rechnen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Abwässer ist durch das vorhandene örtliche Kanalnetz sichergestellt, an welches das Plangebiet bei einer Erschließung angeschlossen ist.
Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)	<u>Bestand:</u> Im Bereich des Plangebietes findet aktuell keine Energieerzeugung statt. <u>Auswirkungen:</u> Die sparsame Nutzung von Energie wird bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden durch die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV2009) gewährleistet.
Darstellungen im Regionalplan und sonstiger Pläne (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)	Im Regionalplan Mittelhessen 2009 ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Vorentwurf des aktualisierten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Freiensteinau ist die Planfläche derzeit als „Mischgebiet“ dargestellt. Durch die Planung werden keine festgesetzten Schutzgebiete betroffen.
Erhaltung der Luftqualität (§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)	<u>Bestand:</u> Als Kaltluftbildungsfläche leistet das Gebiet keinen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität. <u>Auswirkungen:</u> Die Realisierung der vorgesehenen Bebauung wird voraussichtlich nicht zu einer Beeinträchtigung der Luftqualität im angrenzenden Ortsgebiet führen.
Wechselbeziehungen (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)	<u>Auswirkungen:</u> Durch das Vorhaben sind Wechselbeziehungen zwischen den Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.
Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes	
Die beabsichtigte Bebauung wird sich nicht nachteilig auf den Naturhaushalt der Ortslage Ober-Moos auswirken.	
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	
Wenn die Planung nicht umgesetzt wird, bleibt das Gebiet mit seinen heutigen Funktionen, insbesondere der biologischen Funktion erhalten. Aufgrund der baurechtlichen Voraussetzungen ist eine zukünftige Bebauung in diesem Bereich nicht absehbar.	
Plangebietsspezifische Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	
Zusätzlich zu den bereits vorhandenen Verkehrsströmen in der direkten Umgebung wird wenig erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Umsetzung der Planung erzeugt. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Landesstraße Belastungen für die Ortslage halten sich entsprechend gering. Durch Eingrünungen ist die bessere Einbindung in die landschaftliche und örtliche Umgebung möglich.	



Ersatzmaßnahmen im Naturraum erhöhen die naturschutzrelevanten Umweltbedingungen.
Gesamtbeurteilung der Auswirkungen unter Berücksichtigung risikomindernder Maßnahmen
Die geplanten Vorhaben des Bebauungsplanes führen hinsichtlich der Schutzgüter Biotope, Tiere und Pflanzen, Mensch (Bioklima), Klima und Boden zu folgenden Beeinträchtigungen: <ul style="list-style-type: none"> • Zusätzliche Versiegelung von unversiegelten Grundstücksflächen Der Verlust an unversiegelter Fläche führt jedoch zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der o.g. Schutzgüter, da mit der Neubebauung der Charakter der angrenzenden bestehenden Nutzungen nicht wesentlich verändert wird.
Alternativenprüfung
Die Planfläche liegt im Nahbereich der touristischen Orte am Niedermooser See, zudem ist die Fläche verkehrsgünstig gelegen. Die wirtschaftliche Erschließung der Vorhaben ist in der näheren Umgebung nicht herstellbar, auch sind andere vergleichbare Flächen nicht verfügbar. Daher ist der Standort alternativlos.
Prüfung kumulativer Wirkungen
Bei Umsetzung der geplanten Bebauung sind keine kumulativen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.
Zusammenfassung der Prüfung der Belange für Natur und Umwelt
Die geplanten Planänderungen im Bereich der geplanten Sonderbauflächen an Rand der Ortslage von Ober-Moos sind aus Sicht der Schutzgüter unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung möglich. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter ist insgesamt gering. Gegenüber dem Bestand mit den hohen naturfernen Hecken kann eine Verbesserung der Einbindung in die umgebende Landschaft und das bestehende Ortsbild herbeigeführt werden.

Freiensteinau, den xx.xx.2022

Der Gemeindevorstand

gez. Sascha Spielberger

Bürgermeister (Siegel)