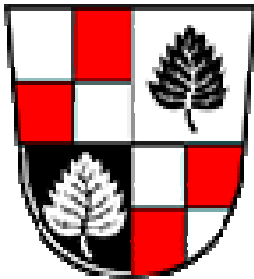


7. Flächennutzungsplanänderung

des



Markt Zell
im Fichtelgebirge

für den Ortsteil

Grossenau

Inhaltsverzeichnis

vom 20. April 2023

1. Begründung vom 20.04.2023
2. Umweltbericht des Landschaftsarchitekt W. Ph. Sack vom 10.10.2022
3. 7. Änderung des Flächennutzungsplan M : 1 : 5.000 vom 20.04.2023

7. Flächennutzungsplanänderung

des



Markt Zell
im Fichtelgebirge

für den Ortsteil

Grossenau

Begründung

vom 20.04.2023

Entwurfsverfasser:



Anlass und Ziel der Planung:

Anlässlich zur zeitgemäßen und notwendigen Neuanpassung des bereits veralteten Flächennutzungsplans, sieht der Markt Zell im Fichtelgebirge sich in der Verantwortung entsprechende Anpassungen vorzunehmen.

Demgemäß hat der Markt Zell im Fichtelgebirge in der Gemeinderatssitzung vom 27.11.2020 einstimmig den Beschluss gefasst, die Verwaltung zu beauftragen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Zuge der 7. Flächennutzungsplanänderung den geänderten Anforderungen und künftigen Zielsetzungen anzupassen.

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der angestrebten Maßnahmen werden Planänderungen durchgeführt.

Die Änderungsfläche bezeichnet die bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiche nördlich der Kreisstraße HO 19. Hier wird eine gemischte Baufläche (M) dargestellt, um baurechtliche Erweiterungen für Wohnbebauung, landwirtschaftlichen Kleinbetrieben, Handwerksbetrieben und weiteren nicht störenden Gewerbebetrieben Möglichkeiten zu schaffen um den Entwicklungsinteressen der Dorfgemeinschaft und der lokalen Gesellschaft auf dieser Weise Rechnung zu tragen.

Die genauere Gebietsentwicklung wird im Zuge der notwendigen Baugenehmigungsverfahren genauer betrachtet und entsprechend entschieden.

Zweckbestimmung:

Die Flächennutzungsplanänderung dient der Schaffung von gemischten Bauflächen im Ortsbereich von Grossenau. Mit der Planänderung sollen die Bedingungen von landwirtschaftlichen und handwerklichen Betrieben erhalten und ggf. verbessert werden. Es ist das hauptsächliche Ziel, mit der städtebaulichen Entwicklung in der Ortschaft die Einheimischen besser hier zu binden, einen Wegzug zu vermeiden und auch Zuzug vornehmlich der jüngeren Generation mittels der Schaffung geeigneter Bauflächen für eine Gewerbe- oder Wohnbebauung.

Begründung (gemäß § 2a BauGB) zur Änderung des Flächennutzungsplans:

Nach dem Änderungsentwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes des Markt Zell sind für die betreffenden Flächen gemischte Bauflächen (M) festgesetzt, welche zur Ansiedlung bzw. Erweiterung von kleinstrukturierten landwirtschaftlichen Höfen und nicht störenden Handwerksbetrieben sowie der Wohnbebauung im Ort dienen. Die geplanten Flächen gliedern sich südlich direkt an die umliegenden landwirtschaftlichen und Wohnbauflächen an und passen sich städtebaulich sehr gut an die vorhandene Ortsstruktur an .

Die Ortschaft Großenau ist durch den landwirtschaftlichen, dörflichen Charakter geprägt, der unbedingt zu erhalten ist. Geeignete und nutzbare Baulücken im Ortsbestand sind nur im geringen Maße vorhanden.

Somit sollen die weiteren „Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung“ bis auf weiters unberührt bleiben und im Flächennutzungsplan auch übernommen werden.

Mit diesem Hintergrund ist eine Ausweitung nach Süden vorerst auszuschließen.

Der Ortskern passt sich eng an die vorhandene Hauptverkehrsstraße als Ortsdurchfahrt der Kreisstraße HO 19 an. Eine sinnvolle, weitere Erweiterung der Ortschaft wäre aus planerischer Sicht nur gegen Norden möglich.

Die betrachtete Erweiterung dient im Weiteren auch dazu, die vorhandenen, vorwiegend schlauchartigen Grundstücke besser nutzbar zu machen. Diese bieten zukünftig auch über privilegierte Maßnahmen hinaus für weitere landwirtschaftliche Betriebe sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gute Möglichkeiten sich hier zu entwickeln.

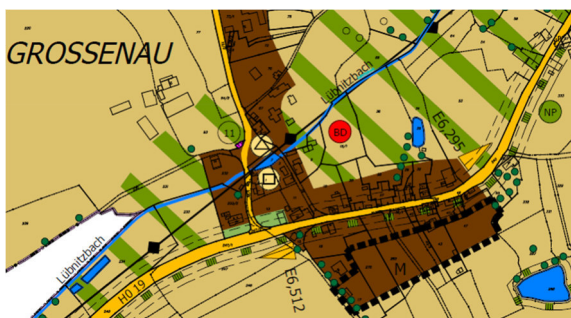
Ein weiteres Ziel der Flächennutzungsplanänderung soll sein, dass auch eine zusätzliche Wohnbebauung möglich ist, um so dem demografischen Wandel im ländlichen Raum entgegen zu wirken. Es wird angestrebt, den bereits gut verwurzelten Bewohnern somit auf den Grundstücken die Möglichkeit zu geben, die Bebauung mehrgenerativ, modern, energetisch und somit ökologisch sinnvoll zu entwickeln um diese Menschen im Dorf zu halten.

Bereits mit gültigem Flächennutzungsplan wurde das Planungsziel verfolgt, durch bauliche Entwicklung der Baulücken im Bereich der Kreisstraße HO 19 zu schließen, sowie die Erhaltung der landwirtschaftliche Nutzung zu wahren.

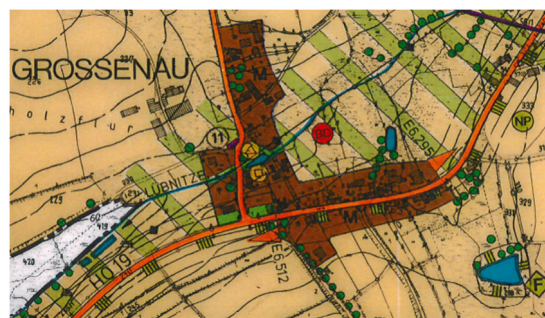
Die noch bestehenden Baulücken sind weitestgehend geschlossen, bis auf wenige Ausnahmen. Diese noch offenen Baulücken lassen sich auch langfristig gesehen, städtebaulich nicht weiter verdichten.

Rahmenbedingungen:

Kartenmaterial:



FNP 7. Änderung



FNP 6. Änderung

Räumlicher Geltungsbereich:

Der 7. Änderungsbereich umfasst ausschließlich eine Erweiterung der Grundstücke der Anrainer an der Kreisstraße HO 19 in Richtung Süden.

Die südlich der HO 19 gelegene Erweiterungsfläche umfasst eine Arrondierungsfläche von ca. 0,7 ha gemäß Plan.

Nutzungsstruktur / Städtebauliche Situation

Die in Ortsmitte bzw. in Randlage befindliche Fläche unterliegt derzeit der landwirtschaftlichen Nutzung mit direkt angrenzender Wohnbebauung. Die städtebauliche Prägung des Umfeldes entlang der Kreisstraße HO 19 ist durch eine aufgelockerte Straßenrandbebauung mit einer gemischten Nutzungsstruktur mit dörflichen Charakter geprägt.

Planerische Vorgaben und Hinweise

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln und hierauf abzustimmen.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Kapitel 3 sind sämtliche Potenziale der Entwicklung untersucht worden. Festgestellt wurde, dass sämtliche, der Marktgemeinde zur Verfügung stehende Möglichkeiten ausgeschöpft bzw. umgesetzt wurden.

Die Ortschaft Grosseneau liegt außerhalb der Ordnungsräume und ist demnach dem ländlichen Raum zuzuordnen. Der ländliche Raum ist so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Die Entwicklungsziele der vorliegenden 7. Flächennutzungsplanänderung stimmen mit den allgemeinen landesplanerischen Vorgaben überein.

Erschließung:

Die Erschließung gilt als gesichert, da die betroffenen Grundstücke bereits durch die Kreisstraße HO 19 und weiteren Ortsstraßen erschlossen wurden. Alle Versorgungsleitungen sind vorhanden.

Wasserwirtschaft:

Das geplante Gebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen, die Abwasserentsorgung wird entsprechend des Abwasserentsorgungskonzeptes sichergestellt.

Bezüglich der Abwasserentsorgung sind für das häusliche Schmutzwasser geeignete mechanisch, biologische Kleinkläranlagen im Ort vorgegeben. Das anfallende Niederschlagswasser wird dezentral direkt in den Untergrund versickert bzw. über Gräben zum Vorfluter abgeführt. Die Neuversiegelungen werden auf das Mindestmaß reduziert.

Die klimabedingten Auswirkungen im Fichtelgebirgsraum mit zunehmenden Starkregenereignissen der Oberflächenwasserableitung aus den versiegelten Flächen sowie der mögliche Eintrag von verunreinigtem Oberflächenwasser werden bei der Planung berücksichtigt. Wild abfließendes Oberflächenwasser kann möglichst schadlos abfließen.

Als bauliche Vorsorgemaßnahmen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern sollen, müssen bei den Bauvorhaben eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante eingehalten werden. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sind wasserdicht und/oder mit Aufkantungen (z.B. vor Lichtschächten) ausgeführt werden.

Im Geltungsbereich, östlich der Fl.-Nr. 47 befindet sich ein Gewässer (Ablauf Teichanlage). Zur Gewässerunterhaltung und Gewässerentwicklung ist ein Uferstreifen von ca. 5 – 10 m Breite freizuhalten.

Die Planfestgesetzte Fläche befindet sich nicht in einem kartierten Hochwassergebiet.

Umweltverträglichkeit:

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung ist gemäß UVPG i. V. m. Anhang 1 zum UVP-Gesetz für Vorhaben dieser Größenordnung nicht erforderlich. Die angrenzende Bebauung weist keine unverträgliche Nutzung zum geplanten Mischgebiet aus. Nach § 8 Abs. 18 BNatSchG ist keine Eingriffsbilanzierung notwendig.

Umweltauswirkungen:

Auf die Umweltauswirkungen wird genauer im Umweltbericht vom 10.10.2022 des Landschaftsarchitekten Wolfgang Ph. M Sack verwiesen.

Demgemäß sind nach Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Gebiet mit eher geringer ökologischer Bedeutung, keine störenden Auswirkungen auf die südlichen Flure zu erwarten.

Schutzgut Ortsbild:

Die Wohnbebauung ist ein Zugewinn für den Ortsteil Grossenau und trägt zur weiteren Attraktivität und Belebung des Ortes bei. Das Ortsbild verschlechtert sich durch Änderung des Flächennutzungsplans nicht, sofern bei Baugenehmigung auf die ortsübliche Charakteristik, hinsichtlich Form, Farbe sowie Dacheindeckung etc. angepasst ist. Auch ist festzustellen, dass die Änderung des FNP sich hauptsächlich in zweiter Reihe, bezogen auf die Kreisstraße H0 19 hinter der vorhandenen Bebauung befindet und somit der Ortscharakter weitestgehend unberührt bleibt.

Durch die Änderung städtebaurechtlicher Vorgaben sollen lediglich neue Nutzungen entstehen, die zur Bereicherung der Gemeinde durch z.B. neue Gemeindemitglieder, beiträgt. Ebenfalls entstehen neue Möglichkeiten für jüngere Generationen der Ortsansässigen, da hier mehrgenerative Interaktionen in Kombination mit moderner und ökologisch sinnvoller Bauweisen kombiniert werden können. Auch Gewerbetreibende mit nichtstörendem Gewerbe werden hierzu zum Beitrag im Ort bestärkt.

Schutzgut Flora und Fauna:

Durch die Änderung der Nutzungsmöglichkeiten ist mit keiner Verschlechterung zu rechnen. Es wird angestrebt möglichst viele Grünflächen unversiegelt zu lassen.

Schutzgut Boden:

Die Baumaßnahmen finden innerorts, am Ortsrand statt. Eine Verschlechterung der Bodenverhältnisse (z.B. durch Nitrat im Agrarlandbau) ist nicht zu erwarten. Ausreichende Grundflächen mit Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser sind selbstverständlich zu bevorzugen. Ebenfalls sind größere Erdbewegungen und terrassierende Maßnahmen zu vermeiden um die Bebauung möglichst an das bestehende Gelände anzupassen.

Schutzgut Wasser:

Im Gebiet befindet sich kein gefährdetes Gewässer. Auch in der direkten Umgebung des Planungsgebiets ist kein gefährdetes Gewässer vorhanden, welches durch die Baumaßnahme beeinträchtigt wird. Zur Entlastung der Kanalisation (Oberflächenwasserkanal) wird das Niederschlagswasser sowie vorgeklärte Schmutzwasser in einen angrenzenden Bach bzw. in den Untergrund entwässert.

Aufgestellt: 20.04.2023





MARKT ZELL IM
FICHELGEIRGE

LANDKREIS HOF

7. ÄNDERUNG
DES FLÄCHEN-
NUTZUNGSPLANS

GROSSENAU

L E G E N D E :

GRENZEN



Landkreisgrenze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der FNP - Änderung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gemischte Bauflächen

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT
GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN
UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

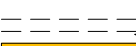


Flächen für den Gemeinbedarf

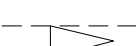
FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND
FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE



Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen



Baubeschränkungszone
Bauverbotszone



Ortsdurchfahrtsgrenze



Bauschutzbereich Luftverkehr

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN USW.

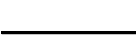


Trafostation

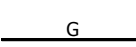


Löschwasserbehälter

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPT-ABWASSERLEITUNGEN



Elektrische Freileitung



Gasleitung

GRÜNFLÄCHEN



Grünflächen

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN
HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES



Wasserflächen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE
FORSTWIRTSCHAFT



Flächen für die Landwirtschaft

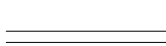


Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung
für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung



Waldflächen

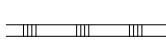
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten
im Sinne des Naturschutzrechts



Naturpark



Umgrenzung der Fläche für schutzwürdige Biotope und Feuchtflecken



Feuchtflecken gem. Art. 6 D, Abs. 1 BAYNATSCHG



bedeutende landschaftsprägende Baum- und Strauchgruppen



Biotopfläche 5836 - 1059

REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN



Bodendenkmäler

GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN



Feuerwehrrätehaus

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat Markt Zell im Fichtelgebirge beschloss am die Änderung
des wirksamen Flächennutzungsplanes. Ber Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Bürger, der Nachbargemeinden und der Träger
öffentlicher Belange:

Mit Beschluss des Gemeinderates Markt Zell im Fichtelgebirge vom wurde für die
Änderung des Flächennutzungsplanes zusammen mit dem Erläuterungsbericht die frühzeitige
Bürgerbeteiligung durchgeführt. In der Zeit vom bis die Beteiligung
der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange. Über die vorgebrachten Bedenken
und Anregungen wurde in der Gemeinderatssitzung vom Beschluss gefasst. Das
Ergebnis wurde mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung:

Mit Beschluss des Gemeinderates Markt Zell im Fichtelgebirge vom wurde nach
öffentlicher Bekanntmachung am der Entwurf der Änderung des Flächennutzungs-
planes zusammen mit dem Erläuterungsbericht vom bis im Rathaus
der Gemeinde Markt Zell im Fichtelgebirge öffentlich ausgelegt.

Feststellung:

Mit Beschluss des Gemeinderates Markt Zell im Fichtelgebirge vom wurde die
Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt.

Markt Zell im Fichtelgebirge, den

(Dienstsiegel)

Markt Zell im Fichtelgebirge
Horst Penzel
Erster Bürgermeister

Genehmigung:

Die Gemeinde Markt Zell im Fichtelgebirge reichte mit Schreiben vom an das Landratsamt
Hof die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung ein. Das Landratsamt
Hof hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom ,
Az. genehmigt.

Hof, den

(Dienstsiegel)

Landratsamt Hof



MARKT ZELL IM FICHELGEIRGE
LANDKREIS HOF

7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
"GROSSENAU"

PHASE: ENTWURF

MASSTAB: 1 : 5.000

PLANUNGSSTAND: APRIL 2023

	DATUM	NAME
BEARB./GEZ.	20.04.2023	GEB./HB

ENTWURFSVERFASSER:

INGENIEUR - TEAM
GEBHARDT · HAHN GmbH

ORIONSTRASSE 7 · 95448 BAYREUTH
TEL.: 0921/5070399-0 · FAX: 0921/5070399-9 · E-MAIL: INFO@INGENIEURTEAM-INFO.DE

Markt

20.04.2023
DATUM

ENTWURFSVERFASSER



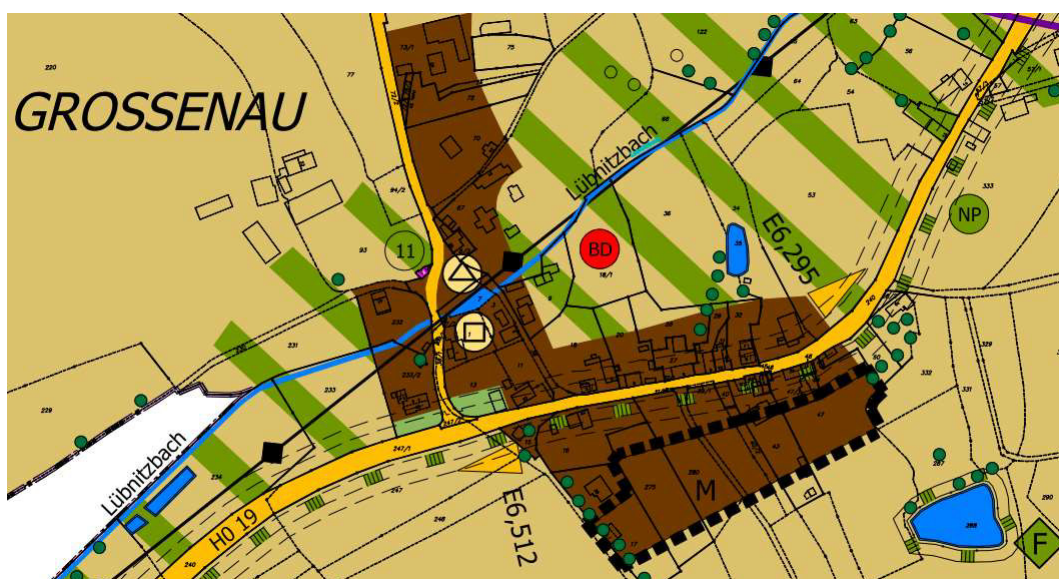
Markt Zell im Fichtegebirge

Landkreis Hof
Bahnhofstr. 10
95239 Zell i. F.

UMWELTBERICHT

einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Grossenau



Quelle: F-Plan 2021, Ing-Team

Bearbeitet:



Wolfgang Ph. M. Sack
Landschaftsarchitekt
Logistikpark 2 d
95448 Bayreuth
Tel.: 0921/220 8775
E-Mail: Wolfgang.Sack@gmx.de

Stand: 10.10.2022

1. Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans

Der Markt Zell i. F. beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplans "Grossenau" am südlichen Ortsrand von Grossenau.

Es soll ein "Gemischte Baufläche" (M) mit ca. 7.000 m² (= 0,70 ha) ausgewiesen werden. Mit dem Flächennutzungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Baumaßnahmen geschaffen werden.

Parallel zu der Änderung des Flächennutzungsplans wurde gleichzeitig die Eingriffsregelung bearbeitet.

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen), da dieser eine Gleichbehandlung von Vorhaben ermöglicht und die Berechnung erforderlicher Ausgleichsflächen nachvollziehbar gemacht wird.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Münchberger Hochfläche“ am südlichen Ortsrand von Grossenau, im Naturpark Fichtelgebirge an der Westgrenze, in einem landwirtschaftlich geprägten Raum.

3.2 Bestandsgrün im Baugebiet:

- In der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Landschaft befinden sich Baum- und Strauchpflanzungen v.a. im Westen (markante Berg-Ahorn Allee), auf der Ostseite des Mittelweges eine kleine Baumreihe mit 4 Bäumen (Berg-Ahorn, Esche) und bestehende Eingrünung der Hausgärten
- Im Osten befinden sich zwei Biotope
 - a) im Norden B-Nr. 5836-1059-000 „Nasswiese am Südrand von Grossenau“
 - b) im Süden (außerhalb des Geltungsbereichs) B-Nr. 5836-0093-002 „Erlengehölze und Hochstaudenbestände südöstlich Grossenau.“

Kennzeichnend für das Gelände ist der offene Talraum im Lübnitzbachtal mit meist linearen Grünstrukturen und intensive Landwirtschaft.

3.3 Naturhaushalt – Arten Lebensräume

Die Potenzielle natürliche Vegetation (PNV) gibt Hinweise auf das landschaftsökologische Entwicklungspotenzial und stellt eine wichtige planerische Kenngröße dar. Nach der Einteilung des Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb) ist im Plangebiet folgende potenzielle natürliche Vegetation anzutreffen: "Hainsimsen-Tannen Buchenwald im

Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald"; Kurzbezeichnung L4bT nach der Liste des Landesamts für Umweltschutz Bayern (Stand 2012).

Hauptsächliche Verbreitung über intermediären Gesteinen der Granit- und Gneisgebiete im ostbayerischen Grundgebirge.

Kennzeichnung: Mischkomplex aus vorherrschendem Hainsimsen-Tannen-Buchenwald (vielfach in Waldschwingel-Ausbildung) im Übergang oder Wechsel zu Waldmeister-Tannen-Buchenwald (meist Hainsimsen-Ausbildung).

4. Untersuchung relevanter Schutzgüter

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, wird anhand der folgender Schutzgüter vorgenommen:

- Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Schutzgut Biologische Vielfalt
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Klima und Luft
- Schutzgut Mensch und Gesundheit
- Schutzgut Landschaftsbild

4.1 Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen

Tiere und Pflanzen sind zentrale Bestandteile des Naturhaushalts. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, Bewahrer der genetischen Vielfalt und wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion für Luft, Wasser und Boden, klimatischer Einfluss der Vegetation, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen.

Bestandsaufnahme der derzeitigen Umwelt

Die von der Planung betroffene Fläche bietet Vögeln - aufgrund des Baum- und Heckenbestands - nur teilweise im Außenbereich des Grundstücks ein geeignetes Habitat. Auf der eigentlichen Baufläche gibt es nur in gärtnerisch genutzten Grundstücken höhere Gehölzstrukturen und folglich keine Nistmöglichkeiten. Die östlichen und westlichen Teile sind für Brutvögel eher als Habitat geeignet, da eine Verbindung zu weiteren Strukturen besteht. In der reinen Baufläche sind keine Flächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V. mit § 30 BNatSchG vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung. Bei Nicht-Durchführung der Planung ist zunächst von keinen Änderungen des derzeitigen Zustandes auszugehen. Die Flächen würden weiterhin als landwirtschaftlich intensiv genutzte Grün- oder Ackerfläche genutzt existieren.

Um die bestehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, sind bei der weiteren Planung verschiedene Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. schutzwürdige Gehölze, Einzelbäume
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Schaffung von neuen Lebensräumen (Wiesen, Einzelbäume, Wildsträucher)
- Gehölzschnitt nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar (vgl. § 39 BNatSchG)
- Dauerhafter Schutz der Biotope im Osten, Nr. 5836-1059-000 „Nasswiese am Südrand von Grossenau“ und im südlichen Anschluss Nr. 5836-0093-002 „Erlengehölze und Hochstaudenbestände südöstlich Grossenau“.

4.2 Schutzgut Biologische Vielfalt

Unter biologischer Vielfalt wird die Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft verstanden. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Die biologische Vielfalt trägt zur Vielfalt der belebten Natur bei und bildet die existenzielle Grundlage für das menschliche Leben. Sie steht in vielfältiger Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern und beeinflusst z.B. die Qualität der Böden und das Klima.

Bestandsaufnahme der derzeitigen Umwelt

Die biologische Vielfalt im eigentlichen Planungsgebiet ist aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen intensiven Nutzung als gering ausgeprägt zu beurteilen. Die randlichen Gehölzsäume weisen teilweise gute Lebensräume und Versteckmöglichkeiten auf.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung
Bei Nicht-Durchführung der Planung ist zunächst von keinen Änderungen des derzeitigen Zustandes auszugehen. Die Flächen würden weiterhin als Acker oder Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Die biologische Vielfalt bliebe voraussichtlich größtenteils erhalten.

4.3 Schutzgut Boden

Die Funktion des Bodens ist in vielfältiger Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient u.a. als Lebensraum für Bodenorganismen, Standort und Wurzelraum für Pflanzen, Standort für menschliche Nutzungen (Gebäude, Land- und Forstwirtschaft, Infrastruktur) Wasser- und Kohlenstoffspeicher sowie Schadstofffilter.

Bestandsaufnahme der derzeitigen Umwelt

Die Böden des Fichtelgebirges entstanden hauptsächlich aus den Gesteinen Phyllit, Granit und Gneis. Daraus entwickelten sich in den tieferen Lagen vorwiegend nährstoffarme Braunerden und in den Hochlagen Podsole. Neben Übergangsformen zwischen diesen beiden Typen kommen kleinstandörtlich auch hydromorphe Böden vor.

Das Bodenprofil und v. a. die Oberbodenstruktur mit Bodenleben usw. wurde durch die anthropogene Vornutzung negativ beeinflusst.

Es liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die offenen Flächen des Geltungsbereiches voraussichtlich unversiegelt und in privater Nutzung. Die derzeitige Bodenfunktion bliebe somit erhalten.

Um die bestehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, sind bei der weiteren Planung verschiedene Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen – Terrassierte Geländegestaltung
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Vermeidung von unnötiger Versiegelung, Verwendung sickerfähiger Beläge

4.4 Schutzgut Wasser

Wasser ist ein essenzieller Baustein im Ökosystem. Wasser ist Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen und bietet darüber hinaus Lebensraum für spezifische Organismengemeinschaften. Ebenso wird das Kleinklima durch den lokalen Wasserhaushalt beeinflusst.

Bestandsaufnahme der derzeitigen Umwelt

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten zur Trinkwassergewinnung und es befinden sich Oberflächengewässer am östlichen Rand des Geltungsbereiches. Ein kleiner meist wasserführender Graben, vermutlich aus der Entwässerung des Feucht-Biotop verläuft in Richtung Ort und weiter zum Lübnitzbach. Dieser hochwertige Bereich wird von der Planung verschont und bleibt unverändert erhalten.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist in den angetroffenen Böden wahrscheinlich möglich.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung
Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die Versickerung des Niederschlagswassers voraussichtlich wie bisher über die Geländeoberfläche erfolgen.

Um die bestehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, sind bei der weiteren Planung verschiedene Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens – Versiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Ökopflaster, Schotterbeläge, etc.) zur Minderung des Versiegelungsgrades
- Um einer Überlastung der Kläranlage vorzubeugen und umweltverträglich mit Regenwasser umzugehen, wird der Einbau einer Zisterne (Kleinrückhaltebecken) empfohlen.
- Erhalt und Schutz des offenen Grabens aus der Biotopentwässerung mit Abfluss in den Lübnitzbach

4.5 Schutzgut Klima und Luft

Das lokale Kleinklima bildet u.a. die Grundlage für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Ein ausgewogenes Klima sowie eine

regelmäßige Frischluftzufuhr ist Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Bestandsaufnahme der derzeitigen Umwelt

Die luft- und klimahygienische Situation wird im Planungsgebiet durch die Lage am Rand des hohen Fichtelgebirges kaum beeinträchtigt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung
An der Luft- und Klimasituation wird sich bei einer Nicht-Durchführung der Planung kaum etwas ändern, da aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit der Tallage ein immerwährender Frischluftaustausch gewährleistet ist. Der innerörtliche Luftraum kann sich zwar tagsüber etwas erwärmen (Kleinklima), aber durch die leichte Hanglage auf ca. 580 m üNN sind auch mit Bebauung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Um die bestehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, sind bei der weiteren Planung verschiedene Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Erhalt von Luftaustauschbahnen durch aufgelockerte Bauweise in Verbindung mit Grünelementen

4.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Ein Hauptaspekt des Schutzes von Natur und Landschaft ist es, die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu wahren und zu entwickeln. Es sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes, sowie ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Bestandsaufnahme der derzeitigen Umwelt

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortrand von Grossenau mit Übergang in die freie Flur.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die derzeitigen Immissionen voraussichtlich unverändert. Es wäre demnach mit keiner Veränderung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Gesundheit und Erholung zu rechnen.

4.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild hat in erster Linie eine ästhetische Funktion. Die Komposition verschiedener typischer Landschaftselemente macht die Eigenart eines Landstriches aus. Die Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

Bestandsaufnahme der derzeitigen Umwelt

Das Gelände der geplanten Gemischten Baufläche hat eine durchgehend leicht geneigte Topografie, im Osten und Westen besteht bereits eine ordentliche Eingrünung.

Durch eine geplante Grün-Abschirmung in Richtung Süden (z.B. Obstbaumgürtel) kann das Landschaftsbild in diesem Bereich aufgewertet werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung
Die derzeitige überwiegend landwirtschaftliche Nutzung bliebe voraussichtlich bestehen.

Eine maßgebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild würde hieraus nicht resultieren.

Um die bestehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, sind bei der weiteren Planung verschiedene Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Strukturierung und Bepflanzung der Flächen in Anlehnung an das typische Orts- und Landschaftsbild – angepasste Geländeterrassierung
- Ortsrandeingrünung mit Obstbaumgürtel (keine Thuja-Hecken!)
- Erhalt von Sichtbeziehungen
- Erhalt der Grünstrukturen (Biotope, Baumreihen usw.)

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen

5.1 Allgemeines zur Eingriffsregelung

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i.V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Flächennutzungsplan grundsätzlich anzuwenden. Da das Areal als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, ist die Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich.

5.2 Bewertung des Eingriffs

Im Geltungsbereich befinden sich aus ökologischer Sicht keine hochwertigen und geschützten Flächen. Das bestehende Biotop 5836-1059-000 „Nasswiese am Südrand von Grossenau“ bleibt eingriffsneutral und wird während der Bauzeit besonders geschützt.

Die überplanten Flächen werden derzeit entweder größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland), oder sind bereits in intensiver gärtnerischer Nutzung z. T. mit Nebengebäuden.

Aufgrund der überwiegend intensiven Nutzung wird ein mittlerer Eingriffsfaktor mit 0,35 (0,2 – 0,5) gewählt.

5.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Berechnung der Eingriffsfläche:

Gesamteingriffsfläche:	0,70 ha
------------------------	---------

Berechnung der Ausgleichsfläche:

Fläche B I	0,70 ha	x	0,35	=	0,25 ha
Erforderlicher Kompensationsbedarf:	0,25 ha				

⇒ **nach dem Entwurf zur "Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" werden 0,25 ha (= 2.500 m²) an Ausgleichsflächen benötigt.**

5.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Die Auswahl geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich orientiert sich an den vorhandenen gesamträumlichen Entwicklungskonzepten für Natur und Landschaft.

Es sind solche Ausgleichsmaßnahmen zu bevorzugen, mit denen möglichst gleichartige Funktionen und Werte dort geschaffen werden, wo sie durch den Eingriff verloren gingen.

Innerhalb des Geltungsbereiches steht keine **Ausgleichsfläche** zur Verfügung. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird außerhalb des Eingriffs-Flächennutzungsplans zur Verfügung gestellt

Geplante Ausgleichsfläche: Fl.-Nr. 395 Gmkg Walpenreuth

Die vorgesehene Teilfläche von Fl.-Nr. 395 wurde bisher intensiv als Grünland genutzt, die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Zell i. F. Die Fläche eignet sich gut für eine ökologische Aufwertung für eine extensive Wiese.

Der südliche Bereich der Fl.Nr. 395 wird bereits als Ausgleichsfläche A1 (2320 m²) für die Straßenbaumaßnahme „Hinterer Steinbühl“ in Zell genutzt.

Zur Umsetzung wird die Fläche aus der intensiven Nutzung genommen. Die Anlage der Ausgleichsfläche erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB).

Ausgleichsmaßnahmen

Ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche durch folgende Maßnahmen:

- Anlage magerer Wiesenflächen - Extensivierung und Düngeverzicht

Erhaltungsmaßnahmen:

- Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig
- Festlegung des Schnittzeitpunktes: ab 1.07. mit Folgemahd zur Abmagerung im Herbst
- Das Mähgut ist abzuräumen, damit die Grasnarbe nicht verfilzt und sich eine artenreiche Magerwiese entwickeln kann

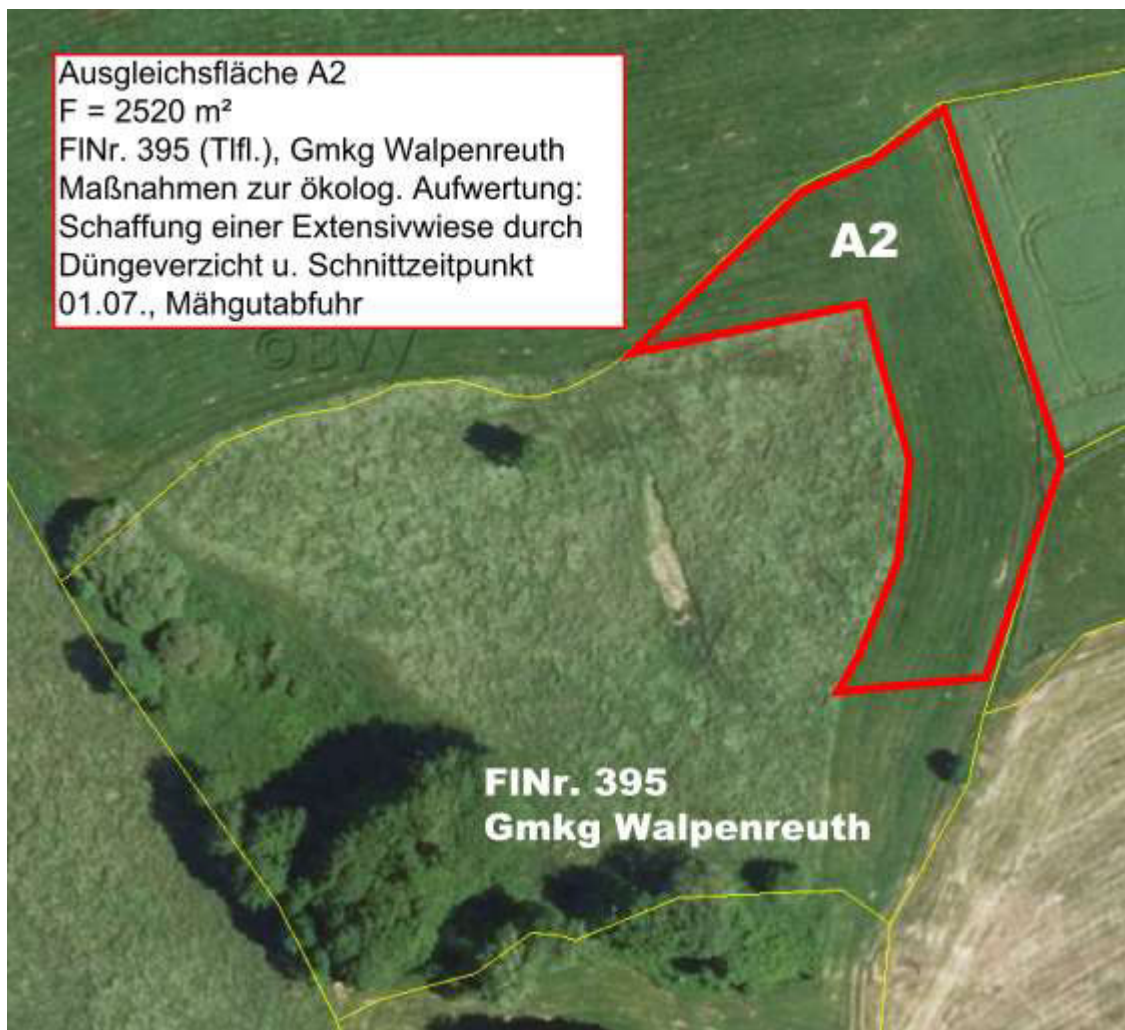
Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen kann die Fläche sehr gut ökologisch aufgewertet werden. Vom erforderlichen Kompensationsbedarf in Höhe von 0,25 ha werden von der Gemeinde Zell i. F. 0,25 ha außerhalb des Geltungsbereichs als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt.

Sicherung der Maßnahmen

Für die Ausgleichsmaßnahmen sind eine dingliche Sicherung und die Meldung an das Ökoflächenkataster (ÖFK) erforderlich.

Darstellung der Ausgleichsfläche auf FINr. 395, Gmkg Walpenreuth

Darstellung der Ausgleichsfläche



Bayernatlas

6. **Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten**

Bei Durchführung des Vorhabens kommt es zu einer baulichen Verdichtung am südlichen Ortsrand in leichter Hanglage zum Lübnitzbachtal, es wird also Flächenverbrauch und Versiegelung betrieben, wodurch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Die Bedeutung des Großteils der betroffenen Fläche für den Naturhaushalt ist eher gering (intensive landwirtschaftl. Nutzung), hochwertige Flächen sind randlich im Osten und Westen vorhanden und bleiben von einem Eingriff verschont. Die aufgeführten Schutzgüter unterliegen keiner erheblichen Bestandsminderung. Durch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt eine gewisse „Eingriffsreduzierung“. Schließlich wird für den Eingriff eine angemessene Ausgleichsfläche festgesetzt, d.h. durch Aufwertungsmaßnahmen wird die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich erhöht.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings besteht dann die Gefahr, dass Bebauung an anderer Stelle im Außenbereich erfolgt.

Der vorgesehene Standort erscheint insofern günstig, da bereits teilweise Wohnbebauung existiert.

Alternative Standorte stehen derzeit in dieser Größe nicht in Grossenau zur Verfügung. Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen so weit schlüssig. Grünbestände bleiben größtenteils erhalten und die Erhaltung der östl. anschließenden Feucht-Biotope wird gesondert geachtet.

7. Zusätzliche Angaben (technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben verursacht werden könnten (gem. § 4c BauGB). Mit der Realisierung des Flächennutzungsplans sind jedoch – abgesehen vom nicht zu ändernden Flächenverbrauch – keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, d.h. ein Monitoring in diesem Sinne ist nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz werden die zuständigen Behörden prüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich Grüngestaltung und Ausgleichsfläche umgesetzt wurden.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Es ist geplant im südlichen Ortsrand von Grossenau eine kleine "Gemischte Baufläche" (M) auszuweisen. Die Ausweisung befindet sich in einem Gebiet meist von eher geringer ökologischer Bedeutung. Teilweise ist bereits Wohnbebauung und Gartennutzung vorhanden. Zur Minimierung des Eingriffs sind verschiedene Maßnahmen geplant.

Von dem Baugebiet sind keine störenden Auswirkungen auf die südliche Flur zu erwarten. Trotz der umweltfördernden Maßnahmen werden Flächen zum Ausgleich der entstehenden Beeinträchtigungen erforderlich. Die Ausgleichsfläche wird außerhalb des Eingriffsplans zur Verfügung gestellt. Die Fläche kann ökologisch aufgewertet werden. Sie entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt auf Grund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

Insgesamt wurden also die Umweltbelange in der Planung berücksichtigt und dargestellt. Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung.

Ende des Umweltberichts

AUFGESTELLT:



WOLFGANG SACK
Landschaftsarchitekt
Logistikpark 2 d
95448 Bayreuth
Tel.: 0921/ 220 8775

10.10.22