



WWA Hof - Jahnstraße 4 - 95030 Hof  
Patrick.Becher@markt-zell.de

**Ihre Nachricht**  
01.10.2021

**Unser Zeichen**  
4-4621-HO-11950/2021

**Bearbeitung** +49 (9281) 891-169  
Christian Weiß  
poststelle@wwa-ho.bayern.de

**Datum**  
13.10.2021

---

Bauleitplanung Markt Zell im Fichtelgebirge - Änderung des Flächennutzungsplans  
(Az. 6100 – 31 – 1/2021)

Sehr geehrte Damen und Herren,

---

zu o. g. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

### **Gewässer**

Östlich der Fl.-Nr. 47 befindet sich ein Gewässer (Ablauf Teichanlage). Zur Gewässerunterhaltung und Gewässerentwicklung ist ein Uferstreifen von ca. 5-10m freizuhalten.

### **Wasserversorgung / Abwasserentsorgung**

Das geplante Gebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen; die Abwasserentsorgung ist entsprechend des Abwasserentsorgungskonzeptes sicherzustellen. Ggf. ist auch eine Aktualisierung / Fortschreibung des Abwasserentsorgungskonzeptes erforderlich. Zu bevorzugen wäre nach Möglichkeit eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser. Ein möglichst geringer Versiegelungsgrad ist anzustreben.



### **Starkregen**

Wir empfehlen die klimabedingten Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse bei der Planung der Oberflächenwasserableitung aus den versiegelten Flächen sowie einen möglichen Eintrag von verunreinigtem Oberflächenwasser zu berücksichtigen. Wild abfließendes Oberflächenwasser soll möglichst schadlos abfließen können. Hinweise dazu können der Internetseite [www.hochwasserinfo.bayern.de](http://www.hochwasserinfo.bayern.de) entnommen werden.

Insbesondere empfehlen wir bauliche Vorsorgemaßnahmen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante sollte eingehalten werden. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

### **Bodenschutz**

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

W e i ß

Abteilungsleiter Stadt und Landkreis Hof



AELF-BM • Adolf-Wächter-Straße 10 - 12 • 95447 Bayreuth

Markt Zell i. Fichtelgebirge  
1. Bürgermeister Penzel  
Bahnhofstraße 10  
95239 Zell i. Fichtelgebirge



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
6100-31-1/2021, 01.10.2021

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben  
4611-61-1 / De

Name  
Anne Deuter  
Telefon / Mail  
09251 / 878 – 1246; anne.deuter@aelf-  
bm.bayern.de

Münchberg, 26.10.2021

**Bauleitplanung Markt Zell im Fichtelgebirge;  
Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Grossenau  
AZ: 6100-31-1/2021  
Hier: Frühzeitige Beteiligung nach §2 Abs.2 und §4 Abs.1 BauGB**

Sehr geehrter 1. Bürgermeister Penzel,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg nimmt als Träger öffentliche Belange nach §4 Abs. 1 BauGB in o.g. Angelegenheit wie folgt Stellung:

Grundsätzlich gilt, dass Grund und Boden ein nicht vermehrbares Gut sind und auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt haben. So soll nach § 1 Baugesetzbuch mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Das beplante Gebiet umfasst eine Fläche von 0,7 ha (FINr. 17, 39, 40/2, 43, 47, 275 und 280; Gemarkung Grossenau).

Es sollen zusätzliche, zur Wohnbebauung vorgesehene gemischte Bauflächen geschaffen werden, die sich im Ortsbereich Grossenau direkt südlich an vorhandene Wohnbauflächen anschließen.

Die überplante Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bewirtschafter rechtzeitig informiert werden.

Die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung muss gewährleistet bleiben. Staub- und Ammoniakemissionen jeglicher Art, die bei der fachgerechten Bewirtschaftung

landwirtschaftlicher Nutzflächen hervorgerufen werden, sind von den Anliegern hinzunehmen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei der Neuausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen ist, dass keine unwirtschaftlichen Restflächen bzw. keine unwirtschaftlichen Flächenzuschnitte entstehen (FLNr. 17, 275, 280, 39, 43; Gemarkung Grossenau).

Die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke muss weiterhin gegeben sein. Sofern Drainagen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wieder herzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

Durch die Versiegelung der Fläche ist mit erhöhter Erosionsgefahr zu rechnen. Es ist dafür zu sorgen, dass bei extremen Niederschlagsereignissen angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke nicht durch abfließendes Oberflächenwasser beeinträchtigt werden.

Der Umfang der festzusetzenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Es ist vorrangig zu prüfen, inwieweit durch Maßnahmen zur Entsiegelung, zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen (ökologische Aufwertung bestehender Naturschutzflächen) eine Kompensation von Eingriffen erbracht werden kann.

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Anne Deuter

Landwirtschaftsoberrätin



**Per E-Mail vorab:**  
**[info@markt-zell.de](mailto:info@markt-zell.de)**

Markt Zell  
Bahnhofstraße 10

**95239 Zell im Fichtelgebirge**



AZ: 13/21 JS01/js  
D30/2549-21

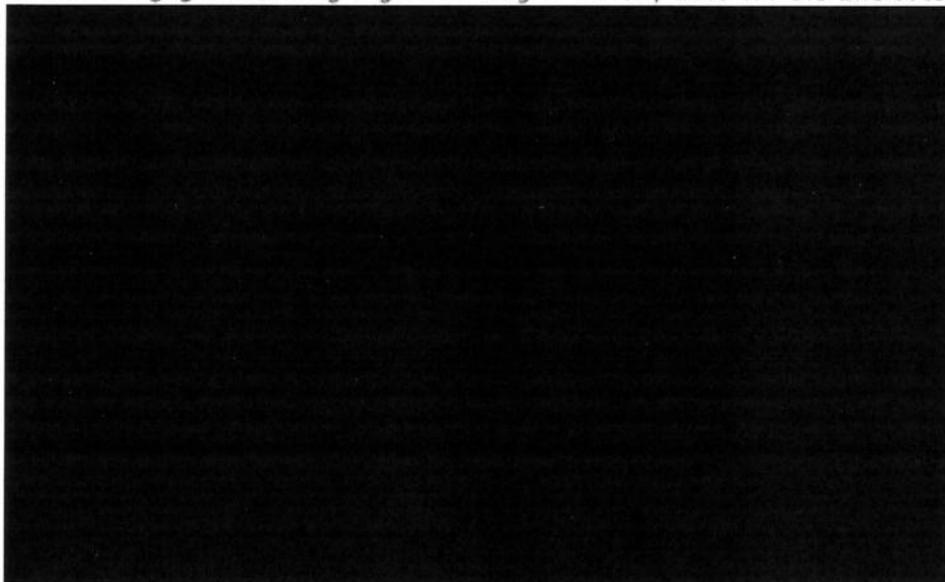
27.10.2021

### **Änderung des Flächennutzungsplans Grossenau**

### **Hier: Einwendungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Sehr geehrter Herr 1. Bürgermeister Penzel,  
sehr geehrte Damen und Herren,

in oben angegebener Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die Eheleute



Peter Spängler \*  
Rechtsanwalt  
bis 11.04.2021

Jens Röder  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Versicherungsrecht  
Fachanwalt für Medizinrecht  
Wirtschaftsjurist (Univ. Bayreuth)

Johannes W. Schlegel  
Rechtsanwalt  
Europajurist (Univ. Würzburg)

Julia Weber  
Rechtsanwältin  
Wirtschaftsmediatorin (MuCDR)

Hendrik Pächner \*  
Rechtsanwalt

Robert Schumacher \*  
Rechtsanwalt

Tanja Grötschel \*  
LL.M. Medizinrecht  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Medizinrecht

Lisa Rech \*  
Rechtsanwältin

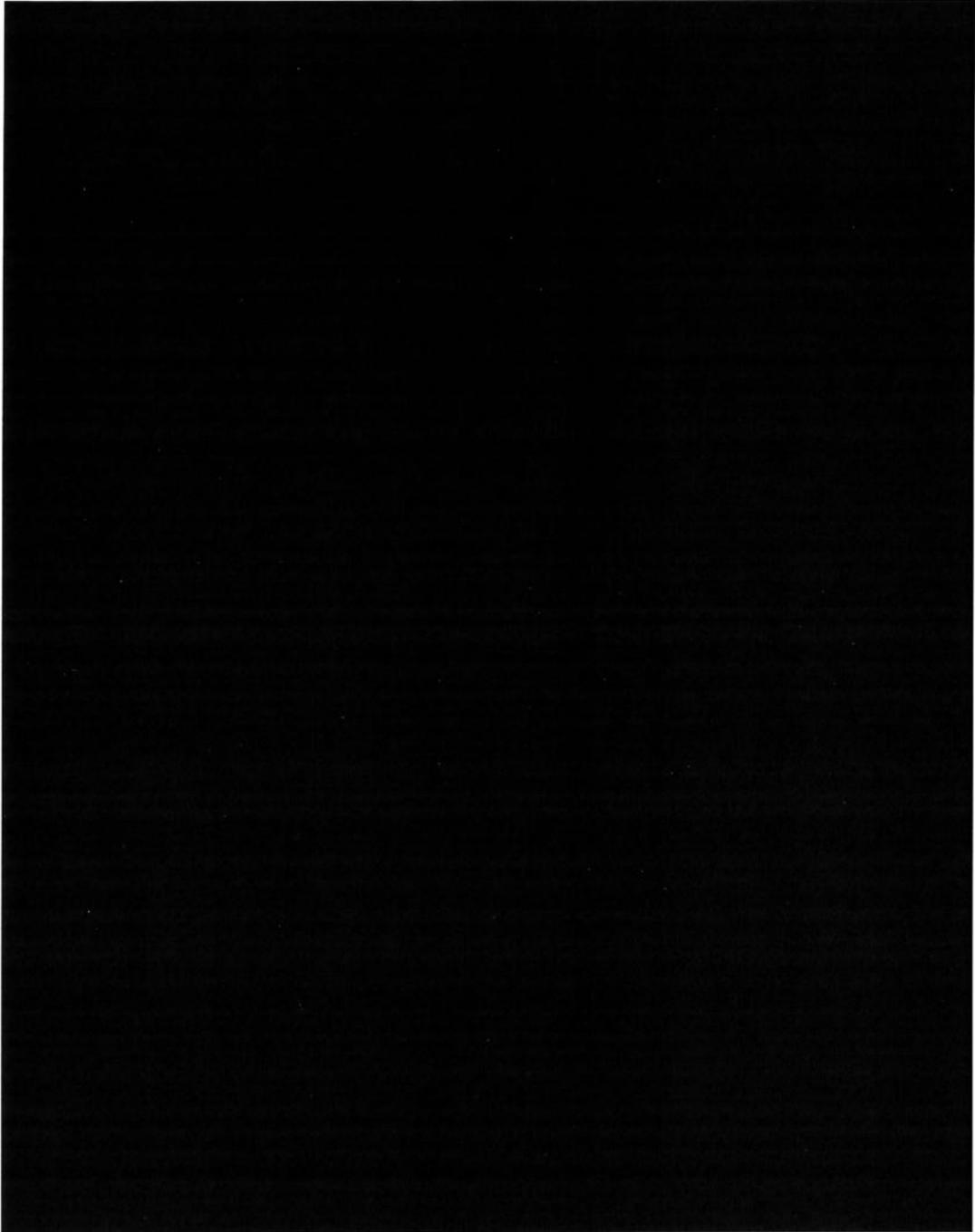
Renate Khanna \*\*  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Bau-  
und Architektenrecht

\* angestellte Rechtsanwältin  
\*\* freie Mitarbeiterin

S P Ä N G L E R

---

RECHENUNGSWEISE



## 2. Einwendungen gegen die Planung

Die topographische Lage des Plangebiets darf als im Wesentlichen als bekannt vorausgesetzt werden, weshalb wir uns an dieser Stelle auf einige wenige Hinweise beschränken dürfen.

Das Plangebiet liegt in Hanglage, südlich des Ortsteils Grossenau. Der Hang fällt gen Norden hin in Richtung der bestehenden Bebauung ab. Weiter südlich befindet sich der Haidberg.

Südlich der Bebauung befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m ein Teich, von dem aus ein Ablauf in Richtung Landstraße führt.

Das Plangebiet ist aufgrund dieser Gegebenheiten stark durchfeuchtet und dient diversen, wild lebenden Tier- und Vogelarten als Lebensraum. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung findet dort nicht statt. Die dort befindliche Wiese wird lediglich in unregelmäßigen Zeitabständen gemäht.

### a. Überschwemmungen

Bei starken oder länger anhaltenden Niederschlägen sammelt sich das, vom Haidberg in Richtung Grossenau abfließende Niederschlagswasser in diesem Bereich, wodurch es zu Überschwemmungen im Bereich des Anwesens unserer Mandantschaft und der angrenzenden Bebauung kommt, da das abfließende Wasser sich an der Straße aufstaut und bis an die Außenfassaden der Häuser ansteigt.

Eine zusätzliche Verdichtung und Versiegelung des oberhalb, des derzeit bebauten Bereichs befindlichen, Hangs durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen führt zu einer weiteren Verschärfung der insofern ohnehin prekären Situation. Da die Aufnahmefähigkeit des Bodens weiter reduziert wird, so dass größere Wassermengen an den Ort heranströmen.

Auch vor dem Hintergrund sich häufender Extremwetterereignisse ist eine zusätzliche Verschärfung der dort befindlichen Situation nicht hinnehmbar.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Bauleitplanung auch die Belange des Hochwasserschutzes zu beachten. Insbesondere sind Hochwasserschäden zu vermeiden bzw. zu verringern.

Der oben dargestellte Umstand wurde bislang nicht berücksichtigt.

**b. Versiegelung des Außenbereichs**

Durch die Planung wird eine grundsätzlich nicht vorgesehene Bebauung des Außenbereichs erst ermöglicht. Dies war bislang wegen der entstehenden Festsetzungen des Flächennutzungsplans nicht möglich (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Eine bauliche Nutzung des Außenbereichs ist nicht notwendig, da sowohl im Gemeindegebiet des Markt Zell insgesamt, als auch in Grossenau ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, die sich für eine Verdichtung des planungsrechtlichen Innenbereichs eignen und vorrangig zu bebauen sind.

Eine bauliche Nutzung des Außenbereichs ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht notwendig und vielmehr kontraproduktiv. Die Planung ermöglicht eine weitere, städtebaulich nicht gewollte Zersiedelung des Außenbereichs.

**c. Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege**

Die bauliche Nutzung des Plangebiets stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG dar.

Bei der Planung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Die der Planung folgende bauliche Nutzung verändert die Gestalt der in diesem Bereich gelegenen Landschaft. Auf die Hochwassersituation wurde bereits hingewiesen.

Der Markt Zell ist gem. § 15 BNatSchG verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Die Planung dient im Wesentlichen der Baurechtsschaffung für ein einzelnes Bauvorhaben. Es ist gerade nicht davon auszugehen, dass in Grossenau in absehbarer Zeit mit einem nennenswerten Zuzug zu rechnen ist, welcher erwarten ließe, dass die nunmehr auszuweisenden Flächen einer tatsächlichen Nutzung zugeführt werden könnten.

Vereinzelte Bauvorhaben können in Grossenau durch Lückenschlüsse im planungsrechtlichen Innenbereich verwirklicht werden. Dass der einzige

Bauinteressent zufälligerweise über einen Teil der Planfläche verfügt, stellt keinen abwägungserheblichen Grund dar, der für eine bauliche Nutzung des Außenbereichs spräche.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft sind vermeidbar, einzelne Bauvorhaben können ohne vergleichbare Eingriffsintensität an anderer Stelle in Grossenau verwirklicht werden.

Mit freundlichen Grüßen



Julia Weber  
Rechtsanwältin  
Wirtschaftsmediatorin (MuCDR)  
*- für den ortsabwesenden RA Schlegel -*



Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth

E-Mail  
Markt Zell im Fichtelgebirge  
Bahnhofstraße 10  
95239 Zell im Fichtelgebirge

6100 – 31 – 1/2021  
01.10.2021

Ihr Zeichen  
Datum Ihrer Nachricht

ROF-SG24-8314.2-214-1-4  
Michael Birnbaum  
(0921) 604-1765  
(0921) 604-41258  
K 243  
Michael.Birnbaum@reg-ofr.bayern.de

Unser Zeichen  
Ansprechpartner  
Telefon  
Telefax  
Zimmer  
E-Mail

29.10.2021

Datum

## **Vollzug des BauGB Gemeinde Zell i.Fichtelgebirge, Landkreis Hof Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Grossenau Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Hier: landesplanerische Stellungnahme

Dienstgebäude  
Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Planung gibt die Regierung von Oberfranken als höhere Landesplanungsbehörde folgende Stellungnahme ab:

Telefon 0921 604-0  
Telefax 0921 604-41258  
E-Mail [poststelle@reg-ofr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ofr.bayern.de)  
[www.regierung.oberfranken.bayern.de](http://www.regierung.oberfranken.bayern.de)

### **Vorhaben**

Die Gemeinde Zell im Fichtelgebirge plant im Ortsteil Grossenau ihren Flächennutzungsplan zu ändern und durch Darstellung zusätzlicher gemischter Bauflächen im Umfang von 0,7 ha die planerischen Voraussetzungen für Wohnbebauung zu schaffen.

Besuchszeiten  
Mo-Do 08:00 – 12:00 Uhr  
13:00 – 15:30 Uhr  
Fr 08:00 – 12:00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

### **Bewertung**

Im Lichte der raumordnerischen Vorgaben zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung *im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Kapitel 3* ist die geplante Ausweisung neuer Siedlungsflächen am Ortsteil Grossenau genauer zu begründen.

Insbesondere erfordert das LEP-Ziel 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten aller Gemeindeteile geprüft und soweit möglich genutzt werden.

StOK Bayern in Landshut  
IBAN: DE04 7500 0000 0074 3015 15  
BIC: MARKDEF1750  
Deutsche Bundesbank Regensburg



Für den angestrebten Zuzug in die Gemeinde eignet sich indes aus fachlicher Sicht vorrangig der Hauptort Zell aufgrund der dort vorhandenen Infrastrukturausstattung. Die Baulandentwicklung in kleinen Ortsteilen sollte sich nur auf den Eigenbedarf beschränken.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die [aktuelle Auslegungshilfe](#) zum Bedarfsnachweis, die auch den Kommunen und Landratsämtern mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 07.01.2020 zur Verfügung gestellt wurde (abrufbar unter <https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>).

Darüber hinaus übermitteln wir Ihnen die nachfolgenden **Hinweise** der im Haus beteiligten Fachstellen mit der Bitte um Berücksichtigung:

#### Baurecht (Sachgebiet 32):

- Gemäß dem hiesigen Raumordnungskataster befindet sich im östlichen Planbereich das Biotop 5836-1059 (Nasswiese am Südrand von Grossenau). Dieses sollte auch in der Planzeichnung wiedergegeben und die zuständige Naturschutzbehörde beteiligt werden.
- Wir regen an, die getroffene Darstellung der Art der Nutzung als "gemischte Baufläche" hinsichtlich seiner Erforderlichkeit zu prüfen, § 1 Abs. 3 BauGB.  
Ein Mischgebiet ist insbesondere durch eine gleichgewichtige Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbebetrieben gekennzeichnet. Wenn der Plangeber ein Miteinander von Wohnen und Gewerbe gar nicht anstrebt (hier lt. Begründung nur Wohnbebauung beabsichtigt), stellt die Festsetzung des Mischgebiets einen städtebaulich nicht gerechtfertigten „Etikettenschwindel“ dar (OVG NRW vom 9.10.2003 Az. 10a D 71/01 NE). Ein solcher Etikettenschwindel kann die Unwirksamkeit des Bebauungsplans begründen.  
Wir bitten daher, die Darstellung des FNP und die planerische Intention nochmals zu prüfen. Wir bitten, die Darstellung bzw. Begründung anzupassen.
- Es ist nicht ersichtlich, weshalb vorliegend von einer Umweltprüfung abgesehen wurde, § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ausführungen zu den Umweltauswirkungen halten wir vor diesem Hintergrund für sehr kurz.
- Insgesamt bleibt die Begründung sehr knapp. Wir regen an, auf die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung tiefer einzugehen. Insbesondere fehlen Ausführungen zum Bedarf und genauere Vorstellungen zur Entwicklung des Gebiets (s.o.). Ausführungen zu wesentlichen Auswirkungen sind nicht ersichtlich.
- Die Verfahrensvermerke sind defizitär. Wir verweisen insofern auf den Anhang (Formblätter) der [Planungshilfen für die Bauleitplanung \(p20/21\)](#), S. 216 und bitten, diese zu übernehmen.

#### Städtebau (Sachgebiet 34):

- Der knappen Begründung ist zu entnehmen, dass der Markt Zell zur Erweiterung der Wohnbebauung im Flächennutzungsplan eine Änderung vornehmen möchte. Des Weiteren wird als Ziel genannt, durch bauliche Entwicklung Baulücken im Bereich der Kreisstraße HO 19 zu schließen.

- Die formulierten Ziele können städtebaulich nicht nachvollzogen werden:
  - Eine Erweiterung von Wohnbauflächen auf der grünen Wiese ist im Sinne der Zielvorgaben der Innenentwicklung nur dann sinnvoll, wenn Flächen im Innenbereich nicht (mehr) zur Verfügung stehen. Dazu ist keine Begründung vorgelegt worden. Der erwähnte Bedarf wird ebenfalls nicht näher begründet. Die Bereitstellung von Bauflächen stellt keine Sicherheit für den Zuzug von jungen Familien dar. Dazu sind die Prognosen zur demografischen Entwicklung und das Vorhandensein von Infrastrukturen zu berücksichtigen.
  - In der Begründung ist von Wohnbaufläche die Rede. Die Darstellung geht aber von einer gemischten Baufläche aus. Ob weitere Nutzungen vorgesehen sind, wird nicht thematisiert.
  - Die vorgeschlagene Erweiterung liegt nicht an der Kreisstraße HO 19, wo noch Potential für die genannte Entwicklung bestehen würde.
- Die Erschließung ist nicht gesichert bzw. werden keine Angaben dazu gemacht.
- Dem ebenfalls knappen Umweltbericht ist zu entnehmen, dass keine Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Diese Aussage kann aufgrund der sehr knappen Begründung nicht nachvollzogen werden. Was den Schutz des Ortsbildes und Landschaftsbildes anbelangt, ist beispielweise die Behauptung, dass eine Wohnbebauung per se zur Attraktivität des Dorfes beiträgt, nicht zutreffend. Dazu fehlt jede Angabe zu vorgesehenen Baustrukturen (Art und Maß der Nutzung, Grundkonzept, Begrünungskonzept).
- Wann mit einer Bebauung zu rechnen ist und ob die Finanzierung gesichert ist, wird in der Begründung nicht thematisiert.

Insgesamt ist die vorgelegte Begründung für eine Prüfung nicht ausreichend.

#### Naturschutz (Sachgebiet 51):

- Der Teilbereich des Planungsgebietes, welches sich mit dem o.g. Biotop 5836-1059 überlagert, ist aus Sicht der Naturschutzbehörden von der Planung auszusparen bzw. zurückzunehmen.

#### **Fazit**

Eine abschließende landesplanerische Bewertung der beabsichtigten Flächennutzungsplan-Änderung ist auf Grundlage der sehr knappen Begründung nicht möglich.

Die Planungsunterlagen sind daher unter Berücksichtigung der o.g. Anmerkungen und Orientierung an den o.g. Arbeitsmitteln der Bayerischen Staatsregierung zu überarbeiten.

Diese Stellungnahme beschränkt sich nicht nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und Erkenntnisse aus dem Rauminformationssystem, sondern bezieht auch andere von der Regierung wahrzunehmende Aufgaben ein. Die abschließende Abwägung der jeweiligen fachlichen Hinweise obliegt der Gemeinde Zell im Fichtelgebirge als Trägerin der Planungshoheit.

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Bauleitpläne mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: [poststelle@reg-ofr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ofr.bayern.de)

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Birnbaum  
Oberregierungsrat



Landratsamt Hof, Postfach 32 60, 95004 Hof

Markt Zell im Fichtelgebirge  
Bahnhofstraße 10  
95239 Zell im Fichtelgebirge

**Landratsamt Hof**

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht: 01.10.2021  
Unser Zeichen: 6100/2.27-401

Ansprechpartner: Frau Schübel  
Zimmer-Nr.: 201  
Telefon: 09281/57-531  
Telefax: 09281/57-11531  
manuela.schuebel@landkreis-hof.de

**Datum: 02.11.2021**

**Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Grossenau,  
Markt Zell im Fichtelgebirge**

Anlage

Lageplan kartiertes Biotop

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Bauleitplanung entsprechend dem Entwurf und der Begründung der Ingenieur-Team Gebhardt & Hahn GmbH vom 09.06.2021 nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Naturschutz

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Grossenau besteht nur Einverständnis, wenn der im beigefügten Lageplan rot markierte Bereich des Grundstücks mit der FINr. 47 der Gemarkung Grossenau von einer Bebauung ausgenommen wird, da es sich um ein kartiertes Biotop handelt.

2. Denkmalschutz

Durch die Erweiterung ist kein Baudenkmal betroffen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ein Baugebiet am Ortsrand einer gewachsenen und auch größtenteils historischen Dorfstruktur entstehen soll, obwohl in der bisher ausgewiesenen gemischten Baufläche noch mehrere Flächen frei sind. Eine Bebauung an dieser Stelle wird die dörfliche Struktur erheblich verändern. Das erscheint aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

### 3. Sonstige Anregungen

- 3.1 Die bereits ausgewiesenen gemischten Bauflächen wurden nachrichtlich im Plan dargestellt. Zur besseren Ersichtlichkeit der neu ausgewiesenen Flächen könnten diese schraffiert dargestellt werden. Alternativ könnte ein Übersichtplan mit Darstellung des geltenden Flächennutzungsplanes und zusätzlich der von der Änderung betroffene Bereich auf der Planurkunde dargestellt werden.
- 3.2 Die Begründung (§ 5 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 2a BauGB) ist nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes und ist daher in einem gesonderten Dokument abzufassen.
- 3.3 Die Begründung und der erforderliche Umweltbericht wurden insgesamt sehr knapp gehalten und sind bezüglich ihrer Darstellungstiefe zu überarbeiten. Insbesondere sind in der Begründung auch die Erforderlichkeit der Planung und der Flächenbedarf darzulegen. Auf die Seiten 140 und 141 der Planungshilfen für die Bauleitplanung (p20/21) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr wird verwiesen. Zur Erschließung/Infrastruktur finden sich in der vorliegenden Begründung keine Ausführungen.
- 3.4 Das in der Begründung beschriebene Planungsziel des bereits gültigen Flächennutzungsplans Baulücken im Bereich der Kreisstraße HO 19 zu schließen, sollte weiterhin vorrangig angestrebt werden.
- 3.5 Nach unseren Unterlagen handelt es sich um die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Zell im Fichtelgebirge. Auf Plan und Begründung sollte dies entsprechend ergänzt werden.
- 3.6 In der Legende zum Plan sollten nur Planzeichen aufgenommen werden, die sich auch im Plan wiederfinden. Flächen für den Gemeinbedarf sind im Plan nicht dargestellt.
- 3.7 Bezüglich der Verfahrensvermerke wird auf die Seite 216 der Planungshilfen für die Bauleitplanung (p20/21) verwiesen.
- 3.8 In den Verfahrensvermerken ist „Erläuterungsbericht“ durch den Begriff „Begründung“ zu ersetzen. Der Begriff Begründung wurde durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004 eingeführt und hat den zuvor seit dem BBauG 1960 verwendeten Begriff Erläuterungsbericht ersetzt.

Mit freundlichen Grüßen



Schübel

