



7. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

mit Umweltbericht

Stand vom 30.04.2019
Änderung am 20.11.2019
Mit Berichtigung vom 18.02.2020

Auftraggeber:

Markt Oberkotzau
Am Rathaus 2
95145 Oberkotzau
Tel.: 09286/941-0
E-mail: info@oberkotzau.de

Planverfasser:

iF ideenFinden GmbH
Breitenbrunner Weg 16
95632 Wunsiedel
Tel.: 09232/70544
E-mail: info@if-ideenfinden.de



Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

1.1 *Planungsanlass*

1.2 *Planungsziel*

2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS

2.1 *Lage und Größe des Plangebietes*

2.2 *Flächenausweisung im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan*

2.3 *Lage im Ortsverband*

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

3.1 *Regional- und Landesplanung*

3.1.1 *Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)*

3.1.2 *Regionalplan Oberfranken Ost*

3.1.3 *Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Oberfranken Ost*

3.2 *Gesetze und Verordnungen*

3.3 *Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Oberkotzau*

3.4 *Vorgaben und zu beachtende Fachplanungen*

3.4.1 *Biotope, FFH, Schutzgebiete*

3.4.2 *Stromleitung 20 kV*

3.4.3 *wasserwirtschaftliche Vorgaben*

4. FLÄCHENAUSWEISUNGEN

4.1 *Summa-Gelände / Öffentliche Grünfläche*

4.2 *Sonderbaufläche*

4.3 *Verkehrsflächen / Parkplätze*

4.4 *Wohnbauflächen*

4.5 *Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
(Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)*

4.6 *Landschaftsplanerische Maßnahmen*

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

7. UMWELTBERICHT

7.1 *Einleitung*

7.1.1 *Ziele des 7. Flächennutzungsänderungsplan*

7.1.2 *Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und ihre Berücksichtigung*

7.2 *Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung*

- 7.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume
 - 7.2.2 Schutzgut Boden
 - 7.2.3 Schutzgut Wasser
 - 7.2.4 Schutzgut Klima und Luft
 - 7.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
 - 7.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen, Gesundheit, Freizeit und Erholung)
 - 7.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
 - 7.2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen
- 7.3 *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung*
- 7.4 *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*
- 7.4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung des Eingriffs
 - 7.4.2 Ausgleich (Eingriffsregelung und Kompensation)
 - 7.4.2.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme
 - 7.4.2.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs
 - 7.4.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzflächen (Kompensationsumfang)
 - 7.4.2.4 Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich
 - 7.4.2.5 Zusammenfassung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 7.5 *Beschreibung der verwendeten Methodik und Grundlagen*
- 7.6 *Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)*
- 7.7 *Allgemein verständliche Zusammenfassung*

ANHANG

Anlage 1: 7. Flächennutzungsänderungsplan

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

1.1 *Planungsanlass*

Der Marktgemeinderat des Marktes Oberkotzau hat am 30.04.2019 seinen Beschluss Nr. 20 vom 22.11.2016 über die Neuauftellung eines Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan aufgehoben und die 7. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Schwesnitzalblick“ beschlossen.

Der bisher rechtsgültige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan entspricht dem Stand der 6. Flächennutzungsplanänderung.

Gegenstand des Verfahrens zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Umwidmung des Gewerbegebiets „Summa“ in eine öffentliche Grünfläche sowie die Neuausweisung von Wohnbauflächen und einer Sonderbaufläche im Gebiet nördlich der Ortsstraße Breite Staude und dem Wendepunkt der Fabrikstraße (östlicher Teilbereich des Summa-Parks). Damit verbunden ist auch die Ausweisung von „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, die durch Flächeninanspruchnahmen durch das neue Baugebiet zu erwarten sind.

1.2 *Planungsziel*

Mit der Ausweisung des Gebietes „Schwesnitzalblick“ verfolgt der Markt Oberkotzau das Ziel, gemeindliche Vorsorge zur Bereitstellung von Wohnbauflächen im Kernort zu betreiben. Es besteht hierzu eine deutliche Nachfrage, die aufgrund eigentumsrechtlicher Bindungen oder hoher Sanierungsanforderungen bisher nicht im Altort, z.B. in leerstehender Bausubstanz, realisiert werden konnte. Nachteilig sind dort teilweise hohe Lärmimmissionen im Bereich der Hofer Straße, die Investitionen blockieren und deshalb der Nachfrage nicht entsprochen werden kann.

Als Umlandgemeinde des Oberzentrums Hof mit einer hohen wirtschaftlichen Verflechtung wird es als zielführend erachtet, Bauland für Interessenten zu erschließen und auf den Markt zu bringen.

Mit einem Sonstigen Sondergebiet (§ 11 BauNVO) zur Unterbringung von ergänzenden Freizeit-, Erholungs- und Beherbergungsangeboten in Oberkotzau sollen Flächen bereitgehalten werden, die ausreichend entwicklungsfähig sind und als naheliegende Ergänzung zum „Summa-Park“ zu sehen sind. Damit einher geht eine Stärkung des Freizeitangebots „Summa-Park“ und die Steigerung der Attraktivität des Wohn- und Arbeitsstandorts des Kernorts.

2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS

2.1 *Lage und Größe des Plangebietes*

Das Plangebiet beschreibt einen neuen östlichen Ortsrand von Oberkotzau und umfasst dabei auch das Gewerbegebiet „Summa“, das Wohngebiet „Schwesnitzalblick“ (derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche) und einen Teil der Schwesnitzal-Aue für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Das neue Wohngebiet erstreckt sich zu weiten Teilen über den aufsteigenden Hang zwischen Fabrikstraße / Grölitzbachweg im Norden bis zum Bereich unterhalb des Einsiedlerhofes im Süden. Im Westen grenzt das neue Wohngebiet an die bestehende Siedlung „Breite Staude“ aus den 1960er und 1970er Jahren an.

Das Sondergebiet nimmt einen Teil des ehemaligen Gewerbe-Areals Summa ein und schließt damit den Freizeit- und Erholungsbereich mit dem „Fernwehpark“ nach Osten hin ab.

Die Konversion des Firmengeländes Summa ist mittlerweile vollständig realisiert und wurde über das Programm Stadtumbau West als Naherholungs- und Freizeitgelände entwickelt.

Die talseitigen Flächen umfassen einen öffentlichen Parkplatz für den Fernwehpark (Summa-Park) und Grünlandflächen bzw. Ackerflächen bis zur Niederterrasse der Schwesnitz.

Der Änderungsbereich erstreckt sich insgesamt auf ca. 27 ha. Davon entfallen 1,90 ha auf das Gewerbegebiet „Summa“. Als naturnahe Flächen im Schwesnitztalraum sind 17,9 ha als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen (Ausgleichs- und Ersatzflächen). 6,36 ha entfallen auf das neue Wohngebiet einschließlich der Erschließungsstraßen und grünordnerischen Flächen sowie 0,98 ha auf das Sondergebiet einschließlich Erschließung.



Abb. 1: Luftbild

2.2 **Flächenausweisung im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan**

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan des Marktes Oberkotzau aus dem Jahr 1994 in der Fassung vom 23.12.2011 (Bekanntmachung der letzten Änderung) enthält folgende Flächenwidmungen für den Geltungsbereich der 7. FNP-Änderung:

Die Flächen für das geplante Wohngebiet sind als Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung sowie in einem Teilbereich als Grünfläche – Spiel/Bolzplatz ausgewiesen.

Die derzeit einzige, bestehende Wohnparzelle ist als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Die Fläche für das Sondergebiet erstreckt sich über den östlichen Teilbereich des als gewerbliche Baufläche gekennzeichneten „Summa“-Geländes. Die Talau der Schwesnitz ist ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung gekennzeichnet. Auch die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets der Schwesnitz ist dort erfasst.

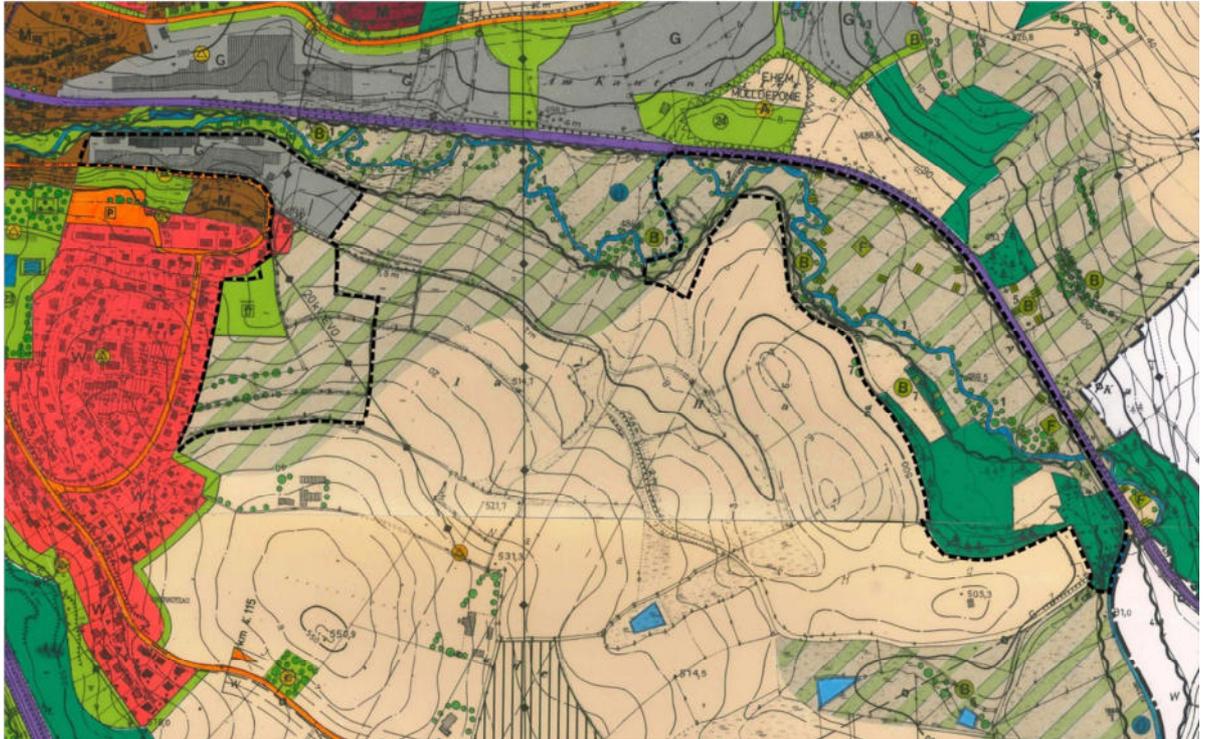


Abb.2: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Oberkotzau

2.3 Lage im Ortsverband

Das Gebiet ist über die Fabrikstraße / Schlossparkstraße für den südlichen Teil des Plangebietes erreichbar. Zusammen mit dem Summa-Park-Gelände beschreibt das neue Baugebiet „Schwesnitztalblick“ einen östlichen dauerhaften Ortsrand. Es handelt sich um eine ländlich-landwirtschaftliche geprägte Lage mit Exposition Nord-Nordwest.

Das Summa-Park-Gelände umfasst ein Freizeit- und Erholungsangebot und wird vom Markt Oberkotzau als bedeutsam für die Gemeindeentwicklung eingestuft.

Die aktuelle Planung und Herstellung einer Radwegeverbindung („Perlenroute“) von und nach Rehau-Schönwald-Selb verstärkt die funktionale Zuordnung des Plangebietes zu übergeordneten Zielsetzungen des Marktes.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

3.1 Regional- und Landesplanung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (Fortschreibung März 2018) sieht bezüglich der weiteren Entwicklung der Siedlungsstruktur folgende Grundsätze vor:

Flächensparen - Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung - In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot. Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen

Der Markt Oberkotzau wird im LEP Bayern in der Teilfortschreibung vom 01.03.2018 als Umlandgemeinde des Oberzentrums Hof als „Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“ geführt.

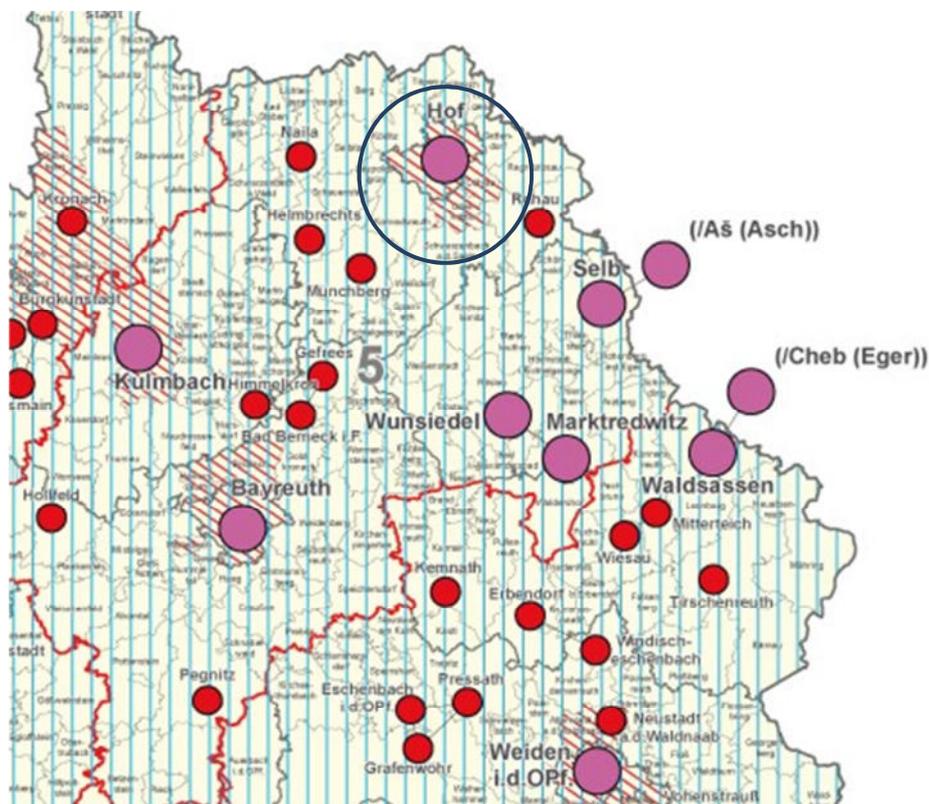


Abb.3: LEP – Strukturkarte, Stand 2018

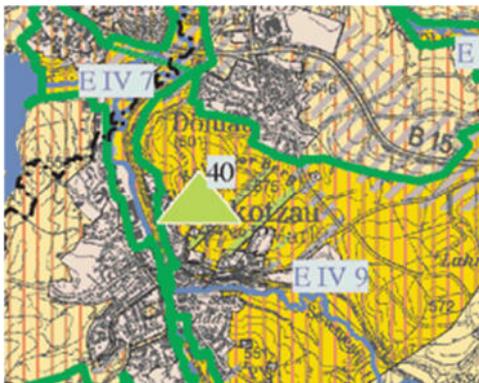
3.1.2 Regionalplan Oberfranken Ost

Im Regionalplan von Oberfranken Ost (Region 5) ist der Markt Oberkotzau als Kleinzentrum vermerkt. Im Kapitel Landschaftliches Leitbild wird ebenda ausgeführt: „in der Region soll die Vielfalt bäuerlicher Kultur- und Siedlungslandschaften neben gewerblich-industriell geprägten Wirtschaftsräumen erhalten bleiben“.

3.1.3 Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Oberfranken Ost

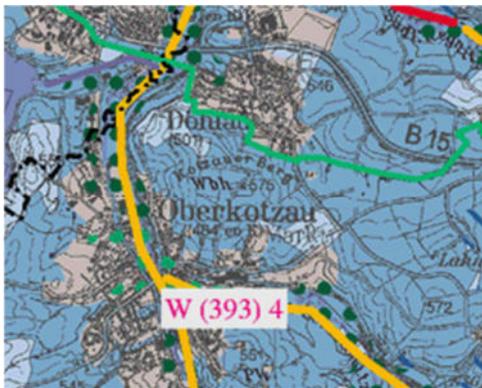
Im Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken-Ost LEK 5 sind für das zu betrachtende Plangebiet nachfolgende Zielstellungen und Vorgaben formuliert:

Zielkarte Landschaftsbild und Erleben



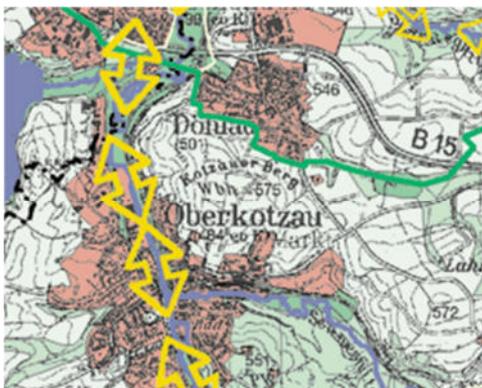
-  Gebiet mit hervorragender Bedeutung für die Sicherung einer stadtnahen naturbezogenen Erholung
-  Erhalt herausragender historischer Kulturlandschaften siehe Ziel L4 (Kapitel 6.5)
-  Erhalt herausragender historischer Kulturlandschaftsteile, siehe Ziel L4 (Kapitel 6.5) (Nr. lt. Textband)

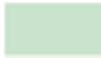
Zielkarte Wasser

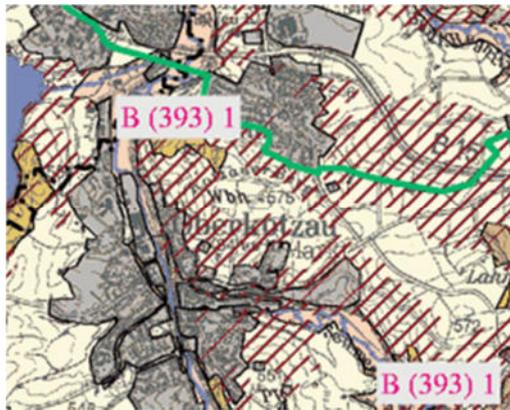


-  Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für den Schutz des Grundwassers vor Einträgen sorbierbarer und nicht sorbierbarer Stoffe
-  Gebiet mit hervorragender Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung von Auenfunktionsräumen
-  Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung von Auenfunktionsräumen

Zielkarte Arten und Lebensräume



-  Gebiet mit hervorragender Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen und deren Arten (Schwerpunktgebiete des regionalen Biotopverbunds)
-  Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen und deren Arten
-  Biotopverbundachse mit hervorragender Bedeutung

Zielkarte Boden

- Gebiet mit Böden von hervorragender Bedeutung als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Bodens durch Entwicklung erosionsschützender Vegetations-/Nutzungs-kulturen
- Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Erhaltung der Bodenfunktionen
- Siedlungsgebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Erhaltung der Bodenfunktionen

Die Planausschnitte und die Zielaussagen des LEK entsprechen den Leitzielen der Baugebietsausweisung.

Zur Umweltverträglichkeit und zum Thema Kompensation siehe Kapitel 7 Umweltbericht.

3.2 Gesetze und Verordnungen

Für den 7. Flächennutzungsänderungsplan gelten nachfolgend beschriebene Gesetze und Verordnungen in der jeweils zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Form:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Für den hier vorliegenden Planfall ist ebenfalls der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen grundlegend zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in Natur und Landschaft. Siehe dazu auch Kapitel 7.4.2 „Eingriffsregelung und Kompensation“.

3.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Oberkotzau

Der Flächennutzungsplan des Marktes Oberkotzau aus dem Jahr 1994 in der Fassung vom 23.12.2011 (Bekanntmachung der letzten Änderung) sieht die Flächenwidmung Gewerbegebiet für den Summa-Park vor. Eine Parzelle ist als Wohnbaufläche dargestellt. Eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz ist dargestellt. Die übrigen Flächen des Geltungsbereich sind als landwirtschaftliche Nutzflächen eingetragen mit einer Übersignatur „Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung“.

Es ist vorgesehen, die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwesnitzalblick“ im Parallelverfahren als 7. FNP-Änderungsplan entsprechend auszurichten.

Die nachstehende Darstellung zeigt den bisherigen Flächennutzungsplan und die 7. Flächennutzungsplanänderung.

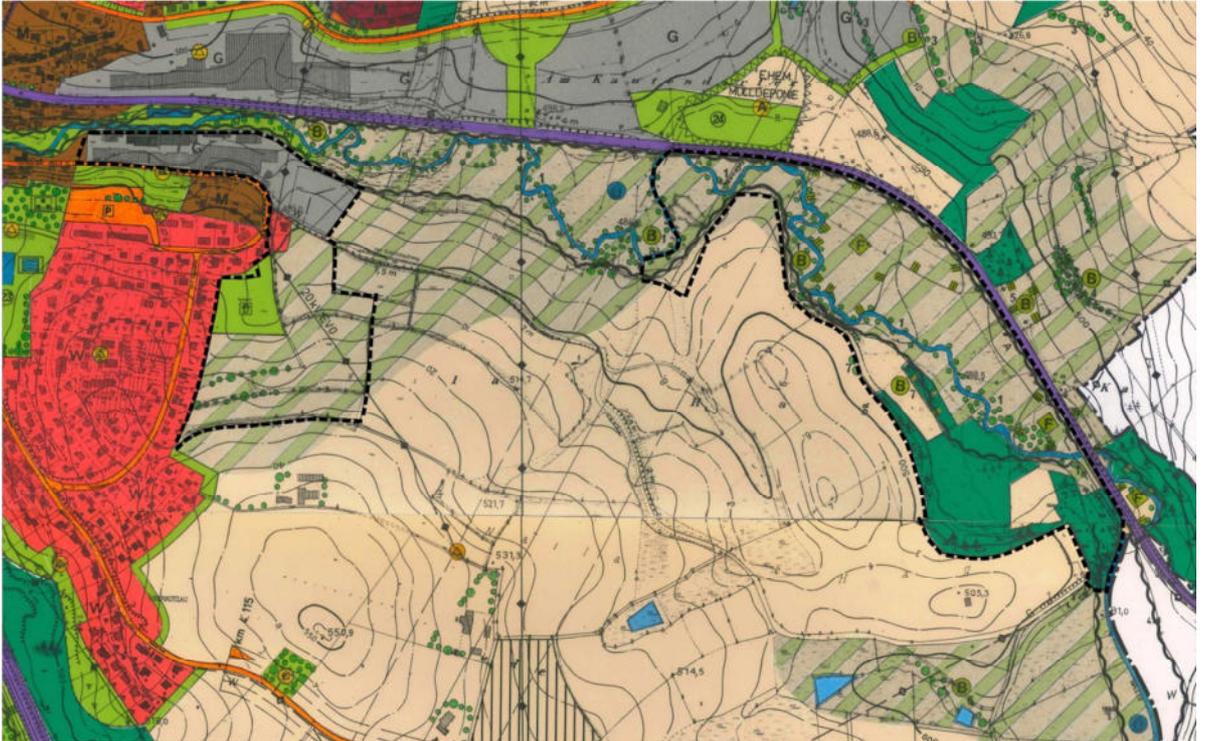


Abb. 4:
Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Oberkotzau

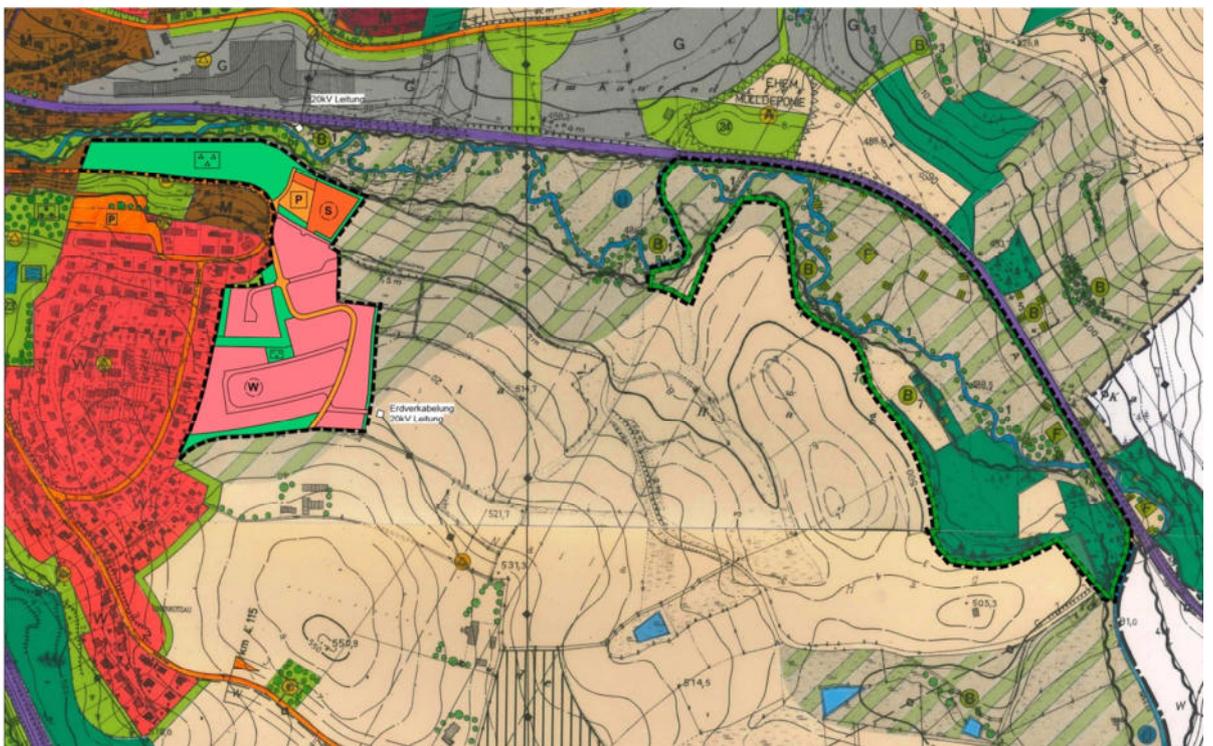


Abb. 5:
7. Flächennutzungsplanänderung mit Ausgleichsräumen weiter östlich im Talgrund der Schwesnitz

3.4 Vorgaben und zu beachtende Fachplanungen

3.4.1 Biotope, FFH, Schutzgebiete

Über den gesamten Geltungsbereich erstrecken sich die BayernnetzNaturProjekte Nr. 432 Serpentinstandorte im Landkreis Hof sowie Nr. 424 Biotopverbund Saaletal innerhalb der ABSP Naturraumziele Münchberger Hochfläche.

Gemäß Erfassung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) befinden sich kartierte Biotope entlang der Schwesnitz. Die dortige uferbegleitende Vegetation ist als Biotope Nr. 5737-0119 (Ufergehölze an der Schwesnitz östlich Oberkotzau) bis Nr. 5737-0121 (Hochstaudenbestände in der Schwesnitzaue östlich Oberkotzau), erfasst und hat hohen naturschutzfachlichen Wert.

Weitere Landschafts-, Naturschutzgebiete oder sonstige gesetzlich geschützte Flächen sind im Geltungsbereich nicht registriert. Auch FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht gegeben und somit auch nicht betroffen.



Abb.6: Übersicht Biotope und ABSP-Flächen (FIN-Web LfU)

3.4.2 Stromleitung 20 kV

Die Versorgung mit Strom wird über das örtliche Netz gewährleistet.

Die bestehende 20 kV-Leitung der Bayernwerk AG über dem Plangebiet (siehe Darstellung bestehender FNP Abb.4) kann ab Eintritt von Süden her in das Wohngebiet erdverkabelt und in geeigneter Weise über den Talraum zum Gewerbegebiet nördlich der Bahntrasse geführt werden (Logistikbetrieb).



Abb. 7/8: Bei einer Erdverkabelung kann auf Strommasten im Übergangsbereich zum Baugebiet verzichtet werden

3.4.3 Wasserwirtschaftliche Vorgaben

Als wasserwirtschaftliche Vorgaben können die Festsetzungen des Hochwasser- bzw. Überschwemmungsbereichs der Schwesnitz HQ₁₀₀ gelten. Das Verfahren der amtlichen Festsetzung dauert derzeit noch an. Der Überschwemmungsbereich erstreckt sich über den als Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung festgesetzten Bereiche in der Schwesnitzal-Aue.

Ab Eintritt in den Siedlungsbereich bis zur Mündung in die Saale ist der Fluss mit Hochwasserschutzmauern eingedeicht.

Im Freizeitgelände Summa-Park sind betriebsbedingte, ehemaligen Anlagen der Gewässernutzung in das Freiflächenkonzept integriert.

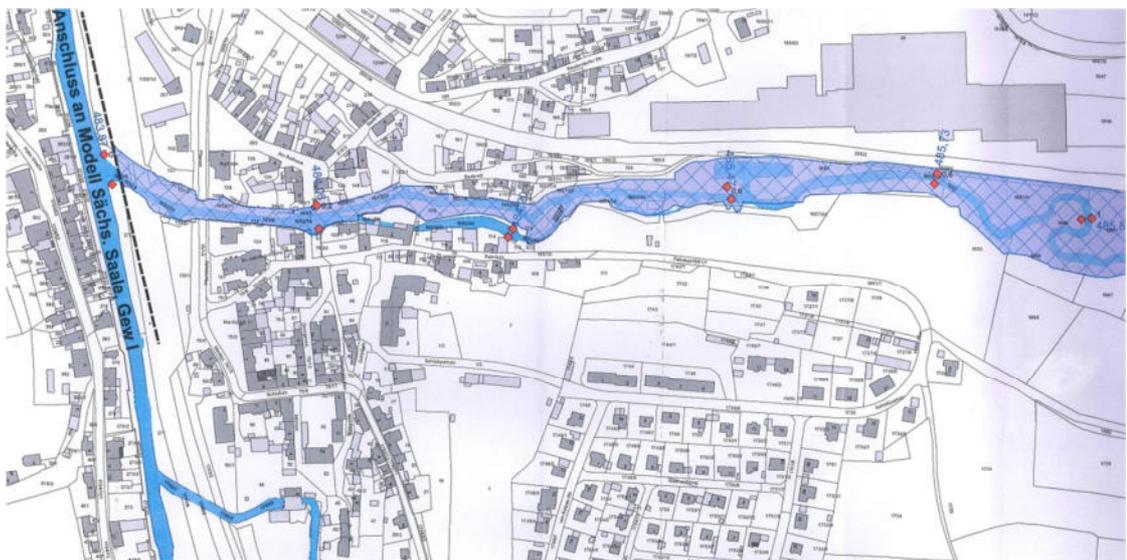


Abb.9: Überschwemmungsgebiet der Schwesnitz (Planausschnitt WWA Hof, Freistaat Bayern)

Gewässer II. Ordnung: Schwesnitz

Das Gewässer II. Ordnung Schwesnitz wird vom Freistaat Bayern betreut. Es gibt hierzu Untersuchungen/Kartierungen zum Überschwemmungsgebiet.

Im Freianlagenkonzept des Summa-Parkes sind ehemalige Gewässerläufe nahezu vollständig in das Freiraumangebot integriert und spiegeln damit auch die historische Entstehung wider.



Abb.10: vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Schwesnitz HQ₁₀₀ (Bayernatlas)

Gewässer III. Ordnung:

Für die Gewässer III. Ordnung hat der Markt Oberkotzau ein Gewässerentwicklungskonzept für ausgewählte Gewässer III. Ordnung erstellen lassen. Es wird hierbei auf die Ausführungen auf die Studie (November 2017) verwiesen. Das Plangebiet ist nur mit dem Flusslauf der Schwesnitz in diesem Zusammenhang zu zitieren. Landschaftsgliedernde Gräben und untergeordnete Bachläufe werden im Gebiet des Marktes Oberkotzau systematisch dargelegt. Der Schwerpunkt von Gewässerentwicklungsmaßnahmen auf der Basis der Gewässerstrukturkartierung liegt westlich der Saale. Nachrangig sind östlich der sächsischen Saale vier kleine Gräben vermerkt, die außerhalb des 7. Flächennutzungsänderungsplanes liegen.



Abb.11: Übersicht – im Gewässerentwicklungskonzept bearbeitete Gewässer III. Ordnung

4. FLÄCHENAUSWEISUNGEN

4.1 Summa-Gelände / Öffentliche Grünfläche

Das ehemalige Industriegelände (G) Summa wird nach dem bereits vollzogenen, vollständigen Abbruch der Gebäude und der Umgestaltung zu einer öffentlichen Parkanlage umgewidmet zu einer zweckgebundenen öffentlichen Grünfläche gemäß BauGB § 5 Abs. 2 Ziffer 5.

Parkplatz gemäß BauGB § 5 Abs.2 Ziffer 3 bzw. § 9, Abs.1 Ziffer 11.

Die Umsetzung des Summa-Park Projektes erfolgte mit baurechtlicher Genehmigung unter Zuhilfenahme des Städtebauförderprogrammes (Stadtumbau West, Rückbau und Umnutzung).

Das Gelände umfasst insgesamt 1,9 ha.



Abb.12: Freiraumentwurf Summa-Gelände realisiert

Der östliche Teilbereich des ehemaligen Summa-Geländes wird umgewidmet zu öffentlichen Verkehrsanlagen; Fernwehpark, ein Teilbereich wird als vorhabensbezogener Parkplatz (Beherbergung / Gastronomie) einer privaten Nutzung gewidmet. Die Zufahrt erfolgt als öffentliche Ortsstraße.

Mit der Ausweisung von öffentlichen Stellflächen mit einer Kapazität von 56 Parkplätzen und einer Erweiterungsfläche von 20 PkW-Stellplätzen nördlich der Fernwehpark-Parkplätze wird die Bereitstellung erforderlicher Stellplätze nachgewiesen.

Die Anzahl der Wohnmobilstellplätze beträgt ca. 10.

Die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen beinhalten Toiletten, Kneippanlage, diverse Sport- und Freizeitgeräte, Beachvolleyball etc. und verschiedenen Einbauten. Kernstück des Fernweharks ist eine kleine Tribüne mit 80 Sitzplätzen und Veranstaltungsflächen sowie die fest eingebauten Schilder-Abteilungen.



Abb.13: Summa-Park

4.2 Sonderbaufläche

Weiter östlich wird ein Teilbereich gemäß § 1 Absatz 2, Ziffer 11 Baunutzungsverordnung BauNVO als sonstiges Sondergebiet (SO) ausgewiesen, um Freizeitangebote mit Gastronomie und Übernachtungskapazität aufzuwerten. Denkbar sind auch zusätzliche Fitnessangebote. Der Stellplatznachweis für diese Einrichtungen kann entweder innerhalb der Gebäude oder auf privaten Pkw-Stellplätzen erbracht werden.

Durch den Nahbereich des Oberzentrums Hof und in fußläufiger Entfernung zum historischen Kernort von nur 800 m entsteht ein Impuls zur Revitalisierung des östlich der Saale liegenden Siedlungsverbandes.

Die Erschließung dieses Teilbereiches kann problemlos über das vorhandene Ortsstraßennetz gewährleistet werden und hängt nicht von der Ausweisung des südlich daran angrenzenden Wohngebietes ab. Die Gebietsausweisung (Flur Nr. 1664 als Sonstiges Sondergebiet) liegt außerhalb des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsbereiches der Schwesnitz (Gew. II Schwesnitz, Detailkarte 1:2500 vom 05.09.2018).

4.3 Verkehrsflächen / Parkplätze (privat und öffentlich)

Besucherparkplätze für den Fernwehpark sind vorhanden. Für neu entstehende Einrichtungen kann nördlich der bestehenden Parkplatzflächen ein weiteres privates Stellflächenangebot entstehen.

4.4 Wohnbauflächen

Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nord-östlich des ehemaligen Summa-Geländes in einer nord-west-exponierten Hanglage.

Als Ortsabrundung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO §4 im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung („Breite Staude“, einschließlich ein als Mischgebiet gewidmeter Teilbereich) ausgewiesen. Der Bebauungsplan des Wohngebietes „Breite Staude“ wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

Eine Fläche in der Größenordnung von rund 6,30 ha wird erstmals als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Eine einzelne Parzelle ist bereits im derzeit gültigen FNP (6. Änderung) als Wohnbaufläche dargestellt und wird als solche im Flächennutzungsplan beibehalten bzw. in das neu auszuweisende Wohngebiet integriert.

Es ist geplant, ein Allgemeines Wohngebiet zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbau land in Oberkotzau auszuweisen. Aufgrund mangelnder Verfügbarkeit von Objekten oder sehr hohen Sanierungsaufwandes von bestehender Bausubstanz ergeben sich kurzfristig keine Standort-Alternativen. Deshalb wird versucht, mit einer Abrundung des Ortsgrundrisses in vergleichbar günstiger Zuordnung zum Kernort von Oberkotzau und zur neu entstandenen Freizeitanlage Summa-Park den Bedarf zu decken.

Ein Teilbereich des neuen Baugebiets „Schwesnitzalblick“ umfasst den Bereich eines ehemaligen öffentlichen Spielplatzes (Flur Nr. 1734). Der nahe gelegene Summa-Park erfüllt quartiersübergreifend die Funktion eines wohnungsnahen Spiel- und Bewegungsangebotes. Darüber hinaus stellt die neu entstandene Freizeitanlage ein echtes Mehrgenerationenangebot dar, was wiederum für die Ausweisung eines neuen Wohngebietes spricht. Ein Teilbereich ist gekennzeichnet durch gut entwickelten Baumbestand in den Randbereichen. Diese Qualität soll mit einer abweichenden Bauweise, bei der ausschließlich Holzbauweise zugelassen ist, eine entsprechende Würdigung als besonderes Merkmal der Nachnutzung als Wohnstandort erfahren.

Die Flächeninanspruchnahme zur Erschließung neuer Baugebiete wird mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen kompensiert, die im beigefügten Umweltbericht (siehe Kapitel 7) als Bestandteil des Bauleitverfahrens dargelegt sind. Die Eingriffsregelung erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

4.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Im 7. Flächennutzungsänderungsplan werden orientiert am Bestand des Schwesnitztalraums Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß BauGB § 5 Abs. 2 Ziffer 10 dargestellt. In diesem Kompensationsraum sind Ausgleichsmaßnahmen für die Flächeninanspruchnahme durch die Ausweisung des Wohn- und Sondergebiets vorgesehen. Es handelt sich dabei um Flächen zur Begründung von Auwald (1,39ha), Waldumbau (1,28 ha) und Flächenpflanzung entlang von Ufern und bestehenden Feldgehölzen (strukturelle Darstellung).

Zur Gliederung der Feldflur werden als landschaftsplanerische Entwicklungsmaßnahmen zwei Feldraine zur Aufwertung, Bestandssicherung und teilweisen Ergänzung der Bestände vorgeschlagen (strukturelle Darstellung).

4.6 Landschaftsplanerische Maßnahmen

Als landschaftsplanerische Maßnahmen werden im Bereich von neu entstehenden Ortsrändern auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grünordnerische Maßnahmen vorgesehen.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

An erster Stelle der zu erwartenden Auswirkungen der Flächenwidmung muss die Beanspruchung landwirtschaftlicher Nutzflächen zum Zwecke der Wohnbebauung und zur Erschließung derselben angeführt werden.

Damit einher geht auch eine nicht zu leugnende Landschaftsbildveränderung. Der ländliche Charakter kann durch die vorgesehene Bauweise und die topografische Einbindung dennoch weitgehend erhalten bleiben.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind Versiegelungen anzuführen, die eine geordnete Oberflächenentwässerung erfordert.

Nachteilige Auswirkungen für Natur und Landschaft werden mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorausschauend abgemildert.

Entstehende Lärmimmissionen durch Verkehr können durch Verkehrslenkung und das Anlegen von Mischverkehrsflächen auf ein bedarfsgerechtes Maß hin reduziert werden.

Vorteile der geplanten Gebietsentwicklung sind die nachhaltige Stärkung der Investitionen für Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Wesentlich ist auch die Nähe zum Ortskern der Gebietsausweisung. Eine indirekte Stärkung der Innenentwicklung durch kurze Wege kann entstehen.

Mit grünordnerischen Maßnahmen können Nachbarschaft und Quartiersbildung einen unterstützenden Rahmen bilden.

6. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Der Markt Oberkotzau vollzieht im Parallelverfahren die Konkretisierung des Planungsziels mit der Ausweisung von 52 Parzellen für Wohnnutzung.

Dazu gehören auch grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Plangebietes und die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Wohngebietes im Talraum der Schwesnitz.



Abb.14: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Schwesnitztalblick“

7. UMWELTBERICHT

Gemeinsamer Umweltbericht gemäß §2a BauGB mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Oberkotzau und zum Bebauungsplan „Schwesnitzalblick“.

7.1 *Einleitung*

Im Rahmen der Bauleitplanung ist nach geltendem Baurecht auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht (§ 2a BauGB) zu erstellen. Der Umweltbericht enthält Angaben zu den Schutzgütern und zu den umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Basierend auf der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zur Vermeidung bzw. zur Minimierung gemacht.

7.1.1 Ziele des 7. Flächennutzungsänderungsplans

Der 7. Flächennutzungsänderungsplan vollzieht die Anpassung der realen Nutzung nach Durchführung der Maßnahmen des Stadtumbaus (Summa-Gelände) und spiegelt die neue Orientierung der gemeindlichen Ziele im östlichen Teil des Kernortes wider.

Ein Teilbereich soll für neu entstehende Freizeit- und Erholungseinrichtungen für hochbauliche Maßnahmen bereitgestellt werden. Es wird dabei unterstellt, dass der Standort am Rande des Schwesnitztales in Kombination mit dem Freizeitgelände Summa ein örtlich und überörtlich wirksames Angebot entstehen kann. Es wird die Ansiedlung eines gastronomischen und eines Beherbergungsbetriebes angestrebt in Synergie mit dem neu entstandenen Freizeitangebot. Die überörtliche Radwegverbindung der Perlenroute parallel zur Bahnlinie Oberkotzau-Rehau-Asch-Eger zielt in die gleiche Richtung.

7.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Wie in Kapitel 3.1 dargestellt, entsprechen die Leitziele der Baugebietsausweisung den Zielaussagen der Landes- und Regionalplanung bezüglich Siedlungsentwicklung, Landschaftsschutz und Erholungseinrichtungen.

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern** (Fortschreibung März 2018) stellt in seinem Leitbild Bayern 2025 fest, dass es gerade auf regionaler Ebene und insbesondere in der Land- und Forstwirtschaft, im Tourismus und im Siedlungswesen darauf ankommt, die Strukturen an den Klimawandel anzupassen.

Für die Freiraumstruktur sowie die Entwicklung und Bewahrung von Natur und Landschaft gelten folgende Grundsätze:

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- Ökologisch bedeutsame Naturräume (Gewässer, Grünlandbereiche) sollen erhalten und entwickelt werden.
- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden.
- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Gemäß der fachlichen Ziele für Natur und Landschaft des **Regionalplans Oberfranken-Ost** soll die Vielfalt bäuerlicher Kultur- und Siedlungslandschaften neben gewerblich-industriell geprägten Wirtschaftsräumen erhalten bleiben.

Die typischen Landschaftsräume sollen unter besonderer Berücksichtigung der Funktionsfähigkeit und Belastbarkeit des Naturhaushalts, der charakteristischen Landschaftsbilder und der Erholungseignung erhalten, pfleglich genutzt und soweit möglich entwickelt werden (Landschaftliches Leitbild).

Zur Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft im Siedlungsbereich ist u.a. vorgesehen, Ortsränder zu gestalten und in die Landschaft einzubinden, wobei Talauen in Siedlungsbereichen weitgehend als Freiräume erhalten werden sollen.

Die oberirdischen Fließgewässer sollen mit ihren Talräumen naturnah erhalten werden, auf die Erhaltung oder Wiederherstellung der Ufervegetation und des in deren Überschwemmungsbereich liegenden Grünlandes soll hingewirkt werden.

In der freien Landschaft sollen intensiv landwirtschaftlich genutzte Fluren durch Hecken und Feldgehölze vielfältig gestaltet werden.

Das **Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)** Region Oberfranken-Ost sieht folgende Zielkonzepte für die einzelnen Schutzgüter vor:

Boden

Die Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen ist nachhaltig zu sichern und soweit erforderlich wiederherzustellen.

Die Inanspruchnahme von Boden als Flächenressource ist zu minimieren. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden soll realisiert werden.

Wasser

Der Wasserhaushalt soll als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen unter Berücksichtigung der Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie dauerhaft intakt erhalten und entwickelt werden.

Natürliche oder naturnahe Fließgewässer mit naturnahen Auenbereichen sind zu erhalten und zu entwickeln.

Luft/Klima

Luft und Klima sollen so erhalten und verbessert werden, dass Menschen, Tiere und Pflanzen in ihren Ökosystemen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nicht beeinträchtigt werden.

In den Siedlungsgebieten sollen günstige bioklimatische Verhältnisse erhalten und gefördert werden. Gebiete mit Ausgleichswirkungen für das Lokalklima wie Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie –Leitbahnen sollen in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden.

Arten und Lebensräume

Bestehende naturbetonte und somit nicht intensiv genutzte Lebensräume sollen erhalten, soweit erforderlich gepflegt und vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Auf die Beibehaltung und Förderung einer extensiven Grünlandnutzung soll verstärkt hingewirkt werden.

Vor allem in den Talauen soll eine überwiegend extensive durchgängige Grünlandnutzung als wichtiger Bestandteil bestehender und zu entwickelnder Biotopverbundsysteme angestrebt werden.

Auf die Rückführung bestehender Äcker im Bereich von Grünlandstandorten, v. a. in den Talauen, soll hingewirkt werden.

Talräume, deren Fließgewässer und Auen noch einen naturnahen Zustand aufweisen, sind zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Landschaftsbild/Landschaftserleben

Die Landschaften sollen in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit erhalten und ggf. wiederhergestellt werden. Für die verschiedenen Naturräume der Region typischen Landschaftsbilder sind mit ihrem charakteristischen Relief, den landschaftsprägenden Gewässern, den standort- und nutzungsbedingten Vegetations- und Bewirtschaftungsformen, sowie den landschaftstypischen Bauweisen zu bewahren und, soweit erforderlich, behutsam fortzuentwickeln.

Eingriffe, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen können, sollen grundsätzlich vermieden werden. Insbesondere Maßnahmen der Siedlungsentwicklung und des Infrastrukturausbaus sollen sich an den landschaftlichen Qualitäten und Strukturen orientieren und so ausgestaltet werden, dass eine Inanspruchnahme von Bereichen hoher Landschaftsbildqualität oder besonderer Exposition vermieden wird und eine harmonische Einbindung der Siedlungsstrukturen in die Landschaft gewährleistet ist. Die Bauleitplanung der Gemeinden soll sich am Bedarf orientieren, flächensparend erfolgen und verstärkt Belange des Schutzes von Landschaftsbild, Landschaftserleben und historischer Kulturlandschaft berücksichtigen

Naturbezogene Erholung

Der überwiegend hohe Erholungswert der Region Oberfranken-Ost soll erhalten, gepflegt und in Bereichen mit geringerer Erholungseignung angemessen fortentwickelt werden. Dabei sollen insbesondere die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege als Grundlage für eine naturbezogene und naturverträgliche Erholung berücksichtigt werden.

Die An- und Abfahrtmöglichkeiten zu den Erholungsgebieten sollen einer ruhigen, auf die Natur ausgerichteten Erholung entsprechen.

Das Angebot an Rad- und Wanderwegen soll erhalten, gepflegt und ggf. in Abstimmung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege ausgebaut werden.

Die o.g. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie die dargestellten Ziele des Landschaftsentwicklungskonzepts wurden sowohl bei der Entwicklung des städtebaulichen Gestaltungskonzepts als auch in den vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt und umgesetzt.

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Eingriffsregelung (Kompensation von Eingriffen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) wird auf die detaillierte Erfassung auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplanes verwiesen. Die Abhandlung der Schutzgüter wird an dieser Stelle inhaltlich wiedergegeben.

Das Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt gemäß dem im Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung, 2003) beschriebenen Regelverfahren. Gemäß Anlage Teil A – Bewertung des Ausgangszustands erfolgt die Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter. Dabei wird unterschieden zwischen Gebieten geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher (Kategorie III) Bedeutung der Schutzgüter für

Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die einzelnen Kategorien sind weiterhin unterteilt in obere und untere Werte.

Bei der Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wird entsprechend dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - Der Umweltbericht in der Praxis“, ergänzte Fassung, 2007 unterschieden zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen. Die Schwere der Beeinträchtigung der Schutzgüter wird als gering, mittel oder hoch eingestuft.

7.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung

Über den gesamten Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung erstrecken sich die BayernnetzNaturProjekte Nr. 432 Serpentinstandorte im Landkreis Hof sowie Nr. 424 Biotopverbund Saaletal innerhalb der ABSP Naturraumziele Münchberger Hochfläche.

Gemäß Erfassung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) befinden sich kartierte Biotope entlang der Schwesnitz. Die dortige uferbegleitende Vegetation ist als Biotop Nr. 5737-0119 (Ufergehölze an der Schwesnitz östlich Oberkotzau), Nr. 5737-0120 (Gehölze in der Schwesnitzau östlich Oberkotzau) und Nr. 5737-0121 (Hochstaudenbestände in der Schwesnitzau östlich Oberkotzau), erfasst und hat hohen naturschutzfachlichen Wert.

Schutzwürdige Lebensräume mit örtlicher, regionaler oder landesweit bedeutsamen Arten und Lebensgemeinschaften wie Fauna-Flora-Habitat Gebiete, Biosphärenreservate, EU-Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Nationalparks, Naturparks und Naturschutzgebiete sowie NATURA 2000-Gebiete sind weder im Geltungsbereich noch in unmittelbarer Nähe davon registriert.



Abb.15: Übersicht Biotope und ABSP-Flächen (FIN-Web LfU)

Ökologisch wertvolle Flächen innerhalb des Plangebiets (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – Kategorie II, oberer Wert) sind fünf in west-östlicher Richtung an den Höhenlinien entlang verlaufende Feldraine, die den Hang leicht stufenartig gliedern.

Die Feldraine sind verschieden ausgeprägt, teils mit Streuobstbeständen bzw. einheimischen Feldgehölzen bewachsen, teils mit niedrigwüchsigen Hecken ausgebildet.

Die Böschung südlich des Grölitzbachweges, ein öffentlicher Feld- und Waldweg, der innerhalb des Geltungsbereichs das Sonstige Sondergebiet vom Allgemeinen Wohngebiet trennt, ist mit alten Streuobstbäumen bewachsen.

Eine weitere ökologisch bedeutende Kleinstruktur bilden die Baumgruppen und -reihen, die den ehemaligen Spielplatz, inzwischen eine artenreiche, extensiv genutzte Wiese, umschließen.

Der Hauptanteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs besteht aus intensiv genutztem Grünland und Ackerflächen mit geringer Bedeutung (Kategorie I, oberer Wert) für Naturhaushalt und Landschaftsbild.



Abb.16: Feldraine auf dem Hang



Abb.17: Grünrand des ehem. Spielplatzes

Auswirkungen

Bei der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen kommt es zu unterschiedlich intensiven Beeinträchtigungen entsprechend dem jeweiligen Versiegelungs- und Nutzungsgrad in den einzelnen Teilbereichen:

Im Sonstigen Sondergebiet werden die bestehenden Acker- und Grünlandflächen durch die Bebauung ($GRZ > 0,35$) und die teilweise Versiegelung für die Erschließung und die Bereitstellung zusätzlicher Pkw-Stellplätze stark beeinträchtigt, was sich in der Zuordnung zu Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad widerspiegelt.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist aufgrund der Hanglage eine etwas aufwendigere Erschließung notwendig, um die Erreichbarkeit der einzelnen Baugrundstücke für die Eigentümer wie auch für die örtlichen Versorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr, Winterdienst) zu gewährleisten.

Bei der Anordnung der einzelnen Bauparzellen auf dem oberen Teil des Hanges war es nicht möglich, die beiden bestehenden Feldraine innerhalb des Umgriffs zu bewahren bzw. so in die geplante Bebauung zu integrieren, dass der sparsame Umgang mit vorhandener Fläche bzw. effektive Nutzung der in Anspruch genommenen Fläche gewährleistet werden konnte. Entsprechend wurde auf den Erhalt dieser Strukturen verzichtet und stattdessen innerhalb des Wohngebiets verschiedene öffentliche und private Grünflächen zur Durchgrünung der Siedlung mit deutlicher Ausbildung der neuen Ortsränder ausgewiesen.

Die Überbauung der Ackerflächen mit einzeln stehenden Einfamilienhäusern wird aufgrund der festgelegten GRZ $< 0,35$ dem Typ B mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet.

Der nördlichste Feldrain wird während der Bauzeit stark beansprucht werden, nach Beendigung der Arbeiten wird er jedoch wieder begrünt und durch das entsprechende Pflanzgebot in den südlichen Abschluss des Siedlungsgebiets als öffentliche Grünfläche eingebunden.

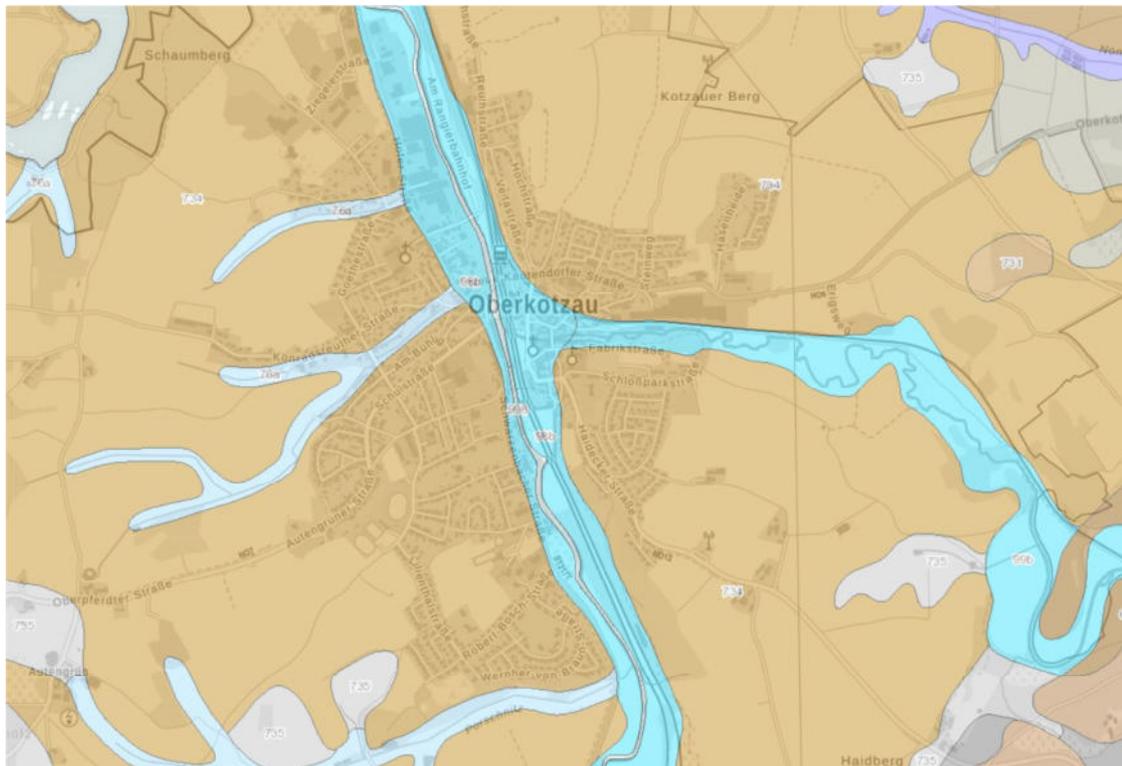
Insgesamt wird die Erheblichkeit des Eingriffs für Naturhaushalt und Landschaftsbild in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume als mittel eingestuft.

7.2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

Wie in der Übersichtsbodenkarten von Bayern ersichtlich, besteht der Boden im Planungsgebiet fast ausschließlich aus Braunerde, im angrenzenden Auengebiet der Schwesnitz hingegen kommt fast ausschließlich Auengley vor.

Die Eigenschaften von Braunerden und damit auch die Möglichkeiten der Nutzung hängen stark mit dem Ausgangsmaterial der Bodenbildung zusammen. Das trifft insbesondere auf den Wasser- und Lufthaushalt zu. Grundsätzlich sind Braunerden leicht zu bearbeiten und haben meist einen pH-Wert im mäßig bis stark sauren Bereich. Als Nutzung ist Landwirtschaft (Ackerbau und Weide) sowie Forstwirtschaft möglich. In vielen Regionen Mitteleuropas ist die Braunerde der am häufigsten vertretene terrestrische Boden.



- 734 Fast ausschließlich Braunerde aus (Kryo-)Grussand (Hornblendegneis oder Amphibolit)
- 99b Fast ausschließlich Auengley und Vega-Gley aus Schluff bis Lehm (Auensediment)

Abb.18: Übersichtsbodenkarte Bayern M 1:25.000 (Umweltatlas - Boden des LfU)

Detaillierte Angaben zum Bodenaufbau aus einem Bodengutachten o.ä. liegen nicht vor. Bodenbelastungen oder Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

Das Plangebiet umfasst zum Großteil landwirtschaftliche Nutzflächen (Äcker und intensiv genutztes Grünland) und ist gekennzeichnet durch den von der Schwesnitz im Norden nach Süden aufsteigenden Hang.

Im Bereich des Sonstigen Sondergebiets zwischen der nördlichen Begrenzung des Plangebiets und dem Grölitzbachweg steigt das Gelände noch relativ sanft an von 490m üNN bis 498m üNN. Der weitere Hangbereich steigt anfangs flacher, später dann sehr steil bis auf 513m üNN am südlichen Rand des Plangebiets.

Versiegelungen liegen im Bereich des Sonstigen Sondergebiets vor in Form des teilversiegelten Parkplatzes des Fernwehparcs, der asphaltierten Zufahrtsstraße zum Summa-Park sowie des asphaltierten Teilbereichs am Beginn des Grölitzbachweges. Im Allgemeinen Wohngebiet führt eine asphaltierte Zufahrtsstraße von der Schlossparkstraße als Stichstraße zum Beginn des ehemaligen Spielplatzes bis zur dortigen Rampe. Die bereits bestehende Wohnparzelle am nördlichen Rand des neuen Wohngebiets an der Schlossparkstraße muss als teilversiegelte Fläche betrachtet werden.

Auswirkungen

Durch Flächeninanspruchnahme wird das Schutzgut Boden in besonderem Maße belastet. Aufgrund der zulässigen Bebauungsdichte einschließlich der Erfordernisse der Erschließung ist der dauerhafte Entzug der Bodenverfügbarkeit festzustellen.

Insgesamt wird die Erheblichkeit des Eingriffs für Naturhaushalt und Landschaftsbild in Bezug auf das Schutzgut Boden als mittel eingestuft.

7.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Oberflächengewässer

Die Schwesnitz als Gewässer II. Ordnung liegt im nördlichen Teil des Geltungsbereichs und ist als Biotop kartiert. Ein teilweise mäandrierender Flussabschnitt mit fast geschlossenem Ufergehölzsaum stellt einen hohen Wert für die Landschaft und die Siedlungsbereiche dar.

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Die Schwesnitz ist gekennzeichnet durch einen vorläufig festgesetzten Überschwemmungsbereich, das Verfahren der amtlichen Festsetzung läuft derzeit noch. Siehe *Abb. 9*, Seite 12 und *Abb. 10*, Seite 13).

Ab Eintritt in den Siedlungsbereich bis zur Mündung in die Saale ist der Fluss mit Hochwasserschutzmauern eingedeicht.

Im Freizeitgelände Summa-Park sind betriebsbedingte ehemalige Anlagen der Gewässernutzung in das Freiflächenkonzept integriert. Die wasserwirtschaftliche und naturfachliche Abstimmung ist Gegenstand des betreffenden Genehmigungsverfahrens gewesen.

Grundwasser

Die Flurabstände des Grundwassers sind im Plangebiet nicht dokumentiert. Jedoch ist davon auszugehen, dass grundwasserführende Schichten aller Voraussicht nach innerhalb der Wohngebietsausweisung nicht zu erwarten sind.

Niederschlagswasser

Die Einführung eines Trennsystems zur schadlosen Niederschlagsabführung ist vorgesehen. Geeignete Maßnahmen zur Verzögerung des oberirdischen Abflusses und zur Rückhaltung sind vorzusehen.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser ist vor allem den Flächen im Schwesnitztalraum bzw. im Bereich des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes eine hohe Wertigkeit beizumessen. Da diese sich jedoch außerhalb der eigentlichen Eingriffsflächen befinden, wird die Wertigkeit der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs deshalb als gering eingestuft.

Auswirkungen

Durch die Erschließung eines Wohngebietes entsteht eine erhöhte Abflussrate, die mit entsprechenden Vorkehrungen abgemildert werden kann.

In Oberflächengewässer, Grundwasser und das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird durch die Flächenwidmung nicht eingegriffen. Deshalb wird die Erheblichkeit des Eingriffs für Naturhaushalt und Landschaftsbild in Bezug auf das Schutzgut Wasser als gering eingestuft.

7.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Das Klima im Gemeindegebiet ist bedingt durch die Lage nördlich der Niederschlags Scheitellinie der Münchberger Hochfläche und nördlich des Fichtelgebirges kühl-trocken. Durch die Öffnung des Geländes nach Osten kann leicht kalte kontinentale Luft vorstoßen, so dass die Dauer der frostfreien Tage mit 118 Tagen sehr kurz ist.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 6,5°C im Saaletal sowie 5,8°C in den Höhenlagen. Die Jahresniederschlagsmenge beläuft sich im Durchschnitt auf 670mm. Der Wind weht hauptsächlich aus süd-westlicher Richtung.

Vorbelastungen sind nicht bekannt, die Luftausgangswerte haben sich durch die Umnutzung des ehemaligen Gewerbegebiets in den Freizeit- und Erholungspark „Summa“ deutlich verbessert.

Die Kaltluftleitbahnen der Talräume und Frischluftleitbahn der Sächsischen Saale sind als besondere Wert- und Funktionselemente für das Schutzgut Klima und Luft einzustufen. Entsprechend wird das Planungsgebiet als gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet (Kategorie II, untere Wert).

Auswirkungen

Abriegelnde Wirkung durch Bebauung kann aufgrund der lockeren Bauweise weitestgehend ausgeschlossen werden. Selbstverständlich kann es zu gewissen Veränderungen des Mikro-Geländeklimas kommen.

Insgesamt wird die Erheblichkeit des Eingriffs für Naturhaushalt und Landschaftsbild in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft als gering eingestuft.

7.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung

Objektive Kriterien bei der Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes sind die naturräumliche und kulturhistorisch gewachsene Charakteristik eines Raumes sowie die Vielfalt und die Naturnähe eines Landschaftsteilraumes. Unter dem Orts- und Landschaftsbild werden alle optisch und sinnlich wahrnehmbaren Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden, darunter auch Kriterien wie Erreichbarkeit, Erschließung, Attraktivität, Aussicht und klimatische Faktoren.

Das Gemeindegebiet des Marktes Oberkotzau liegt am Rand des Naturraumes „Münchberger Hochfläche“, das zum „Thüringisch-Fränkischen Mittelgebirge“ gehört. Nordöstlich grenzt die naturräumliche Haupteinheit „Mittelvogtländisches Kuppenland“ an.

Die Münchberger Hochfläche ist durch eine leicht uhrglasförmige Wölbung der Gesamtgestalt gekennzeichnet. Dadurch liegt Oberkotzau am nordöstlichen Randbereich in einem leichten Niederschlagslee.

Die Landschaft des Gemeindegebietes gliedert sich im Westen in langgezogene, unregelmäßig zueinander gesetzte Tal- und Hügelzonen, im Osten in ausladende Kuppenbereiche.

Prägend für das Landschaftsbild im Planungsgebiet ist die Hanglage mit ihrer leichten Strukturierung durch einzelne Feldraine und den Streuobstbestand entlang des Grölitzbachwegs sowie die Schwesnitzalaue nördlich des Umgriffs.

Durch die Lage am Ortsrand mit hauptsächlich von landwirtschaftlichen Nutzflächen und intensiv genutzten Grünflächen geprägter Landschaft wird das Planungsgebiet als „ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft“ als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet (Kategorie I, oberer Wert).

Auswirkungen

Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes mit der geplanten Hangbebauung sowie die Herstellung eines erweiterten Freizeit-, Erholungs- und Beherbergungsangebots im Sonstigen Sondergebiet wird den östliche Ortsrand von Oberkotzau verschoben. Topografie und Landschaftscharakter erfahren hierdurch Veränderungen.

Insgesamt wird die Erheblichkeit des Eingriffs für Naturhaushalt und Landschaftsbild in Bezug auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild als mittel eingestuft.

7.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen, Gesundheit, Freizeit und Erholung)

Immissionen

Beschreibung

Vorsorglich hat der Markt Oberkotzau eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, um potentielle Vorbelastungen für künftige Wohnbauflächen zu ermitteln. Angesprochen sind hierbei grundsätzlich denkbare Beeinträchtigungen durch Schienen- und Individualverkehr, gewerbliche Ansiedlungen und Besucherfrequenzen des neuen Freizeitgeländes.

Die Untersuchung hat den Nachweis erbracht, dass Überschreitungen von Nacht- und Tagwerten gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nicht zu erwarten sind. Die Untersuchung hat für den Bebauungsplan eine nicht wesentliche Modifizierung in einem Planfall einer Wohnparzelle ergeben.

Auswirkungen

Durch die Ausweisung des neuen Wohngebiets und der Sonderbaufläche wird es zu vermehrtem Verkehrsaufkommen kommen, jedoch sind alle Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche festgelegt, so dass sich der zusätzlich entstehende Verkehrslärm auf ein bedarfsgerechtes Minimum beschränken wird.

Erholung

Beschreibung

Die Bedeutung der Flächen des Sonstigen Sondergebiets haben für Freizeit und Erholung insbesondere durch ihre unmittelbare Nähe zum Summa-Park und die ergänzende Bereitstellung weiterer Freizeit-, Erholungs- und Beherbergungsangebote hohe Bedeutung. Dies gilt auch für den geplanten „Perlenradweg“ entlang der Bahnlinie. Damit kann eine Stärkung der Freizeitfrequenz einhergehen.



Abb.19: Fernwehpark



Abb.20: „Perlenradweg“

Auswirkungen

Durch Bündelung der Freizeitfunktionen entsteht Mehrfachnutzen und kann eine Vermeidung zusätzlicher innerörtlicher Verkehre erreicht werden.

Erzielt werden kann darüber hinaus eine nachhaltige Stärkung des Summa-Park-Angebotes für den örtlichen Bedarf der Vorsorge für Freizeit und Erholung.

7.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Die im Bayerischen Denkmal-Atlas erfassten Boden- und Baudenkmäler auf dem Gebiet des Marktes Oberkotzau liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Das bedeutendste Kulturdenkmal in der Nähe des Plangebiets ist das auf einer Anhöhe gelegene Schloss von Oberkotzau, das nach 1852 über einem älteren Kern errichtet wurde.



Abb. 21: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas Markt Oberkotzau

Bei allen Bodeneingriffen können archäologische Funde jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Auf die entsprechenden Regelungen und Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes wurde in den Erläuterungen zum Baurechtsplan hingewiesen.

Auswirkungen

Die geplante Bebauung führt zu einem Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche, jedoch werden dabei keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter beeinträchtigt. Entsprechend wird die Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als nicht zutreffend eingestuft.

7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Oberflächenversiegelung beeinflusst in unterschiedlichster Weise die vorhandene landschaftliche Ausstattung. Die vielfältigen Funktionen des Bodens gehen verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Die kleinklimatischen Verhältnisse (Temperatur, Luftfeuchtigkeit) verändern sich, da kaltluftproduzierende und klimaausgleichende Flächen in wärmespeichernde Flächen umgewandelt werden.

Zur Kompensation werden gebietsbezogene Maßnahmen vorgesehen, die nachteilige Wirkungen auch im Zusammenspiel verschiedener Schutzgüter umfassend ausgleichen können.

Die grünordnerischen Maßnahmen sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich sind dazu geeignet, eine ökologische Aufwertung in Teilbereichen herbeizuführen. Flächeninanspruchnahme durch Bebauung ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zurückgeführt. Ausgleichsräume sind bezeichnet und können auch in der längeren Prognose einen nachhaltigen Beitrag zur Sicherung der Wohn- und Lebensqualität liefern.

7.2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Es ergibt sich folgende Abschätzung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Arten und Lebensräume	mittel	mittel	gering	mittel
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/ Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Mensch (Lärmimmissionen)	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Gesamt	geringe bis mittlere Erheblichkeit			

7.3 *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)*

Die Realisierung des Summa-Parks ist mittlerweile seit Jahren vollzogen. Eine „Nullvariante“ ist in diesem Zusammenhang als nicht zielführend zu bezeichnen. Die Ausweisung von Wohnbauflächen und einer Sonstigen Sonderbaufläche dient der Mehrfachnutzung des neu entstandenen Freizeitgeländes und deren langfristigen Tragfähigkeit. Die Wohngebietsausweisung erfolgt aus berechtigten Erfordernissen der Bereitstellung von Wohnbauflächen im Umlandbereich des Oberzentrums Hof und in Bezug auf den örtlichen Bedarf. Realistische Planungsalternativen etwa zur Stärkung der Innenentwicklung sind leider aufgrund fehlender Verfügbarkeit von Objekten nicht kurzfristig erreichbar.

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

7.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung des Eingriffs

Gemäß § 1a (2) des Baugesetzbuches und Art 6a (2) des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann; das kommunale Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden.

Schutzgutbezogen tragen folgende Maßnahmen/ Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs bei:

Arten und Lebensräume

- Erhalt und Aufwertung der Randeingrünung des ehemaligen Spielplatzes und soweit möglich der besonderen Topografie dieser Spiel-Hügellandschaft
- Integration des höchstgelegenen Feldrains durch Zusammenlegen mit einer öffentlichen Grünfläche – Bildung eines strukturierten Lebensraums als dauerhaften Ortsrand
- Beschränkung baulicher Barrieren bei Einzäunungen – Durchlässigkeit
- Gebietsnahe Ausgleichsflächen im Schwesnitztal
- Schaffung von artenreichen Auwaldbeständen und Bestandsumwandlung (Waldumbau) bestehender Fichtenforste, Ergänzung von Uferbewuchs und Feldgehölzen

Boden

- Flächensparende Erschließung und Nutzung sowie Stärkung vorhandener infrastruktureller Einrichtungen
- Sicherung und schichtgerechte Lagerung von Oberboden und Wiedereinbau
- Mischverkehrsflächen zur Reduzierung übermäßiger Versiegelung
- Mehrfachnutzung von Pkw-Stellflächen, teildurchlässige Beläge

Wasser

- Teildurchlässige Beläge privater Zufahrten und Stellplätze als Beitrag zur Reduktion eines erhöhten Abflusses
- Regenwasserrückführung und Schaffung naturnaher Rückhaltemulden im Auenbereich und damit Anlage von wechselfeuchten Standorten
- Trennsystem für Niederschlagswasser inklusive Vorklärung und Sedimentablagerung

Klima/ Luft

- Durchgrünung des Baugebiets mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern durch Mindestpflanz- und Erhaltungsgebote
- Anlage privater Grünflächen mit Pflanzgeboten
- Ersatzflächen durch extensive Dachbegrünungen, Schaffung von mageren

Sonderstandorten

- Einzelbauweise, die weitgehende Durchlässigkeit ermöglicht
- relativ geringe Baudichte

Landschaftsbild

- Leitziel für das Wohngebiet: Einbeziehung topografischer Aspekte bei der Erschließung
- Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild durch Erhalt von Gehölzsäumen, Baumreihen sowie Ergänzung durch Neupflanzungen vor allem in den Bereichen des ehemaligen Spielplatzes
- Straßenbegleitgrün entlang der neu geschaffenen Erschließungsstraßen
- Ausbildung des neuen Ortsrandes mit entsprechenden öffentlichen und privaten Grünstreifen

Mensch (Lärmimmissionen und Erholungsvorsorge)

- Gekoppelte Freizeit- und Erholungsnutzung Summa-Park / Sondergebiet (Vermeidung zusätzlicher Verkehre)
- Synergie der Besucheransprache und Mehrfachnutzungen, Kommunikationsräume im Plangebiet und im Summa-Park
- Kurze Wege innerhalb der Siedlung
- Anbindung des Standortes an den Ortskern

7.4.2 Ausgleich (Eingriffsregelung und Kompensation)

Nachfolgend sind die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (Kompensation) aus der verbindlichen Bauleitplanung wiedergegeben.

Grundsätzlich ist für den 7. Flächennutzungsänderungsplan untenstehende kartografische Darstellung maßgeblich. Als Suchraum für Kompensationsmaßnahmen, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes unterzubringen sind, wurde ein landschaftsplanerisch sinnvolles und naheliegendes Areal identifiziert. Sowohl in der vorbereitenden Bauleitplanung als auch in der verbindlichen Bauleitplanung wird aufgrund noch nicht abschließend zu beurteilender Verfügbarkeit von Flächen eine „Bevorratung“ angelegt. Große Teile des im 7. Flächennutzungsänderungsplan dargestellten Entwicklungsraums für landschaftspflegerische Maßnahmen befinden sich im Eigentum des Marktes Oberkotzau.

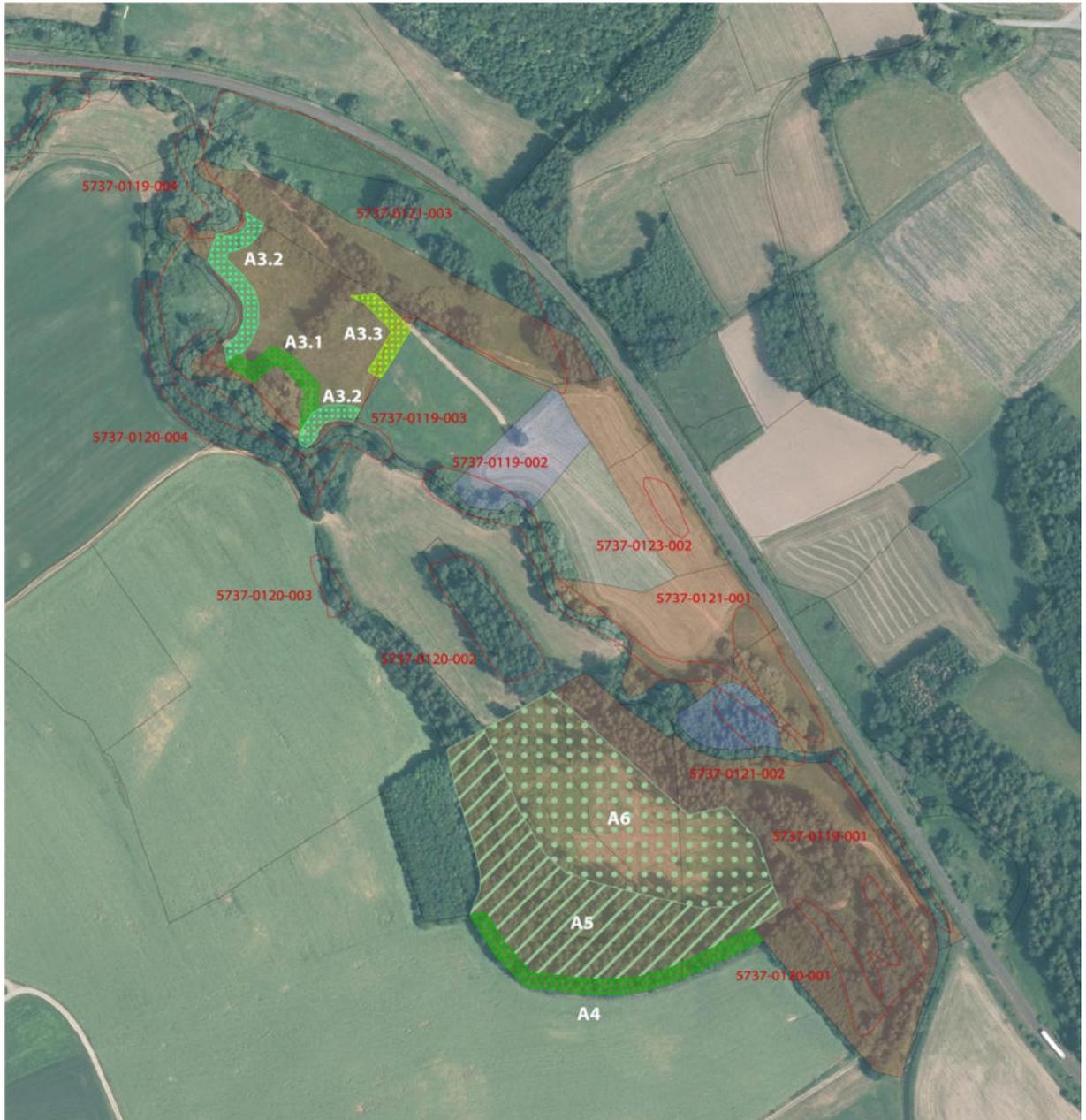


Abb. 22: Ausgleichs- und Ersatzflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Eingriffsregelung aus dem verbindlichen Bauleitplan als Grundlage für landschaftsplanerische Zielaussagen des 7. Flächennutzungsänderungsplans

Gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung besteht das Prinzip der Kompensation darin, den Vergleich zwischen Ist-Zustand und voraussichtlichem baulichen Resultat als Bemessungsgrundlage für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu dokumentieren.

Aus diesem Grund werden nachfolgend tabellarisch die Einzelflächen der vorgefundenen Bestände dargestellt. Damit können Flächenansprüche und Wertigkeiten betroffener Teilräume identifiziert werden.

Die Eingriffsschwere ergibt sich aus der Betroffenheit unterschiedlicher Teilflächen (unterschiedliche Kategorien).

Ein Kompensationsfaktor lässt demnach die Ermittlung eines rechnerischen Flächenbedarfs zu.

Das Ergebnis des Kompensationsverfahrens ist der Abgleich von Ausgleichserfordernis (Kompensationsbedarf) und der Nachweis vorgeschlagener

Entwicklungsmaßnahmen. Es kommen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs in Betracht, sowohl im öffentlichen als auch im privaten Eigentum. Auch Flächen außerhalb des Geltungsbereichs, die nach Art und Umfang zu definieren sind, kommen in Betracht.

Die nachfolgenden Darstellungen spiegeln den projektbezogenen Vorgang wider.

7.4.2.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme

Die Bestandsflächen im Umgriff setzen sich wie folgt zusammen:



Abb. 23: Luftbild mit Bestandsflächen

Nr.	Realnutzung / Vegetation	Flächenanteil m ²	Flächenanteil ha	Flächenanteil %
1	Wiese nördlich von Fernweh-Parkplatz, Erweiterung Sondergebiet	1.251	0,13	1,71
2	Parkplatz Fernwehpark	1.746	0,17	2,38
3	Baugrundstück Sondergebiet	5.044	0,50	6,88
4	"Lärmschutzwall" Parkplatz Fernwehpark entlang Görlitzbachweg	649	0,06	0,89
5	Böschung südlich von Görlitzbachweg	325	0,03	0,45
6	Görlitzbachweg (nur Fahrspur)	292	0,03	0,40
7	Biengartenweg, östl. Rand ehemaliger Spielplatz, Grünweg	461	0,05	0,63
8	Gehölzbewuchs Ränder ehemaliger Spielplatz	3.485	0,35	4,75

9	Wiese ehemaliger Spielplatz	6.158	0,62	8,40
10	Rain 1	594	0,06	0,81
11	Rain 2	1.147	0,11	1,56
12	Rain 3	1.674	0,17	2,28
13	Ackerfläche	48.776	4,88	66,54
14	Asphaltfläche Anfang Grölitzbachweg und Zufahrtsstraße Hotel	376	0,04	0,51
15	asfalterte Zufahrt zu neuem Baugebiet bis Rampe	359	0,04	0,49
16	Wohnparzelle Bestand	970	0,10	1,32
GESAMT		73.306	7,33	100

Die Bewertung der Flächen im Baugebiet erfolgt schutzgutbezogen. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden betroffen.

Die Bedeutung der Gebiete für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt gemäß Leitfadens durch die Einstufung in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher (Kategorie III) Bedeutung.

Die Eingriffsflächen im Umgriff sind den Kategorien I (sowohl unterer als auch oberer Wert) und Kategorie II (nur oberer Wert) zuzuordnen. Gebiete der Kategorie III mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild liegen im Geltungsbereich nicht vor.

	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:	Kategorie I (gering)				Kategorie II (mittel)	
		unterer Wert		oberer Wert		oberer Wert	
Nr.	Schutzgut Arten und Lebensräume	teilversiegelte Flächen wie Schotter- und Sandflächen, Pflaster, wassergebundene Wege	Straßenbegleitgrün bei regelmäßiger, intensiver Pflege	Ackerflächen	intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen	Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege	artenreiches oder extensiv genutztes Grünland (magere/feuchte Wiesen und Weiden)
1	Wiese nördlich von Fernweh-Parkplatz, Erweiterung Sondergebiet				1.251		
2	Parkplatz Fernwehpark	1.746					
3	Baugrundstück Sondergebiet			5.044			
4	"Lärmschutzwahl" Parkplatz Fernwehpark entlang Grölitzbachweg		649				
6	Böschung südlich von Hohlweg					325	
7	Grölitzbachweg (nur Fahrspur)					292	
10	Biengartenweg - östlicher Rand ehemaliger Spielplatz, Grünweg	461					

11	Gehölzbewuchs Ränder ehemaliger Spielplatz					3.485	
12	Wiese ehemaliger Spielplatz						6.158
13	Rain 1					594	
14	Rain 2					1.147	
15	Rain 3 (Fläche innerhalb des Gesamtumgriffs)					1.674	
16	Ackerfläche			48.776			
	Schutzgut Boden	versiegelter Böden durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton, Sonstige feste Beläge					
5	Asphaltfläche Zufahrt Sondergebiet / Anfang Grölitzbachweg	376					
9	asphaltierte Zufahrt zu neuem Baugebiet bis Rampe	359					
8	Wohnparzelle Bestand	970					
	Schutzgut Wasser	N/A		N/A			
	Schutzgut Klima/Luft	N/A		N/A			
	Schutzgut Landschaftsbild	N/A		N/A			

N/A = nicht zutreffend

7.4.2.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Die Beeinträchtigungsintensität bzw. Eingriffsschwere wird insbesondere im Hinblick auf die Versiegelung von Flächen und den Nutzungsgrad beurteilt. Die erfolgt durch Einstufung in die Typen A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ >0,35) und B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ < 0,35). Die Grundflächenzahlen (GRZ) in den verschiedenen Teilbereichen des zukünftigen Wohngebiets sind auf 0,3 (Holzbau) bzw. 0,35 (Oberer und Unterer Hang) festgelegt, im Sonderbaugebiet gilt eine GRZ von 0,5.

Die folgende Übersicht zeigt die Beeinträchtigungsintensität der verschiedenen Teilflächen. Teilflächen, die durch den geplanten Eingriff nicht beeinträchtigt oder durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen ökologisch aufgewertet werden, sind mit „-“ gekennzeichnet.

Nr.	Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:	Kategorie I (gering)		Kategorie II (mittel)	
		Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ >0,35	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ <0,35	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ >0,35	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ <0,35
1	Wiese nördlich von Fernweh-Parkplatz, Erweiterung Sondergebiet				
2	Parkplatz Fernwehpark	-	-		
3	Baugrundstück Sondergebiet				
4	"Lärmschutzwall" Parkplatz Fernwehpark entlang Gröllitzbachweg	-	-		
5	Restasphaltfläche Anfang Gröllitzbachweg	-	-		
6	Böschung südlich von Gröllitzbachweg		-	-	
7	Gröllitzweg (nur Fahrspur)				
8	Wohnparzelle Bestand	-	-		
9	asphaltierte Zufahrt zu neuem Baugebiet bis Rampe	-	-		
10	Biengartenweg - östlicher Rand ehemaliger Spielplatz, Grünweg	-	-		
11	Gehölzbewuchs Ränder ehemaliger Spielplatz			-	-
12	Wiese ehemaliger Spielplatz				
13	Rain 1				
14	Rain 2				
15	Rain 3 (Fläche innerhalb des Gesamtumgriffs)				
16	Ackerfläche				

7.4.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzflächen (Kompensationsumfang)

Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors wird die Qualität des Bestandes beachtet, sowie der Anteil grünordnerischer Maßnahmen bezüglich Erhalt und Neuanlage von Vegetationsbeständen innerhalb des Geltungsbereichs eingestuft. Umfassende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft rechtfertigen die Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors. Entsprechend wurden die einzelnen Kompensationsfaktoren wie unten dargestellt gewählt.

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:		Kategorie	Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor	Fläche	Kompensationsbedarf
		I, II, III	Typ A, Typ B		in m²	Wertpunkte
1	Wiese nördlich von Fernweh-Parkplatz, Erweiterung Sondergebiet	I	A	0,4	1.251	500
2	Parkplatz Fernwehpark*	I	-	-	1.746	-
3	Baugrundstück Sondergebiet	I	A	0,6	5.044	3.026
4	"Lärmschutzwall" Parkplatz Fernwehpark entlang Grörlitzbachweg*	I	-	-	649	-
5	Asphaltfläche Anfang Grörlitzbachweg und Zufahrtsstraße Sonderbaugelände*	I	-	-	376	-
6	Böschung südlich von Grörlitzbach	II	B	0,5	325	163
7	Grörlitzbachweg (nur Fahrspur)	II	A	0,8	292	233
8	Wohnparzelle Bestand*	I	-	-	970	-
9	asphaltierte Zufahrt zu neuem Baugebiet bis Rampe*	I	-	-	359	-
10	Biengartenweg, östlicher Rand ehemaliger Spielplatz, Grünweg*	I	-	-	461	-
11	Gehölzbewuchs Ränder ehemaliger Spielplatz*	I	-	-	3.485	-
12	Wiese ehemaliger Spielplatz	II	B	0,8	6.158	4.927
13	Rain 1	II	B	0,8	594	475
14	Rain 2	II	B	0,8	1.147	918
15	Rain 3 (Fläche innerhalb des Gesamtumfangs)	II	B	0,5	1.674	837
16	Ackerfläche	I	B	0,5	48.776	24.388
					73.306	35.467

*Die Bebauung bzw. Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen stellt keinen Eingriff dar, dies gilt auch für Flächen, die innerhalb des Umgriffs nicht von Eingriffsmaßnahmen betroffen sind.

MATRIX Kompensationsfaktoren

Kategorie	Typ A (hoch)	Typ B (niedrig bis mittel)
I	0,3-0,6	0,2-0,5
II	0,8-1,0	0,5-0,8
III	1,0-3,0	1,0-3,0

7.4.2.4 Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung / Ausgleichs- und Ersatzflächen

Das Ausgleichskonzept sieht Maßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs vor. Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs sind grünordnerische Festsetzungen sowohl auf privaten als auch auf öffentlichen Flächen. Übergeordnetes Ziel ist dabei die landschaftliche Integration des Baugebietes und die innere Gliederung mit naturnahen Strukturen.

Innerhalb des Geltungsbereichs kann der Nachweis für den Ausgleich für gut ein Drittel des rechnerischen Kompensationsbedarfs nachgewiesen werden.

Außerhalb des Geltungsbereichs werden weitere Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz von eingriffsbedingten Verlusten dokumentiert. Diese Maßnahmen sollen im näheren Umfeld der geplanten Baugebiete sichtbar vollzogen werden und eine ökologische Wertsteigerung darstellen.

Aufgrund noch nicht abschließend feststellbarer Verfügbarkeit von Flächen, die z.T. im Eigentum des Freistaates Bayern, z.T. im Eigentum des Marktes Oberkotzau und z.T. im privaten Eigentum liegen, wurde eine über den rechnerischen Bedarf hinaus gehende Bevorratung dargestellt, die einerseits nachvollziehbar den noch erforderlichen Flächennachweis außerhalb des Geltungsbereiches ermöglicht und andererseits als gemeindliche Bevorratung im Sinne eines Ökokontos eingerichtet werden kann. Es ist vorgesehen, den nachfolgend rechnerisch dargestellten Ausgleichswert mit einem städtebaulichen Durchführungsvertrag dauerhaft zu sichern und dem beabsichtigten Zweck zuzuführen.

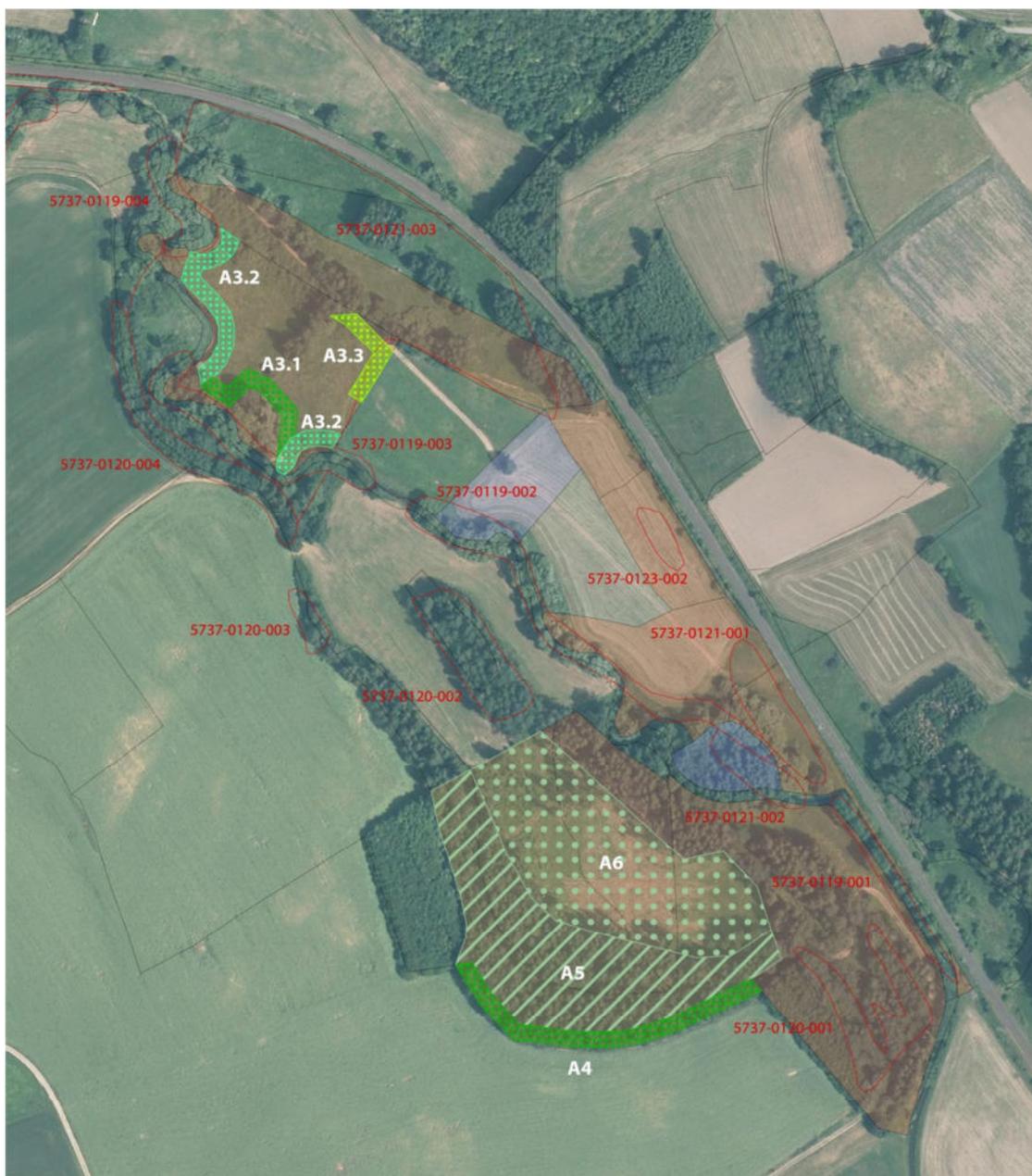


Abb. 24: Ausgleichs- und Ersatzflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Innerhalb des Bebauungsplans festgesetzte Maßnahmen (privat):

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (Grünordnung)	Fläche in m ²	geplante Maßnahme
Randeingrünung Sondergebiet (nördlicher, östlicher und z.T. südlicher Rand des Baugrundstücks 5m)	933	flächige Gehölzpflanzung + 10 Obstbäume (Pflanzgebot B und G)
Grünrand Parkplatz/Erschließung Sondergebiet	179	flächige Gehölzpflanzung zur Ausbildung eines dauerhaften Ortsrandes (Pflanzgebot B)
Dachbegrünung im Bereich Sondergebiet (mind. 75%)	1.287	extensive Dachbegrünung, Anlage von dauerhaften Grünflächen auf Flachdach (Pflanzgebot I)

Baugrundstücke	1.375	Pflanzung eines Laubbaums für je 500m ² Grundstücksfläche; Standfläche Baum = 25m ² (Pflanzgebot G)
Ortsränder West und Ost (Teil der Parzellen 2.1-2.3 sowie 3.22-3.26, 3.28, 3.30)	1.712	flächige Gehölzpflanzung zur Ausbildung eines dauerhaften Ortsrandes (Pflanzgebot B)
Gründächer auf Garagen, Dachflächen Doppelgaragen und Einzelgaragen	873	Dachbegrünung (Pflanzgebot H)
Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs privat	6.359	

Innerhalb des Bebauungsplans festgesetzte Maßnahmen (öffentlich):

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (Grünordnung)	Fläche in m ²	geplante Maßnahme
öffentliche Grünflächen im Baugebiet (Gemeinschaftsgrünanlage - Nachbarschaftstreffpunkt) und Straßenbegleitgrün	2.179	Pflanzung von Baumgruppen (Pflanzgebot D)
Gehölzbewuchs südlicher und östlicher Rand ehemaliger Spielplatz, 50% des Bestandes	1.264	Baumpflege, Ergänzung und Unterpflanzung, etc. (Pflanzgebot E)
Ortsränder (Süd, Teilstück Nord und Grundstück Gasverteilerhäuschen)	3.449	Pflanzstreifen ca. 5m, Gehölzpflanzung/Obstbäume (Pflanzgebot F)
Lärmschutzwall + Begrünung Parkplatz Fernwehpark/Summapark	1.217	gestufte Flächenpflanzung auf Lärmschutzwall (Pflanzgebot A)
Böschung südlich von Hohlweg	384	Obstpflanzungen (Pflanzgebot C)
Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs öffentlich	8.493	
Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs	14.851	INNERHALB

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen **außerhalb** des Geltungsbereichs:

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (Kompensation)	Fläche in m ²	geplante Maßnahme
Aufwertung Grölitzbachweg (Verlängerung Richtung Osten)	1.054	Ausgleichsmaßnahme mit punktueller Bepflanzung (Ausgleichsmaßnahme A1)
Aufwertung bestehender Feldrain	532	Anlage und Ergänzung eines Feldrains mit Bepflanzung (Ausgleichsmaßnahme A2)
Teilbereiche von Flur Nr. 1619	3.315	ergänzende Flächenpflanzung zur Ufersicherung und ökologischen Stabilisierung (Ausgleichsmaßnahme A3)
Teilbereiche von Flur Nr. 1697 und Flur Nr. 1700	2.157	Waldsaumentwicklung entlang der Hochterrassenkante der Schwesnitz - Breite ca. 10m entlang des südexponierten Fichtenbestandes (Ausgleichsmaßnahme A4)
Teilbereiche von Flur Nr. 1697, Flur Nr. 1698 und Flur Nr. 1700	12.870	Waldumbau zum Auwald im Talgrund der Schwesnitz und Ergänzung von Waldbeständen (Ausgleichsmaßnahme A5)
Teilbereiche von Flur Nr. 1697, Flur Nr. 1698 und Flur Nr. 1700	13.925	Waldneubegründung, Weichholzaue mit Wiedervernässungsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahme A6)
Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebiets GESAMT	33.854	AUSSERHALB

Rechnerischer Kompensationsbedarf	35.467	SOLLWERT
Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs	14.851	INNERHALB
Verbleibender Ausgleichsbedarf für Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs	20.616	AUSSERHALB

Gesamtübersicht Ausgleich und Ersatz:

Verbleibender Ausgleichsbedarf außerhalb des Geltungsbereichs	20.616	SOLLWERT
Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebiets	33.854	MASSNAHMENANGEBOT
Überhang mögliche Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs	13.239	ÜBERHANG für Ökokonto

7.4.2.5 Zusammenfassung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit den dargestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann der erforderliche Ausgleich und Ersatz nachgewiesen werden.

Die grünordnerischen Maßnahmen **innerhalb** des Geltungsbereichs tragen maßgeblich zur Qualität des Baugebietes bei und liefern substantielle Beiträge zur ökologischen Wertsteigerung im Plangebiet. Es werden damit etwa ein Drittel des erforderlichen Kompensationsumfangs abzugelten sein.

Die dargestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen **außerhalb** des Geltungsbereichs werden zielgerichtet mit der Eigentümerin (Markt Oberkotzau und Pächtern) vereinbart und über einen städtebaulichen Durchführungsvertrag die zeitliche Abfolge, die Umsetzung der Maßnahme und der dauerhafte Unterhalt der Flächen im Sinne des Kompensationszweckes gesichert.

Der oben dargestellte Flächenüberhang ist wegen der derzeit noch nicht nachzuweisenden Verfügbarkeit dargestellt und kann im Sinne von Handlungsoptionen den praxisnahen Rahmen für diese Maßnahmen bilden.

7.5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Grundlagen

Der Umweltbericht wurde gemäß §2a Absatz BauGB verfasst unter Berücksichtigung der Vorgaben und Hinweise aus dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz.

Das Erfassen und Bewerten von Bestand und Auswirkungen erfolgte verbalargumentativ gemäß dem im Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für

Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung, 2003) beschriebenen Regelverfahren.

Mit der Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung wurde die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Bayreuth vom Markt Oberkotzau beauftragt, das Planungsbüro für Tiefbau R. Schnabel aus Konradsreuth führte im Auftrag der Gemeinde die Voruntersuchung der Entwässerung durch.

Neben der Erfassung von Strukturen und Nutzungen vor Ort wurden folgende Sachdaten und Angaben von Fachbehörden als Datenquelle genutzt:

- Luftbilder, Höhenlinien, digitale Flurkarte
- Biotopkartierung, ABSP, Schutzgebiete, LfU
- Bodenkartierung, Umweltatlas Bayern, LfU
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Untere Naturschutzbehörde Hof
- Wasserwirtschaftsamt Hof

7.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aufgrund der parallelen Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wird davon ausgegangen, dass nach Genehmigung des Bebauungsplanes eine schrittweise Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen wird.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Landschaftsplanung) sind keine Maßnahmen zur Vollzugskontrolle vorgesehen.

7.7 Zusammenfassung

Der 7. Flächennutzungsänderungsplan des Marktes Oberkotzau vollzieht eine Flächenwidmung für eine bereits durchgeführte Maßnahme (Realisierung des Summa-Parks). Aufgrund örtlicher und überörtlicher Bedarfe wird ein topografisch angepasstes und mäßig dicht bebautes Wohngebiet erschlossen mit dem Ziel, eine zentrumsnahe Ortsabrundung herbeizuführen und einen Standort für tragfähige Freizeitangebote zu sichern mit Einrichtungen zur Gastronomie und Beherbergung.

ANHANG

Anlage 1: 7. Flächennutzungsänderungsplan

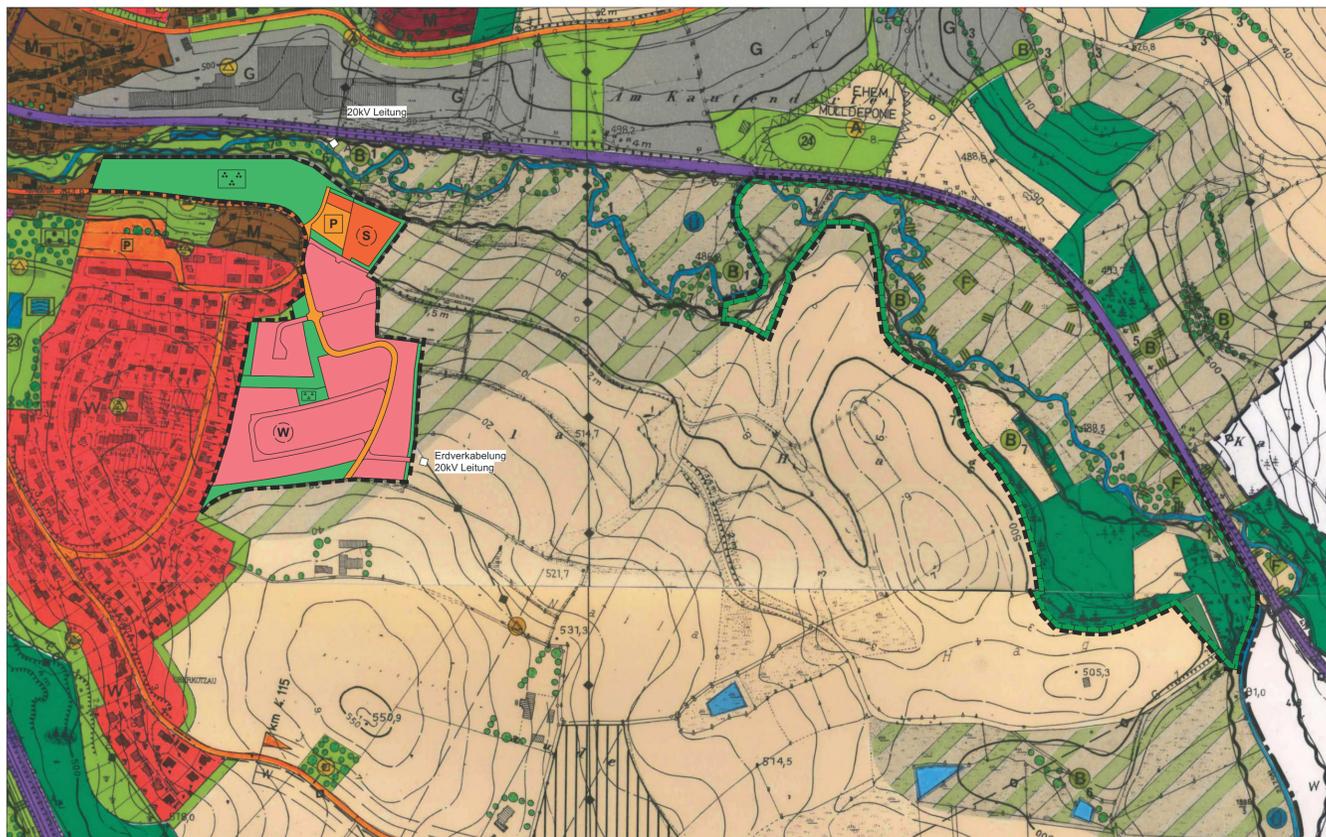
Anlage 1: 7. Flächennutzungsänderungsplan



Grundlage

Grundlage: derzeit geltender FNP Markt Oberkotzau

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- W WOHNBAUFLÄCHEN
 - G GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPT-ABWASSERLEITUNGEN**
- ELEKTRISCHE FREILEITUNG
 - GRÜNFLÄCHEN MIT ZWECKBESTIMMUNG
 - S SPIELPLATZ, BOLZPLATZ
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSER-ABFLUSSES V BZW N
 - 1 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
 - / / FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR DAS ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD UND DIE NAHERHOLUNG
 - UMGRENZUNG DER FLÄCHE FÜR SCHUTZWÜRDIGE BIOTOPE UND FEUCHTFLÄCHEN
 - B SCHUTZWÜRDIGES BIOTOP, AMTLICHE KARTIERUNG MIT OBJEKTNUMERIERUNG SIEHE ERLÄUTERUNGSBERICHT
 - F FEUCHTFLÄCHEN GEM. ART. 6 D
 - BEDEUTENDE LANDSCHAFTSPRÄGENDE BAUM- UND STRAUCHGRUPPEN



7. Änderung

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN 7. Flächennutzungsänderungsplan

Bauflächen (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- W Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- S Sonstiges Sondergebiet (§11 Abs. 2 BauNVO) (Hotel, Freizeit und Erholung)

Verkehrsflächen (§5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

- / / Straßenverkehrsfläche
- P Öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§5 Abs. 2 Nr. 5 und Nr. 10, Abs. 2a BauGB)

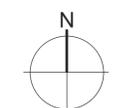
- / / Grünfläche
- S Grünfläche Zweckbestimmung öffentlicher Park
- Fläche für Ausgleich und Ersatz

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des 7. Flächennutzungsänderungsplans

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat des Marktes Oberkotzau hat in der Sitzung am 30.04.2019 die Aufstellung des 7. Flächennutzungsänderungsplans "Wohn- und Sondergebiet Schwesnitzablick", Summa-Gelände und Talau Schwesnitz im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 30.04.2019, geändert am 13.05.2019, hat in der Zeit vom 25.06.2019 bis 24.07.2019 stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 30.04.2019, geändert am 13.05.2019, hat in der Zeit vom 14.06.2019 bis 20.07.2019 stattgefunden.
- 4 Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsänderungsplans in der Fassung vom 30.04.2019, geändert am 13.05.2019 und am 20.11.2019 mit Begründung wurde am 10.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Sie fand vom 17.12.2019 bis 22.01.2020 statt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- 5 Zum Entwurf des 7. Flächennutzungsänderungsplans mit Begründung in der Fassung vom 30.04.2019 mit Änderung vom 13.05.2019 und 20.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 17.12.2019 bis 22.01.2020 beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- 6 Der Gemeinderat des Marktes Oberkotzau hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen in der Sitzung am 18.02.2020 behandelt und den 7. Flächennutzungsänderungsplan in der Fassung vom 20.11.2019 festgestellt.
Oberkotzau, den
Stefan Breuer, 1. Bürgermeister (Siegel)
- 7 Das Landratsamt Hof hat den Flächennutzungsänderungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.
Oberkotzau, den
Stefan Breuer, 1. Bürgermeister (Siegel)
- 8 Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan 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 Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Oberkotzau, den
Stefan Breuer, 1. Bürgermeister (Siegel)



Markt Oberkotzau Landkreis Hof / Saale		
7. Flächennutzungsänderungsplan Wohn- und Sondergebiet Schwesnitzablick, Summa-Gelände, Talau Schwesnitz		
Stand:	30.04.2019	M 1:5.000
1. Änderung:	13.05.2019	
2. Änderung:	20.11.2019	
Planverfasser:	iF ideenFinden GmbH Breitenbrunner Weg 16 95632 Wunsiedel	
	Markt Oberkotzau Am Rathaus 2 95145 Oberkotzau	