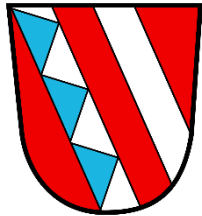


Flächennutzungsplan Reuth bei Erbdorf

4. Änderung

Begründung



Gemeinde Reuth bei Erbdorf

Erster Bürgermeister Werner Prucker

Hauptstraße 1

92703 Krummennaab

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 03.05.2023

Verfahren nach §§ 3 (1), 4(1) BauGB

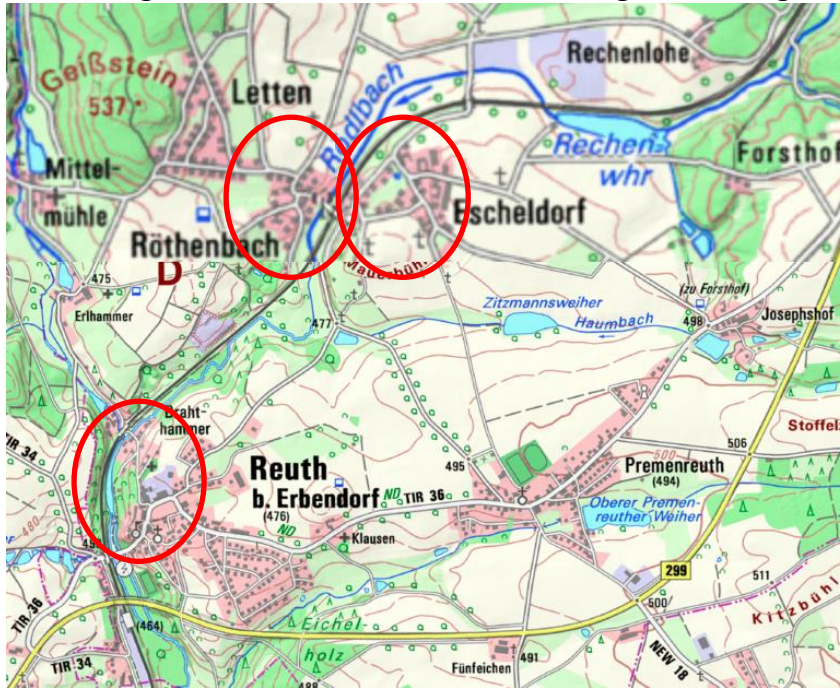
INHALT

1	Ausgangssituation.....	3
1.1	Lage und Dimension und derzeitige Nutzung.....	3
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
2	Ziel und Zweck der Planung	4
2.1	Planungsanlass, städtebauliche Ziele und Erforderlichkeit.....	4
2.2	Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre.....	5
2.3	Planungsalternativen	5
3	Ziele der Raumordnung.....	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm	5
3.2	Regionalplan	6
4	Wesentliche Auswirkungen	6
4.1	Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur	6
4.2	Immissionsschutz.....	7
4.3	Denkmalschutz	7
4.4	Schutzgebiete.....	8
4.5	Klimaschutz	8
4.6	Bodenordnerische Maßnahmen	8
4.7	Belange des Umweltschutzes.....	8
4.8	Artenschutzrechtliche Belange	8
4.9	Sonstiges.....	9
4.10	Städtebaurechtliche Eingriffsregelung	9
4.10.1	Bedeutung für den Naturhaushalt	9
4.10.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	10
5	UMWELTBERICHT - ANLAGE.....	11
5.1	Beschreibung der Planung	11
5.1.1	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung.....	11
5.1.2	Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	12
5.1.3	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen	12
5.1.4	Ziele der Landesplanung / Regionalplanung.....	12
5.1.5	Ziele des Grünordnungsplans.....	12
5.1.6	Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne.....	12
5.1.7	Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes	12
5.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	13
5.2.1	Schutzgut Mensch	13
5.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	13
5.2.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	13
5.2.4	Schutzgut Wasser	13
5.2.5	Schutzgut Klima/Luft	14
5.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	14
5.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	14
5.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	14
5.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen	14

5.4	Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung	14
5.5	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung	14
5.6	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen	14
5.7	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	14
5.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	15
	5.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	15
	5.8.2 Maßnahmen zur Kompensation	15
5.9	Planungsalternativen	15
5.10	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	15
5.11	Zusätzliche Angaben	15
	5.11.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren	15
	5.11.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	15
	5.11.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	15
5.12	Zusammenfassung	16

1 Ausgangssituation

1.1 Lage und Dimension und derzeitige Nutzung



Die Änderungsbereiche in Drahthammer im Norden der Ortschaft Reuth in Wohnbauflächen betragen ca 2,4 ha, in Mischbaufläche ca. 1,3 ha und in gewerbliche Fläche ca. 1,1 ha.

Die Änderungsbereiche in Röthenbach in Wohnbauflächen betragen ca. 0,9 ha und in Mischbaufläche ca. 3,4 ha.

Die Änderungsbereiche in Escheldorf in Wohnbauflächen betragen ca. 0,6 ha und in Mischbaufläche ca. 5,7 ha.

Die Änderungsflächen sind weitgehend bebaut und wohnbaulich, gemischt oder gewerblich genutzt.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

In Escheldorf, Röthenbach und in Drahthammer sind die bebauten Flächen bisher im wirksamen Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt. Für diese Planbereiche bestehen keine Bebauungspläne.

Der Ort **Escheldorf** besteht aus ca. 20 Anwesen, die im Zusammenhang bebaut sind. Lediglich im zentralen Bereich der Flurnummer 540 besteht eine größere Außenbereichsinsel im Ort. Der Ort besitzt aufgrund der Gesamtgröße innerhalb des Gemeindegebiets ausreichend Gewicht, um die erforderliche Ortsteilqualität aufzuweisen.

Der Ortsteil **Röthenbach** umfasst ca. 17 Anwesen, die im Zusammenhang bebaut sind. Der Ort weist aufgrund seiner Größe und Struktur die erforderliche Ortsteilqualität innerhalb des Gemeindegebiets auf.

Der Ortsteil **Drahthammer** umfasst östlich der Bahnlinie ca. 13 Anwesen, die im Zusammenhang bebaut sind. Auch hier ist aufgrund der Größe innerhalb des Gemeindegebiets eine Ortsteilqualität noch feststellbar.

Die Splittersiedlungen und Weiler Erlhammer, Hasen, Rechenlohe, Forsthof, Fünfeichen und Eiglasdorf bilden innerhalb der städtebaulichen Struktur des Gemeindegebiets diejenigen Ansiedlungen, die nicht mehr das erforderliche Gewicht für eine Ortsteilqualität gemäß

Rechtsprechung zum § 34 BauGB aufweisen. Die Anwesen des Ortsteils Drahthammer, die sich westlich der Bahnlinie befinden, sind durch die Bahnlinie topographisch so getrennt, dass diese Anwesen im Außenbereich zuzuordnen sind.

Für die Ortsteile der vorliegenden Deckblattänderung ist somit erkennbar, dass die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan der bauplanungsrechtlich tatsächlich vorhandenen Situation nicht mehr entspricht.

2 Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungsanlass, städtebauliche Ziele und Erforderlichkeit

Die Gemeinden sind grundsätzlich ermächtigt, frei darüber zu entscheiden, ob und wann sie bereits vorhandenen Bebauungen durch eine Bauleitplanung über planen. Dies kann auch dazu dienen, einen bereits entstandenen städtebaulichen Zustand planungsrechtlich festzuschreiben.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald es erforderlich ist. Somit liegt der Zeitpunkt jeglicher Planaufstellung in der Entscheidungsfreiheit der Gemeinde.

Im Rahmen des sogenannten Auswahlermessens entscheidet die Gemeinde, für welche räumliche Teilbereiche eine Bauleitplanung erforderlich ist.

Eine Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet liegt vor. Die Gemeinde kann ihre planerische Tätigkeit somit auf diejenigen Bereiche beschränken, in denen ein akuter planerischer Handlungsbedarf besteht.

Die planerisetzenden Vorschriften des § 34 und 35 BauGB reichen zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in den Geltungsbereichen der Deckblattänderung nicht mehr aus.

Durch den Strukturwandel in den ländlichen Ortsteilen entstand in bebauten Teilbereichen eine neue Situation, die sich in Einzelfragen hinsichtlich des Einfügens nach der Art der baulichen Nutzung nicht eindeutig beantworten lässt.

Durch die Weiterentwicklung von bebauten Bereichen seit Wirksamkeit des bisherigen Flächennutzungsplanes entstanden Ortsteile, die nicht mehr als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen sind, sondern vielmehr alle Voraussetzungen für eine Ortsteilqualität nach § 34 BauGB erfüllen.

Das städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsprinzip des bisherigen Flächennutzungsplanes entspricht somit in Teilbereichen nicht mehr dem vorhandenen städtebaulichen Zustand, zum anderen verfolgt die Gemeinde aufgrund der seit einigen Jahren zunehmenden Baudynamik auch das Ziel, eine geordnete bauliche Entwicklung zu begleiten vorzubereiten.

Für die vorliegenden Teilbereiche in Escheldorf, Röthenbach und Reuth-Drahthammer ist eine erstmalige, ordnende Festlegung zur Art der baulichen Nutzung erforderlich. Zu berücksichtigen sind dabei

- die bestehenden städtebaulichen Strukturen
- die bestehenden Nutzungen sowie die Ziele für zukünftige Nutzungsarten.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung in den vorliegenden Teilbereichen ist es, eine geleitete Entwicklung zu erreichen, die im direkten Einflussbereich der Bahnlinie stehen. Das Instrument der Bauleitplanung sichert dabei die bestmögliche Berücksichtigung öffentlicher und privater Belange im Rahmen der Abwägung.

Die Flächennutzungsplanänderung für die Ortsteile entlang der Bahnlinie erfüllt auch eine Koordinierungsfunktion durch den Flächennutzungsplan mit anderen öffentlichen Planungsträgern. Insbesondere aufgrund des anstehenden Ausbaus der Bahnstrecke Regensburg - Hof ist die Bauleitplanung erforderlich.

Somit besteht auch eine Anforderlichkeit zur geordneten Entwicklung im **Ortsteil Reuth** zwischen der Bahnlinie und der Hauptstraße. In diesem Bereich entspricht die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Art der baulichen Nutzung nicht mehr der tatsächlich ausgeübten gewerblichen Nutzung.

Im Ortsteil **Röthenbach** besteht mit der genehmigten Nutzung Haus Nr. 14 und der Baulücke bis zu Haus Nr. 17 eine planungsrechtlich unklare Situation hinsichtlich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan erfolgt hier eine Klarstellung hinsichtlich der Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die vorliegenden Deckblattänderungen sind auch erforderlich, um die Voraussetzungen für eine gegebenenfalls erforderliche verbindliche Bauleitplanung nach dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu schaffen.

2.2 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. [...] (vgl. LEP 2020).

Bei den Flächen handelt es sich um bereits überwiegend bebaute Bereiche, welche im gültigen Flächennutzungsplan bisher als Außenbereich oder einer anderen Gebietskategorie dargestellt wurden.

Durch die Klarstellung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung in Hinblick auf die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Orte sind im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung oder im Rahmen des § 34 BauGB eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Baulücken möglich.

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird der Außenbereich klar definiert. Durch die vorliegende Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes werden keine bisherigen tatsächlichen Außenbereichsflächen als Misch- oder Wohnbauflächen dargestellt.

2.3 Planungsalternativen

Durch die Darstellung der bereits bestehenden Bauflächen im Rahmen einer Klarstellung zur Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Orte liegen keine weiteren Standortalternativen im Gemeindegebiet vor.

3 Ziele der Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Nach Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm 2020 liegt Reuth b. Erbdorf in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei
- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,

- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen

3.2 Regionalplan

Nach Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) liegt Reuth b. Erbendorf in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Die folgenden Ziele werden in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt:

Ziel 3.3: Die Region ist aufgrund ihrer Randlage und ihrer Einstufung als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH) besonders zu unterstützen und zu fördern.

B II SIEDLUNGSWESEN

Ziel 1.1 Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.

Ziel 1.2 In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere im östlichen Landkreis Tirschenreuth, im östlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab und im nordöstlichen Landkreis Schwandorf sowie in den Randgebieten zu den Truppenübungsplätzen Grafenwöhr und Hohenfels, soll auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt.

Ziel 2.1 Bei Sanierungsmaßnahmen und der Planung neuer Siedlungsgebiete soll auf gewachsene Ortsbilder und charakteristische Siedlungsformen besondere Rücksicht genommen und an die baulichen Qualitäten der in der Region vertretenen traditionellen Hauslandschaften angeknüpft werden.

4 Wesentliche Auswirkungen

4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur

Die beiden Ortsteile Röthenbach und Escheldorf sind über Gemeindeverbindungsstraßen an die Orte Thumsenreuth und Reuth b. Erb. angeschlossen.

Im Westen von Drahthammer und Escheldorf und im Osten von Röthenbach verläuft die Bahnlinie Weiden – Oberkotzau. Der nächste Haltepunkt befindet sich in Reuth b. Erb.

Die **Versorgung mit Trink- Brauch- und Löschwasser** ist über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Netz gesichert.

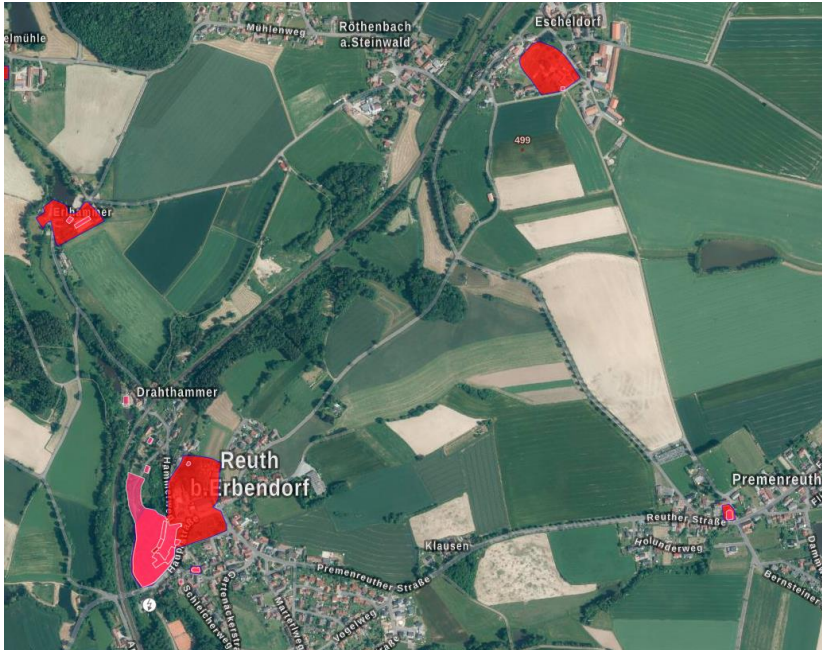
Die Anforderungen entsprechend dem für die Löschwasserbereitstellung zuständige DVGW-Arbeitsblatt W 405 müssen erfüllt werden.

Die **Stromversorgung** ist über das bestehende Netz gesichert.

4.2 Immissionsschutz

Emissionen entstehen durch die Bahnlinie Weiden – Oberkotzau, welche direkt an allen Änderungsflächen liegt.

4.3 Denkmalschutz



In Escheldorf befindet sich ein Bodendenkmal und ein Baudenkmal, in Drahthammer befinden sich mehrere Bau- und Bodendenkmäler:

Drahthammer:

D-3-6138-0154 mit der Kurzbeschreibung: Archäologische Befunde im Bereich des Schlosses von Reuth b. Erbendorf, zuvor mittelalterliche Burg.

D-3-77-149-2 mit der Kurzbeschreibung: Schloss; Hauptbau, zwei- bis dreigeschossiger, verputzter Massivbau mit Walmdach über hakenförmigem Grundriss, mit Lisenen- und Bändergliederung sowie angegliedertem Turm, östlich gleichartig gestalteter, zweigeschossiger Wohntrakt als Nebengebäude angeschlossen, im Kern 17. Jh., Wiederaufbau nach 1722, Umbau 1795 insbesondere unter Ernst Karl Rudolf Freiherr von Reitzenstein, weiterer Umbau und Erweiterung in neubarocken Formen mit geschweiften Zwerchgiebeln und Erneuerung des Turmes als Rundbau mit Zwiebelhaube, unter Albert von Reitzenstein durch Josef Koch, 1905-10; mit Ausstattung; ehem. Sudhaus mit Mälzerei und Wohnung des Braumeisters, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit einseitig abgewalmtem Satteldach, 1742, Umbauten 1795 sowie wohl 1905-10; Nebengebäude, zweigeschossiger, verputzter Massivbau in Ecklage mit Walmdach, 19. Jh., im Kern älter; Stallungsgebäude, eineinhalbgeschossiger, unverputzter Bruchsteinbau mit Satteldach und verbrettertem Halbgeschoss, wohl 1902; unterer und oberer Schlosshof, durch Mauer getrennt, spätes 18. Jh.; Schlosspark, um 1800 angelegt; Einfriedung des Schlossparks sowie unteres und oberes Schlosstor.

D-3-77-149-11 mit der Kurzbeschreibung: Begräbniskapelle, freiherrlich von Reitzensteinsche Familiengruft, verputzter Massivbau, überkuppelte Rotunde mit Vorhalle und Giebelreiter, neuromanisch, bez. 1852.

D-3-77-149-4 mit der Kurzbeschreibung: Ehem. Richterhaus, dreigeschossiger, verputzter Massivbau mit Halbwalmdach und Granitgewänden, spätes 18. Jh.

D-3-77-149-5 mit der Kurzbeschreibung: Ehem. Wohnhaus des Glasperlenfabrikanten, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Halbwalmdach, um 1800; spätbarocke Gartenpfeiler.

Escheldorf:

D-3-77-149-8 mit der Kurzbeschreibung: Pfeilerbildstock, Granit, mit Holzfigur Christi an der Geißelsäule, 18./19. Jh.

D-3-6138-0161 mit der Kurzbeschreibung: Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. Schlosses "Mauern" in Escheldorf.

Durch die vorliegende Bauleitplanung ist von keiner Beeinträchtigung der Denkmäler auszugehen.

4.4 Schutzgebiete

In den Änderungsbereichen und im Umgriff liegen keine Natura-2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete vor. Lediglich in Randbereichen liegen kartierte Biotope. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird nicht in die Biotope eingegriffen.

4.5 Klimaschutz

Gemäß BauGB §1 Abs. 5 S. 2 sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind derzeit keine konkrete Maßnahmen für den Klimaschutz vorgesehen.

4.6 Bodenordnerische Maßnahmen

Es sind derzeit keine bodenordnerischen Maßnahmen vorgesehen.

4.7 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht, Kap. 5, ist gesonderter Teil der Begründung. Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zu den Änderungsbereichen.

4.8 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützten Arten" (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch Bestandsaufnahmen bzw. durch Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Aufgrund der bestehenden erheblichen anthropogenen Beeinträchtigung durch Bebauung, Versiegelung, angrenzenden Straßen ist ein Vorkommen o.g. genannter Arten und ihrer Lebensräume auszuschließen. Es ist nur mit weit verbreiteten sogenannten „Allerweltsarten“, wie die Vogelarten Amsel, Straßentaube oder Kohlmeise zu rechnen.

Durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich keine wesentliche geänderte Nutzungsmöglichkeit. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch das vorliegende Verfahren kann nicht erkannt werden.

4.9 Sonstiges

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Reuth b. Erb. aus dem Jahr 1987.

4.10 Städtebaurechtliche Eingriffsregelung

4.10.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsflächen (Nachverdichtungsflächen) der vorgesehenen Änderungsflächen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003 i.V.m. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 2021, Kapitel 2.3) folgendermaßen eingestuft

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Siedlungsbereiche inkl. typischer Freiräume	gering
Boden	versiegelter Boden durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton, sonstige Beläge	gering
Wasser	Annahme geringer Grundwasserflurabstand, Bachläufe im Umgriff, Lage im wassersensiblen Bereich	gering
Klima/Luft	Ortsrandlage, angrenzende Waldflächen/Gehölze	mittel
Landschaftsbild	keine stark exponierte Lage, Fernwirkung wenig ausgeprägt, landwirtschaftlich und dörflich geprägt, geringe Vorbelastung durch den Baubestand im Umfeld, Vorbelastung durch Bahnlinie)	mittel

Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003). Der Leitfaden unterscheidet zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Für die voraussichtliche Ermittlung werden nur die neuen Eingriffsflächen (Baulücken in den Ortsteilen herangezogen.

Die vorläufige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs ergab:

Nutzung	Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	Gesamter Ausgleichsflächenumfang
Mischbaufläche	0,8 ha	0,6*	Ca. 0,5 ha
Wohnbaufläche	0,2 ha	0,4*	Ca. 0,1 ha

*gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003): zu erwartender hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad, Typ A I

4.10.2 Ausgleichsmaßnahmen

In der Deckblattänderung ist der notwendige Ausgleichsflächenumfang innerhalb des Änderungsbereiches in Teilflächen möglich, z.B. durch Eingrünung durch Heckenstrukturen.

Eine verbindliche Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen.

5 UMWELTBERICHT - ANLAGE

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Die Fachstellen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrade Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

5.1 Beschreibung der Planung

5.1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Die Änderungsplanung hat zum Ziel im Rahmen einer Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes die zulässige von Art der baulichen Nutzung zu regeln. Weitere Darstellungen werden nicht getroffen.

Durch die Weiterentwicklung von bebauten Bereichen seit Wirksamkeit des bisherigen Flächennutzungsplanes entstanden Ortsteile, die nicht mehr als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen sind, sondern vielmehr alle Voraussetzungen für eine Ortsteilqualität nach § 34 BauGB erfüllen.

Das städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsprinzip des bisherigen Flächennutzungsplanes entspricht somit in Teilbereichen nicht mehr dem vorhandenen städtebaulichen Zustand, zum anderen verfolgt die Gemeinde aufgrund der seit einigen Jahren zunehmenden Baudynamik auch das Ziel, eine geordnete bauliche Entwicklung zu begleiten vorzubereiten.

Für einen Teil der vorliegenden Teilbereiche ist eine erstmalige, ordnende Festlegung zur Art der baulichen Nutzung erforderlich. Zu berücksichtigen sind dabei

- die bestehenden städtebaulichen Strukturen
- die bestehenden Nutzungen sowie die Ziele für zukünftige Nutzungsarten.

Vorrangiges Ziel der Flächennutzungsplanänderung in den vorliegenden Teilbereichen ist es, eine geleitete Entwicklung zu erreichen, die im direkten Einflussbereich der Bahnlinie stehen. Das Instrument der Bauleitplanung sichert dabei die bestmögliche Berücksichtigung öffentlicher und privater Belange im Rahmen der Abwägung.

5.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtänderung des Flächennutzungsplanes würden sich unregelmäßige Außenbereichsteile in einem Bereich nach § 34 BauGB ergeben, da der bisher gültige Flächennutzungsplan die Änderungsbereiche als Außenbereichswohnen darstellt. Es erfolgt lediglich eine Klarstellung der Abgrenzungen Außenbereich zu Innenbereich. In Teilbereichen erfolgte eine Änderung der Darstellungen bisherigen baulichen Nutzungen als Anpassung an die tatsächliche Nutzung.

5.1.3 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB, Rechnung getragen werden. Hier ist auch das Erneuerbaren-Energien-Gesetz- EEG 2017 zu erwähnen, welches im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglichen soll.

Im § 1 Bundesnaturschutz BNatSchG wird als wichtiges Ziel, auch in Verantwortung für künftigen Generationen, die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt genannt. Konkretisiert wird diese Aussage im Absatz 3, da für die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotop- und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ sind.

Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG ist durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung das Schutzgut Wasser als Lebensgrundlage von Mensch, Flora und Fauna zu schützen.

Das Bundesbodenschutzgesetz- BBodSchG verfolgt den Zweck die Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Auch § 1a BauGB greift den Schutzzweck des Schutzgutes Boden auf, da generell mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

5.1.4 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung

Die Gemeinde Reuth b. Erbendorf liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 mit Ergänzung 2020 im einem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Regionale Grünzüge des Regionalplanes sind nicht betroffen.

5.1.5 Ziele des Grünordnungsplans

Ein Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan liegt nicht vor.

5.1.6 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne

Fachplanungen des Wasser-, Abfallrechts sind im Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. dem Verfasser nicht bekannt.

Gemeindliche Satzungen sprechen nicht gegen die vorliegende Bauleitplanung.

5.1.7 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes

Das nächste Landschaftsschutzgebiet liegt in einer Entfernung von ca. 500 m westlich der Änderungsfläche in Röthenbach entfernt.

Weitere Schutzgebiete befinden sich in einer Entfernung von mind. 2,0 km.

Kartierte Biotope befinden sich in Drahthammer im direkten Anschluss.

Es wird nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen.

5.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

5.2.1 Schutzgut Mensch

Im gesamten Umgriff der Änderungsbereiche existieren Wohnnutzungen und landwirtschaftliche Gehöfte. Eine gewerbliche Fläche befindet sich in Drahthammer

Die Änderungsbereiche haben selbst nur geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung. Bestehende Wander- und Radwege sind weiterhin nutzbar.

Die Planungsbereiche sind bisher im Wesentlichen durch die bestehenden Nutzungen geprägt. Zu diesen gehören Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzung, öffentliche Verkehrsflächen, und Grünflächen.

Auf die Änderungsbereiche wirkt der Lärm der vorbeiführenden Bahnlinie Weiden – Oberkotzau ein. Ein schalltechnisches Gutachten ist derzeit nicht vorgesehen.

Durch die Änderungsplanung des Flächennutzungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf Lärm und Erholungsnutzung zu erwarten.

Nachbarliche Belange werden durch die Vorgaben des § 34 BauGB und insbesondere durch das geltende Abstandsflächenrecht ausreichend gewahrt.

5.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Änderungsflächen sind überwiegend bebaut, nicht bebaute Flächen sind gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich Gehölzbestände auf den Grundstücksflächen.

Erhebungen zu vorhandenen Tieren sind nicht vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Tier- bzw. Pflanzenwelt sind durch die Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten, da auch nach der Änderung die zulässige Art der baulichen Nutzung durch die Vorschriften des BauGB geregelt ist. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen der vorhandenen Nutzung im direkten Umgriff.

5.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Die Änderungsflächen sind überwiegend bebaut und versiegelt. Es ist kein naturnaher Bodenaufbau zu erwarten. Schützenswerte Bodenarten sind auszuschließen. Aussagen über den Bodenaufbau und möglicherweise Belastungen durch Auffüllmaterial oder Altlasten sind dem Planverfasser derzeit nicht bekannt. Im Rahmen des Umweltberichtes sind derzeit keine gesonderten Bodengutachten vorgesehen.

Durch die Änderungsplanung sind keine erheblichen Nachverdichtungen zu erwarten, da das Gebiet bereits weitgehend bebaut ist, bzw. bereits Baurecht besteht und durch das künftige Einfüegebot nach § 34 BauGB das Maß der baulichen Nutzung im Bestand maßgebend ist. Insofern sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Im direkten Umgriff der Änderungsbereiche befinden sich mehrere Oberflächengewässer. Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht ausgewiesen. Ein wassersensibler Bereich liegt in Randbereichen vor.

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten, da bereits eine Bebauung vorhanden ist.

Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Im Rahmen des Umweltberichtes sind keine gesonderten Gutachten vorgesehen.

5.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Es liegt keine kleinklimatisch besonders beachtenswerte Topographie vor.

5.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Änderungsflächen liegen weder exponiert noch fernwirksam. Der Änderungsbereich ist durch den Gebäudebestand geprägt.

Durch die Änderungsplanung des Flächennutzungsplanes sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild durch das Einfügegebot nach § 34 BauGB nicht zu erwarten.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In den Änderungsbereichen sind mehrere Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Angaben über weitere, beachtenswerte Güter liegen nicht vor.

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten.

5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind derzeit keine wesentlichen Wechselwirkungen anzunehmen.

5.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

Durch die Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung von Wohn-, Mischbau- und gewerblichen Flächen ist nicht von übermäßigen Emissionen auszugehen. Die Bereiche sind bereits überwiegend bebaut.

5.4 Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung

Es sind nur haushaltsübliche Abfälle zu erwarten. Eine Änderung der Schmutzwasserbeseitigung erfolgt nicht. Die Bereiche sind bereits überwiegend bebaut.

5.5 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

Die Nutzung und Erzeugung von erneuerbaren Energien ist im Änderungsbereich zulässig.

5.6 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen

Derzeit keine Auswirkungen erkennbar.

5.7 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Alarmschwellen oder Grenzwertüberschreitungen nach 39.BImSchVO zu erwarten.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

5.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

5.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Da im Änderungsbereich bereits Bebauung besteht sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

5.8.2 Maßnahmen zur Kompensation

Da die Änderungsbereiche bereits überwiegend bebaut sind besteht derzeit kein Bedarf an Kompensation. Im Rahmen einer Neuaufstellung eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 BauGB im Änderungsbereich ist die Eingriffsregelung konkret anzuwenden.

5.9 Planungsalternativen

Da es sich bei der Planung um die Darstellung von Wohn-, Mischbau- und gewerblichen Flächen im Bereich von bestehender Bebauung handelt, welche bisher im Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt wurde, sind keine Alternativen möglich.

5.10 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Nicht notwendig, es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

5.11 Zusätzliche Angaben

5.11.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach Anlage 1 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Geringfügige oder nicht erhebliche Auswirkungen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht behandelt.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten.

Zu den Schutzgütern wurden aufgrund des Regelungsinhaltes des Bebauungsplanes keine gesonderten Gutachten angefertigt.

Die Umweltauswirkungen wurden zu den einzelnen Schutzgütern auf Grundlage des Vorentwurfes der genannten Erhebungen verbal bewertend beschrieben.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erfolgte eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme der baulichen Nutzung. Schalltechnische Berechnungen werden ggf. im weiteren Verfahren erfolgen.

5.11.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Derzeit keine.

5.11.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Nicht notwendig, es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

5.12 Zusammenfassung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.