

GEMEINDE

WARMENSTEINACH

**5. Änderung des Flächennutzungsplanes
Warmensteinach**

Im Bereich des Ortes Warmensteinach, Krügelwiese



ENTWURF - FASSUNG VOM 07.02.2022

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Erstellt und bearbeitet durch:

DIPL. ING.
BERTHOLD JUST
ARCHITEKT
WEINBERGSTRASSE 5
95463 BINDLACH
TELEFON 0 92 08 / 62 22
TELEFAX 0 92 08 / 62 24
e-Mail: info@just-bindlach.de

5. Änderung des Flächennutzungsplanes Warmensteinach Im Bereich des Ortes Warmensteinach, Krügelwiese

1. Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Warmensteinach liegt derzeit in der 4. Änderung mit Genehmigungsbescheid des Landratsamtes vom 22.12.2020 (Bereich Freiland-Photovoltaikanlage Stadelwiese) vor.

2. Begründung zur 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes Warmensteinach im Bereich des Ortes Warmensteinach, Krügelwiese

Die 5. Änderung sieht vor, dass das bislang als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesene Gebiet in ein Wohngebiet (WA) umgewandelt werden soll, da beabsichtigt ist, auf einem Teil der Fl.Nrn. 60 und 61 Gemarkung Warmensteinach, Baurechte für Wohnhäuser auszuweisen.

Landschafts- und ortsprägende Hecken- und Baumsäume sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Änderungsbereich nicht verzeichnet und auch in der „Kartierung Schützenswerter Biotope in Bayern“, nach Bildbeleg des Fachinformationssystemes Naturschutz in Bayern, nicht vorhanden. Die UNB hat jedoch für den Bereich zum Reisigbach hin darauf hingewiesen, dass dort Hangsickerquellen und ein Biotop mit Schutzstatus vorliegen. Die Fläche zum Reisigbach hin verbleibt als Grünfläche und wird im 5m-Bereich zum Reisigbach hin im Bebauungsplan mit einer Bauverbotszone belegt.

In der Umgebung handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen, Gartengrundstücke und Wohnbebauung.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a einer Umweltprüfung zu unterziehen, siehe Nr.7.

3. Erläuterungen zu Flächenausweisungen

Um sich in Bezug auf Wohnbebauung, insbesondere durch Schaffung von bezahlbarem Bauland für junge Familien, weiterzuentwickeln sowie der vorhandenen Baulandnachfrage nachzukommen, will die Gemeinde Warmensteinach ein an die

örtliche Wohnbebauung angrenzendes Gebiet mit einer Fläche von 0,3771 ha (Fläche des Änderungsbereiches), das derzeit als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ ausgewiesen ist, in ein Wohngebiet (WA) umwandeln.

Zeitgleich erstellt die Gemeinde Warmensteinach den Bebauungsplan Nr. 17 Krügelwiese auf den Fl.Nr. 60 und 61 und Teilen der Fl.Nr 63 (Straße), Gemarkung Warmensteinach.

Im Änderungsbereich ist bislang landwirtschaftliche Nutzung.

In seiner Umgebung besteht östlich und nördlich Wohnbebauung, westlich zunächst landwirtschaftliche Fläche und im weiteren wieder Wohnbebauung

4. Grünflächen

Durch das beigefügte Luftbild wird die naturräumliche Gliederung im Zusammenhang der Ortschaft deutlich.

Ausgewiesene Grünflächen, im Sinne besonderer Festsetzungen über die vorhandene Nutzung als Flächen der Landwirtschaft hinaus, sind durch die Umwidmung der bisherigen Flächen nicht betroffen (kein Landschaftsschutzgebiet, kein Flora-Fauna-Habitat, keine schützenswerte Biotop). Laut UNB befinden sich im Bereich zum Reisigbach hin Hangsickerquellen und ein Biotop mit Schutzstatus. Die gesamte Region befindet sich im Naturpark Fichtelgebirge mit einer Gesamtausdehnung von ca. 101.138 ha.

5. Immissionsschutz

Festgesetzte „Gebietspegel“ sind nicht vorhanden.

Das Vorhandensein von Altlasten, die im Altlasten-Kataster nach Art. 3 BayBodSchG verzeichnet sein könnten, wird im Verlaufe des Verfahrens geprüft.

6. Erschließung

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke sind über die vorhandene Straße Promenadenweg und die vorhandenen Erschließungsanlagen für Wasser und Abwasser der Gemeinde möglich, sowie für die privaten Träger für Gas, Strom und Telekommunikation einfach erschließbar.

7. Voraussichtliche Auswirkung der Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Umgebung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Ausweisung der neuen Baufläche eine Abrundung der Ortsentwicklung in diesem Bereich darstellt. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen werden in dem parallel entwickelten Bebauungsplan festgesetzt und im Flächennutzungsplan als solche auf einem im Besitz der Gemeinde befindlichen entwicklungsfähigen Grundstück (Flur-Nr. 24) an der Badstraße ausgewiesen.

8. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

8.1 Einleitung

Im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 17 „Krügelwiese“ werden nach § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB einer Umweltprüfung unterzogen.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden

Der derzeitige Umweltzustand des Plangebiets ist eine Wiesenfläche bzw. intensiv genutztes Grünland. Im Zuge der parallelen Entwicklung des Bebauungsplanes wird die erforderliche Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes an der Badstraße auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 24 erfolgen.

Die dazu erforderlichen Inhaltsfestsetzungen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde entwickelt und sind im Bebauungsplan beschrieben.

8.3 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren waren für die Umweltprüfung nicht erforderlich. Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht verzeichnet.

Die Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt wird die Gemeinde Warmensteinach in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Bayreuth überwachen.

9. Änderungen im Zuge des Verfahrens

Werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

**Begründung und Umweltbericht sind Bestandteil des Flächennutzungsplans
samt Planzeichnung und Text.**

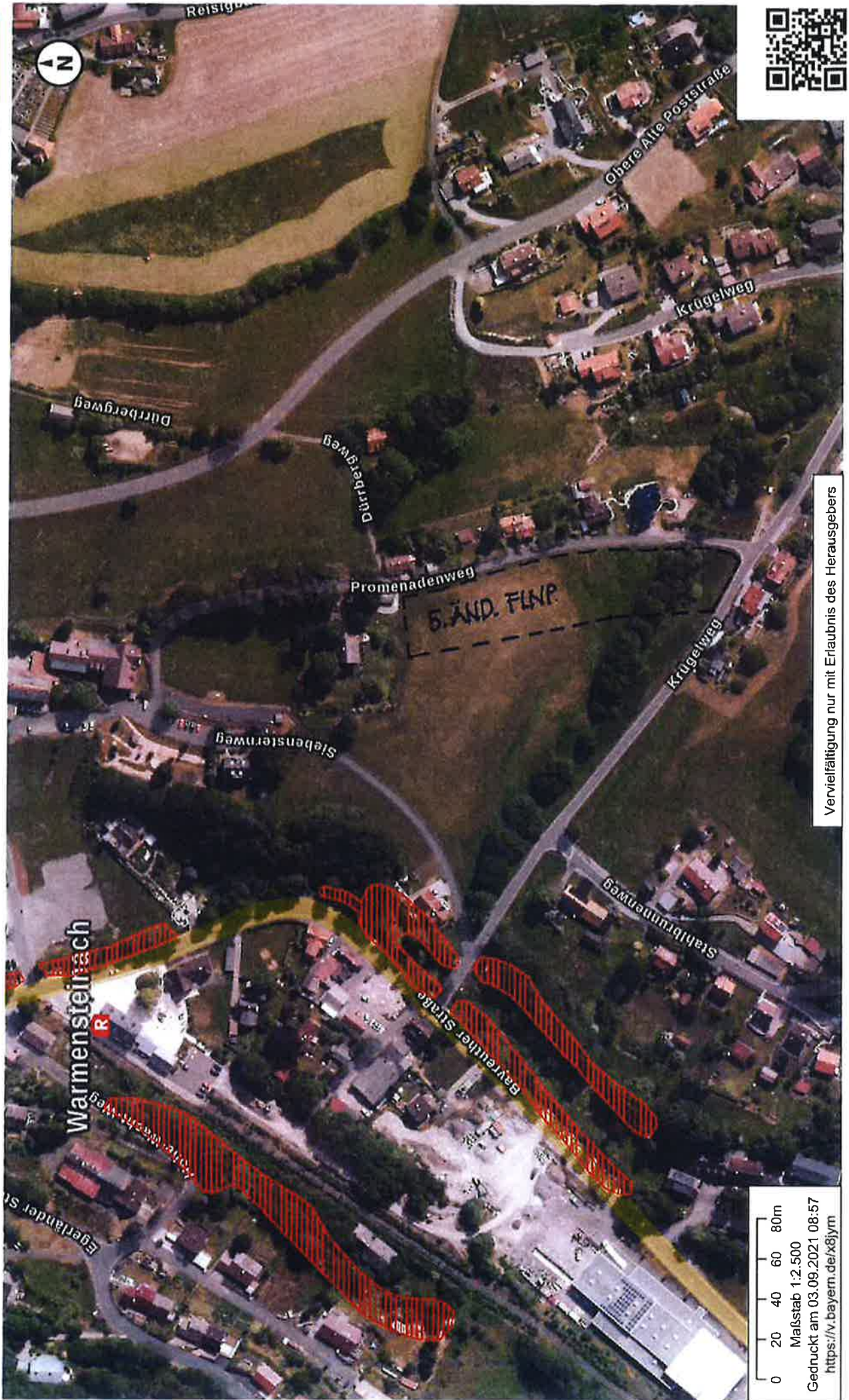
Gemeinde Warmensteinach, 07.02.2022

Axel Herrmann
1. Bürgermeister

Dipl. Ing. Berthold Just
Entwurfsverfasser

nachfolgend:

- Planauszug Entwurf, M 1 : 5.000, zur 05. Änderung m. Legende u. Verfahrensvermerken
- Auszug „Kartierung Schützenswerter Biotope in Bayern“, nach Bildbeleg des Fachinformationssystems Naturschutz in Bayern



Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers