Gemeinde Tröstau

Änderung des Flächennutzungs-planes im Bereich

„Vordorf-West“

Begründung & Umweltbericht

i.d.F. vom 06.08.2026

BPB Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Schloß-Str. 9
90562 Kalchreuth
Tel: 0911 / 3682572
Fax: 0911 / 3682570

Bökenbrink
Planen & Beraten

Inhaltsverzeichnis

Teil A, Begründung

1 Planungsanlass....3
2 Begründung des Bedarfs / Alternativenprüfung....3
3 Planungsrechtliche Voraussetzungen....4
4 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes....4
4.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes....4
4.2 Topographie / Nutzung....4
4.3 Artenschutz....4
4.4 Radon Vorsorge....5
5 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan....5
6 Änderungen....6
7 Artenschutzprüfung....6
8 Erschließung....7
8.1 Verkehrserschließung....7
8.2 Entwässerung....7
8.3 Starkregenvorsorge....7
8.4 Ver- und Entsorgung / Leitungsrechte....8
8.5 Abfallbeseitigung....8
8.6 Fernmeldeanlagen....8
8.7 Leitungsverlegung....8
9 Denkmalschutz....9
10 Altlasten, Bodenschutz....9
11 Radon Vorsorge....9
12 Schallschutz....9
13 Örtliche Bauvorschriften....10
14 Normen (DIN-Blätter)....10

Teil B, Umweltbericht

15 Einleitung 11
15.1 Anlass und Aufgabe 11
15.2 Inhalt und Ziele des Plans 11
15.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 11
16 Vorgehen bei der Umweltprüfung 11
16.1 Untersuchungsraum 11
16.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden 11
16.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 12
17 Planungsvorgaben und Fachgesetze 12
18 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung 13
18.1 Mensch 13
18.2 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt 14
18.3 Boden 15
18.4 Wasser 15
18.5 Klima/Luft 16
18.6 Landschaft 17
18.7 Kultur- und Sachgüter 17
18.8 Wechselwirkungen 18
18.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete 18
19 Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a Abs. 2 BauGB 18
20 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 18
21 Angaben zum speziellen Artenschutz (saP) 19
22 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 19
23 Monitoring 19
24 Auswirkungen des Vorhabens 20

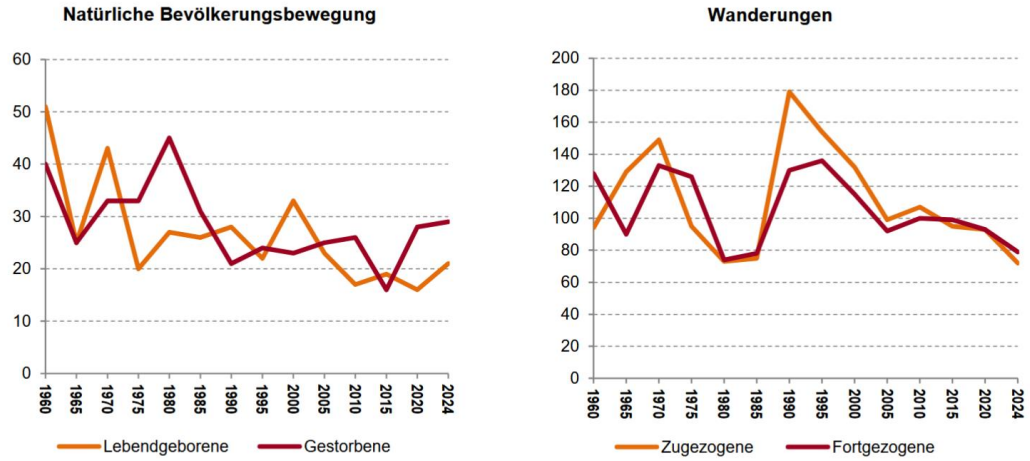
Teil A, Begründung

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Tröstau kann zur Zeit keine eigenen Wohnbaugrundstücke mehr anbieten. Die wenigen freien Parzellen im Gemeindegebiet befinden sich in privater Hand und werden i.d.R. zu eigenen Zwecken bevorratet.

2 Begründung des Bedarfs / Alternativenprüfung

Die Gemeinde Tröstau kämpft seit rund 15 Jahren mit einer negativer Bevölkerungsentwicklung. Auch wenn der negative Trend der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren umgekehrt werden konnte, leidet die Gemeinde unter deutlichen Wanderungsverlusten.



Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Tröstau, Quelle: Statistik Kommunal 2021

Auch wenn mit der Umsiedlung und Modernisierung des EDEKA-Marktes die Nahversorgung dauerhaft gesichert und ausgebaut werden konnte, ist der Mangel an Möglichkeiten, in der Gemeinde Wohneigentum zu schaffen, ein wesentlicher Grund dafür, dass insbesondere junge, erwerbstätige Familien Tröstau verlassen und sich in den Nachbarkommunen ansiedeln.

Trotz langer intensiver Bemühungen ist es der Gemeinde nicht gelungen, Bauland aus privater Hand zu mobilisieren. Die Gründe liegen hier neben der privaten Bevorratung insbesondere bei den überzogenen Preisvorstellungen.

Der Gemeinde ist es letztlich gelungen, im Ortsteil Vordorf Flächen zu erwerben, auf denen eine Wohnbebauung realisiert werden kann. Da sich die Flächen in kommunaler Hand befinden, hat die Gemeinde die Möglichkeit, auf privatrechtlicher Ebene, den Verkauf der Grundstücke an eine Bauverpflichtung binnen 5 Jahren zu binden, um Spekulationen und private Bevorratung zu unterbinden.

Die Bemühungen der Gemeinde, andere Flächen, die näher am Hauptort und den Versorgungseinrichtungen liegen, zu erwerben, sind an der Abgabebereitschaft der Eigentümer gescheitert.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

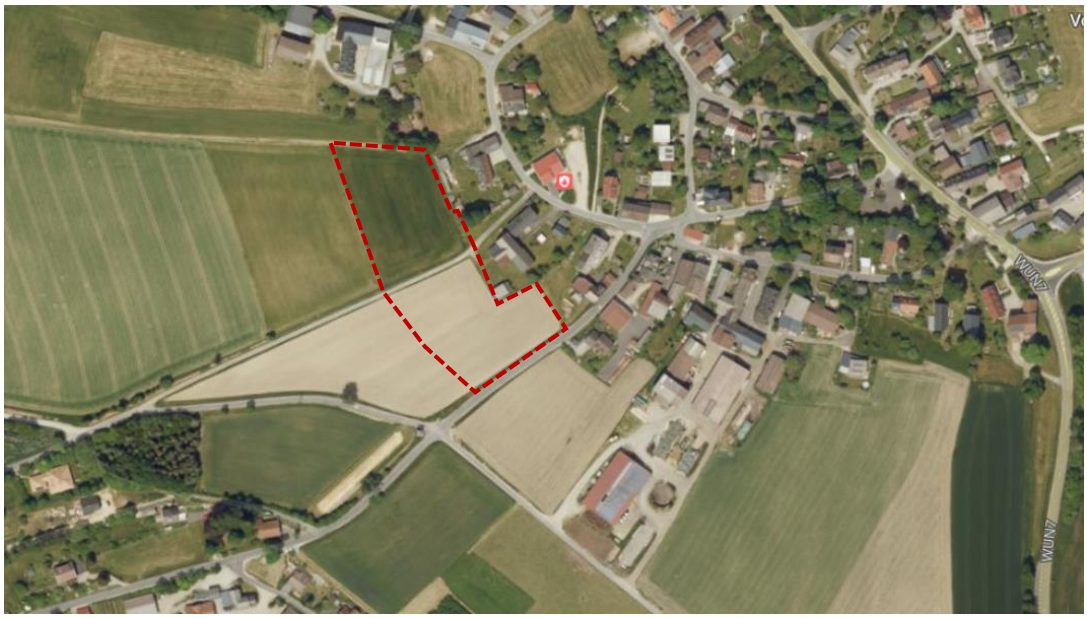
Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

4 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Vordorf.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet, jedoch im Naturpark Fichtelgebirge. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den FlNrn: 604; 605; 606; 607 der Gemarkung Vordorf. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,22 ha.



Lage des Planungsgebietes, Quelle: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/

4.2 Topographie / Nutzung

Das Gelände steigt vom Ortsrand im Osten um ca. 3 m nach Westen an. Die Flächen werden bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt.

4.3 Artenschutz

Das Planungsvorhaben führt nicht zu den Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzrechts.

Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt nicht vor. Die Durchführung der erforderlichen Baumfällungen und Gehölzentfernungen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig.

4.4 Radon Vorsorge

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Radon-Vorsorgegebietes. Beim Bau von Wohnräumen sind geeignete Vorsorgemaßnahmen gegen das möglicherweise aufsteigende Gas zu treffen, die im weiteren Verfahren konkretisiert werden. I.d.R. sind Keller, die in wasserdichter Bauweise ausgeführt werden, ausreichend, um den ausreichenden Schutz vor dem radioaktiven Gas zu gewährleisten.

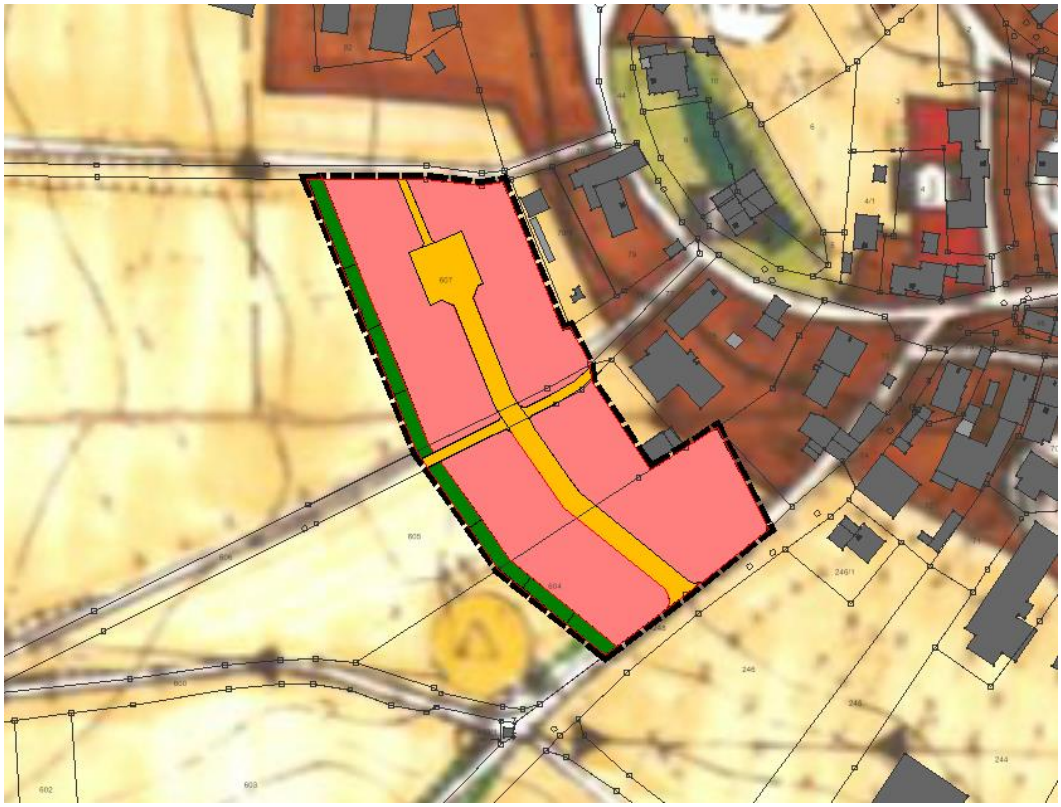
5 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tröstau, ist der betroffene Bereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

6 Änderungen



Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan

Gemäß den Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden die Bauflächen als Wohnbaufläche dargestellt. Zur freien Landschaft hin wird eine private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt.

7 Artenschutzprüfung

Der Geltungsbereich bietet aufgrund seiner Habitatausstattung nur wenigen ungefährdeten und ubiquitären Tier- und Pflanzenarten geeigneten Lebensraum. Das Vorkommen saP-relevanter Tierarten, insbesondere auch von Fledermäusen, gehölzbrütenden Vögeln, Reptilien und Zauneidechse lässt sich mit Sicherheit ausschließen. Der Geltungsbereich ist aufgrund der Nähe zu vertikalen Strukturen wie Bäumen und Gebäuden auch für die Feldlerche nicht geeignet. Die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG lässt sich somit mit hinreichender Sicherheit ausschließen.

8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Ortsverbindungsstraße zur Vordorfermühle aus. Die Stichstraße wird als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 8,00 m ausgeführt. Neben der Fahrbahn mit einer Breite von 5,5 m ist ein alternierend Mehrzweckstreifen mit einer Breite von 2,5 m vorgesehen, der sowohl den ruhenden Verkehr als auch die geplanten Baumstandorte beinhaltet

Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage vorgesehen, die mit einem Durchmesser von 20 den Straßenraum Platzartig aufweitet und für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert ist.

8.2 Entwässerung

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern. Derzeit wird geprüft, inwieweit das Oberflächenwasser im Plangebiet zurückgehalten werden kann und an welchen Stellen der Anschluss an das bestehende Kanalnetz erfolgt.

Aufgrund der geringen Tiefe der Entwässerungskanäle, kann für die Entwässerung der Kellergeschosse eine Hebeanlage erforderlich werden.

Auf die Entwässerungssatzung wird hingewiesen. Auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser zu bewirtschaften (Rückhaltung oder Speicherung z.B. in Zisternen) und einer Nutzung z.B. zur Gartenbewässerung, etc. zuzuführen. Die Notüberläufe in den öffentlichen Kanal sind mit einer Drossel auszuführen, um Abflussspitzen und somit eine Überlastung des Kanalnetzes zu vermeiden. Niederschlagswasserbeseitigung hat nach den Regeln und Grundlagen der „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" — Merkblatt der DWA M 153 Stand 2020 — zu erfolgen. Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 — Technische Regeln für Trinkwasserinstallation — zu beachten.

8.3 Starkregenvorsorge

Der Bauherr hat eigenverantwortlich Maßnahmen zum Schutz vor wildabfließendem Oberflächenwasser zu treffen (Höhenlage von Lichtschächten, Kellerabgängen etc.). Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Wird im Plangebiet Grundwasser oder Schichtenwasser vorgefunden sind vom Bauherren entsprechende Schutzmaßnahmen für die Gebäude zu treffen (z.B. „weiße Wanne"). Die Einleitung von Grundwasser und Drainagewasser (Schichten- und Dachwasser von begrünten Dächern und Tiefgaragendecken) in die öffentliche Kanalisation ist grundsätzlich verboten.

8.4 Ver- und Entsorgung / Leitungsrechte

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über Anschluss an das bestehende Leistungsnetz.

Die Anlieger haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an der nächsten durchgängig befahrbaren Straße zur Abholung bereitzustellen.

8.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

8.6 Fernmeldeanlagen

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz erforderlich. Im öffentlichen Raum werden ausreichende Trassen für die Leitungsverlegung bereitgestellt.

8.7 Leitungsverlegung

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den Öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu werden im Zuge der Erschließungsplanung ausreichende Trassen im öffentlichen Raum vorgesehen.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang für die Versorgungsträger jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen informieren.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist den Versorgungsträgern ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Sofern Drainagen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wieder herzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

9 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des o. g. Vorhabens sind uns derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub, bzw. die Verwendung von Bodenmaterial ortsnah innerhalb der Baufläche. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere die Vorgaben der DIN 19731 zu beachten. Diese beschreibt die Anforderung an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub, z.B. die separate Lagerung von Mutterboden, die Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen. Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Bei überschüssigem

Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. §12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen, LAGA M20 (1997) sowie Depv) maßgeblich.

11 Radon Vorsorge

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Radon-Vorsorgegebietes. Beim Bau von Wohnräumen sind geeignete Vorsorgemaßnahmen gegen das möglicherweise aufsteigende Gas zu treffen, die im weiteren Verfahren konkretisiert werden. I.d.R. sind Keller, die in wasserdichter Bauweise ausgeführt werden, ausreichend, um den ausreichenden Schutz vor dem radioaktiven Gas zu gewährleisten.

12 Schallschutz

Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, o.ä.) sind so auszulegen, zu installieren und zu betreiben, dass die von ihnen

verursachten Teilbeurteilungspegel i.S.d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm am nächstgelegenen Immissionsort Werte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung dieser Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm.

13 Örtliche Bauvorschriften

Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO, 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381).

14 Normen (DIN-Blätter)

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Norm-Blätter, können im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Tröstau zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

aufgestellt:
Kalchreuth, 30.06.2026

Gez. E. Bökenbrink
Stadtplaner ByAK / SRL

Teil B, Umweltbericht

15 Einleitung

15.1 Anlass und Aufgabe

In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt frühzeitig untersucht. Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (§ 1: Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2 Abs. 4: Umweltprüfung). Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

15.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Tröstau plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet im Ortsteil Vordorf (ca. 1,22 ha). Details siehe Teil A der Begründung.

15.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Bestrebungen der Gemeinde Tröstau, Grundstücke zu erwerben, um durch Tausch oder Zusammenlegung eine geeignete innerörtlicher Fläche als Bauland bereitzustellen, waren bisher an mangelnder Abgabebereitschaft oder überzogenen Preisvorstellungen gescheitert. Der Gemeinde ist es schließlich gelungen, im Ortsteil Vordorf Flächen zu erwerben, auf denen eine Wohnbebauung realisiert werden kann. Weitere Planungsalternativen liegen nicht vor.

16 Vorgehen bei der Umweltprüfung

16.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie angrenzende Nutzungen im näheren Umfeld, um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (z.B. Auswirkungen auf den Biotopverbund).

16.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gemäß **§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**:

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt
b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d).

Geprüft werden gemäß **§ 1 a BauGB:**
- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes.

Als Bestandsgrundlage für die Umweltprüfung wurden die Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich und in dessen näherem Umfeld erfasst. Zur Ermittlung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (Büro für ökologische Studien, Schlumprecht, Bayreuth).

Die Umweltprüfung wird verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter werden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt werden. Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

16.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

17 Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es werden insbesondere berücksichtigt:
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Das Naturschutzgesetz wird durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch getrennte Abführung des Niederschlagswassers und Rückhaltung vor Ort berücksichtigt.

18 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

18.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzguts Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden. Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Für das Wohnen ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Bei der Erholung sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Nördlich und östlich des Geltungsbereichs schließen sich bestehende Dorfgebiete an. Der Geltungsbereich hat als siedlungsnahe Freifläche positive, aber keine essenzielle Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse, da siedlungsnahe Freiflächen von allen Teilen Vordorfs aus schnell erreichbar sind. Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht im angrenzenden Dorfgebiet eine mittlere Empfindlichkeit. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Radon-Vorsorgegebiets.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnahe Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Die örtlichen Rad- und Wanderwege verlaufen außerhalb des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Wohnfunktion

Von der Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets sind insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnfunktion der angrenzenden Dorfgebiete zu erwarten. Beim Bau von Wohngebäuden sind geeignete Vorkehrungen gegen möglicherweise austretendes Radon zu treffen, etwa durch die Ausführung von Kellern in wasserdichter Bauweise. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen zur Sicherung der Wohnfunktion (z.B. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen) erforderlich.

Auswirkungen auf die Naherholung

Die Erholungsfunktion der angrenzenden freien Landschaft wird von der Ausweisung des Wohngebiets nicht erheblich beeinträchtigt. Die uneingeschränkte Erreichbarkeit der freien Landschaft wird durch die Erhaltung bzw. Festsetzung des mittig verlaufenden landwirtschaftlichen Wegs sichergestellt. Der neu entstehende Ortsrand im Westen wird mittels Pflanzgeboten gestaltet und eingegrünt.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

18.2 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Die Biotop- und Nutzungstypen werden gemäß BayKompV erfasst und bewertet. Der Geltungsbereich unterliegt intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und wird ackerbaulich bewirtschaftet (A11). In der Mitte des Geltungsbereichs verläuft ein befestigter Wirtschaftsweg (V32). Der Geltungsbereich wird im Norden und Süden von einem Grünweg (V332) bzw. einer Ortsstraße (V11) begrenzt; Straßen und Wege werden von Verkehrsbegleitgrün (V51) gesäumt. Der Geltungsbereich grenzt im Osten an bestehende Dorfgebiete (X11) mit typischen Freiräumen (Wiese, Rasen, Bäume). Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Hühnerhaltung mit mittelaltem Baumbestand (B312).

Der Geltungsbereich bietet aufgrund seiner Habitatausstattung nur wenigen ungefährdeten und ubiquitären Tier- und Pflanzenarten geeigneten Lebensraum. Das Vorkommen saP-relevanter Tierarten, insbesondere auch von Fledermäusen, gehölzbrütenden Vögeln, Reptilien und Zauneidechse lässt sich mit Sicherheit ausschließen. Der Geltungsbereich ist aufgrund der Nähe zu vertikalen Strukturen wie Bäumen und Gebäuden auch für die Feldlerche nicht geeignet.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Mit Realisierung des Wohngebiets werden landwirtschaftliche Flächen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen im Umfang von 1,22 ha versiegelt und überbaut. Mit der Festsetzung einer Ortsrandeingrünung werden etwa 600 m² Hecken und Gehölze entwickelt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts sind nicht zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

18.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Der Untergrund des Geltungsbereichs wird aus den neoproterozoischen Fichtelgebirgs-Metamorphite des Saxothuringikums aufgebaut. Im Gebiet steht ausschließlich Orthogneis an, aus dem sich Braunerden aus skelettführendem Sand bis Grussand entwickelt haben. Die Böden sind nicht selten und besitzen ein geringes bis mittleres natürliches Ertragspotenzial. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung weisen die Böden eine geringe Naturnähe und kein besonderes Biotopentwicklungspotenzial auf. Die Bedeutung der Böden ist somit insgesamt gering.

Konkrete Schadstoffbelastungen oder Altlasten sind nicht bekannt. Auch aus dem Kataster gemäß Art. 3 BayBodSchG liegt kein Eintrag mit Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Radon-Vorsorgegebiets. Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung von Radonimmissionen sind in Kap. 15.1 behandelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden sind bei der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereichs nicht zu vermeiden, werden aber durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf GRZ max. 0,4 und bei Anwendung der fachlichen Vorschriften und Regelungen auf das notwendige Maß vermindert.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

18.4 Wasser

Der Geltungsbereich ist frei von Oberflächengewässern. Ein potenzieller mäßiger Fließweg bei Starkregen verläuft auf dem Grünweg nördlich außerhalb des Geltungsbereichs. Für die Beurteilung des Schutzguts Wasser sind somit nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant.

Bewertungskriterien Schutzgut Wasser (hier: nur Grundwasser)

Bedeutung / Empfindlichkeit	Ausmaß der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Beschreibung und Bewertung

Das Plangebiet liegt im Bereich von Kluftgrundwasserleitern mit geringen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten und je nach Lehmanteil geringem bis mäßigem Filtervermögen. Das Grundwasser steht im Geltungsbereich in größerer Tiefe an und ist weder pflanzenverfügbar noch landschaftsprägend. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche liegen im Geltungsbereich nicht vor. Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Grundwasser ist daher gering bis mittel.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Infolge der Versiegelung für Gebäude, Straßen und Wege werden die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt. Mit den Festsetzungen zur Retention, Versickerung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken werden die Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser auf ein geringes Maß verringert.

Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

18.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Ortsteil Vordorf ist aufgrund seiner geringen Größe nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine speziellen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren. Die Beeinträchtigungen werden durch die Festsetzungen zur Durchgrünung und Gestaltung der Freiflächen vermieden. Die Frisch- und Kaltluftversorgung von Vordorf ist weiterhin gewährleistet. Aufgrund der geringen betroffenen Fläche sind die Auswirkungen nicht erheblich.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

18.6 Landschaft

Das Schutzgut Landschaft wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich ist als landwirtschaftlich intensiv genutzte, strukturarme Fläche frei von landschaftsbildprägenden Elementen, insbesondere auch von Bäumen und Gehölzen. Vorbelastungen liegen nicht vor.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Von der Überbauung durch das geplante Wohngebiet sind keine landschaftsbildprägenden Elemente oder Bereiche betroffen. Zur Gestaltung des neu entstehenden Ortsrands wird im Westen des Baugebiets eine Eingrünung mit Hecken, Bäumen und Einzelsträuchern festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen stellen ein durchgrüntes Landschafts- und Ortsbild sicher.

Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

18.7 Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

18.8 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge, die über die Bedeutung der einzelnen Schutzgüter hinausgehen, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

18.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Das FFH-Gebiet 5937-371.01 „Schneebergmassiv mit Fichtelseemoor“ und das Vogelschutzgebiet 5939-471.01 „Schneeberggebiet und Goldkronacher Forst“ befinden sich in mehr als 300 m Entfernung zum Geltungsbereich jenseits der geschlossenen Bebauung des Ortsteils Vordorfermühle. Auswirkungen des Bebauungsplans auf beide Natura 2000-Gebiete lassen sich aufgrund der Entfernung und der Lage mit Sicherheit ausschließen.

19 Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a Abs. 2 BauGB

Ein **sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern** ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die **Nutzung erneuerbarer Energien** ist durch die Pflicht zur solarenergetischen Nutzung der Dächer gemäß § 44a BayBO sichergestellt. Die **sparsame und effiziente Nutzung von Energie**, insbesondere von Solarenergie, wird durch die zu erwartende Ausrichtung der Gebäude begünstigt.

Die **Wiedernutzbarmachung** von brachgefallenen Gewerbeflächen oder Konversionsflächen ist im Gemeindegebiet mangels solcher Flächen nicht möglich. Möglichkeiten zur **Nachverdichtung** und **Wiedernutzbarmachung von Leerständen** liegen im Ergebnis der Überprüfung nicht vor. Die **Bodenversiegelung** wird mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 **auf das notwendige Maß begrenzt**.

Der **Landschaftsplan** des Gemeinde Tröstau stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Ziele und Maßnahmen dar.

20 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Ausgleichsbedarf für die Kompensation des durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffs wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021) ermittelt. Die im Geltungsbereich vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen A11 und V51 haben eine geringe ökologische Bedeutung und werden pauschal mit 3 Wertpunkten (WP) bewertet. Der befestigte Wirtschaftsweg V32 ist ohne ökologische Bedeutung und wird mit 0 WP bewertet. Die Festsetzung der privaten Grünflächen auf bestehendem Acker zieht keinen Eingriff nach sich. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 13.650 WP.

Beeinträchtigter Biotop- und Nutzungstyp (BNT)	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichs-bedarf (WP)
Acker (A11)	11.309	3	0,4	13.571
Verkehrsbegleitgrün (V51)	66	3	0,4	79
Wirtschaftsweg (V32)	198	0		0
Grünfläche (ohne Eingriff)	591			0
Summe	**12.164**			**13.650**

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sind in Kap. 15 für die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt, die die Gemeinde Tröstau aus ihrem Eigentum bereitstellt. Mit Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 13.650 WP ist der Kompensationsbedarf abgedeckt und der vom Bebauungsplan vorbereitete Eingriff im vollen Umfang ausgeglichen.

21 Angaben zum speziellen Artenschutz (saP)

Der Geltungsbereich bietet aufgrund seiner Habitatausstattung nur wenigen ungefährdeten und ubiquitären Tier- und Pflanzenarten geeigneten Lebensraum. Das Vorkommen saP-relevanter Tierarten, insbesondere auch von Fledermäusen, gehölzbrütenden Vögeln, Reptilien und Zauneidechse lässt sich mit Sicherheit ausschließen. Der Geltungsbereich ist aufgrund der Nähe zu vertikalen Strukturen wie Bäumen und Gebäuden auch für die Feldlerche nicht geeignet. Die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG lässt sich somit mit hinreichender Sicherheit ausschließen.

22 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Verbindliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft im Geltungsbereich sind nicht vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass der Status quo mit seiner geringen Bedeutung für Natur und Landschaft bei Nichtdurchführung unverändert erhalten bliebe.

23 Monitoring

Die Beschaffenheit von Boden, Baugrund und Grundwasserstand im Baugebiet können im Rahmen der Bauausführung festgestellt und gewürdigt werden. Dies ermöglicht es der Gemeinde Tröstau, ggf. weitere oder andere wirksame Vorkehrungen zur Verminderung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser zu treffen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Wunsiedel i. Fichtelgebirge zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Aufgrund der geringeren Betroffenheit ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen auf die anderen Schutzgüter nachrangig.

24 Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vermeidung und Verminderung	Bewertung
Menschen, menschliche Gesundheit	Verlust siedlungsnaher, erholungswirksamer Freiflächen	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Überbauung von 1,1 ha Ackerland ohne besondere Bedeutung als Lebensraum	geringe Erheblichkeit
Boden	Versiegelung bis ca. 0,7 ha; keine Böden mit besonderen Bodenfunktionen betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Retention und Versickerung vermindert	geringe Erheblichkeit
Klima	Überbauung von Kaltluftentstehungsgebieten	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Überbauung von Landschaftsteilen ohne besondere Bedeutung für das Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	keine Erheblichkeit

Nach Anlage der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen lediglich Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Umwelt.