



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

---

# Begründung mit Umweltbericht

## Entwurf vom 11.04.2022

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.79.25**  
Projekt: **Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Töpen für den Ortsteil Mödlareuth**

Gemeinde:

Töpen

Landkreis:

Hof

Vorhabensträger:

Gemeinde Töpen

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Anschrift:**  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Telefon:**  
(0 92 61) 60 62-0

**Telefax:**  
(0 92 61) 60 62-60

**Email:**  
info@ivs-kronach.de

**Web:**  
www.ivs-kronach.de



<b>1. ANGABEN ZUR KOMMUNE .....</b>	<b>2</b>
1.1. LAGE IM RAUM .....	2
1.2. EINWOHNERZAHL, FLÄCHE .....	2
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	2
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	2
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANES .....</b>	<b>3</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>4. INFRASTRUKTUR UND ERSCHLIEBUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>5. BODEN UND BODENDENKMÄLER .....</b>	<b>6</b>
<b>6. GEWÄSSER .....</b>	<b>6</b>
<b>7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE .....</b>	<b>7</b>
7.1. LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZ.....	7
7.2. IMMISSIONSSCHUTZ .....	7
<b>8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>7</b>
<b>9. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>8</b>
9.1. GRUNDLAGEN .....	8
9.1.1 <i>Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben .....</i>	<i>8</i>
9.1.2 <i>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.....</i>	<i>8</i>
9.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) UND BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	10
9.3. BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	13
Bodenschutzklausel.....	14
Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung.....	14
Klimaschutzklausel.....	14
9.4. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	14
9.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN .....	15
9.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	15
9.6.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....</i>	<i>15</i>
9.6.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....</i>	<i>15</i>
9.6.4. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) .....</i>	<i>15</i>
9.7. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	16
<b>10. ENTWURFSVERFASSER .....</b>	<b>16</b>

## 1. Angaben zur Kommune

### 1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Töpen liegt im Nordosten des Landkreises Hof, etwa zwölf Kilometer von der kreisfreien Stadt Hof entfernt. Höchste Erhebung des Gemeindegebietes ist der Garbühl östlich Isaar mit über 600 Metern, tiefste Stelle die Mündung des Tannbachs in die Sächsische Saale bei rund 400 Metern über NN. Die Gemeinde besteht aus dem Pfarrdorf Töpen, dem Kirchdorf Isaar, den Dörfern Hohendorf und Obertiefendorf, den Weilern Königshof, Mödlareuth, Moosanger und Untertiefendorf sowie der Einzel Fattigsmühle.

Nachbargemeinden sind die Gemeinden Köditz und Feilitzsch im Landkreis Hof in Bayern sowie die Städte Gefell und Hirschberg im Saale-Orla-Kreis, Thüringen.

### 1.2. Einwohnerzahl, Fläche

Bevölkerung am 31.Dezember (Jahr)	Gesamt	Veränderung zum Vorjahr absolut	Veränderung zum Vorjahr in %
2010	1.146	-15	-1,3
2011	1.080	-66	-5,8
2012	1.058	-22	-2,0
2013	1.056	-2	-0,2
2014	1.049	-7	-0,7
2015	1.056	7	0,7
2016	1.046	-7	-0,7
2017	1.044	-5	-0,5
2018	1.028	-16	-1,5
2019	1.018	-10	-1,0
2020	1.023	5	0,5

Die Bevölkerungsdichte liegt 2020 bei 49 Einwohnern pro km<sup>2</sup> (Landkreis Hof 106, Regierungsbezirk Oberfranken 147, Freistaat Bayern 186).  
Das Gemeindegebiet umfasst 20,08 km<sup>2</sup>.

### 1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Die Gemeinde Töpen besitzt im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) keine zentralörtlichen Funktionen. Ein bedeutender Lebensmittelhändler ist im Gewerbegebiet angesiedelt, welcher einen Großteil der Arbeitsplätze in der Gemeinde auf sich vereint.  
In der Gemeinde waren 2019 3.357 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt.

### 1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Töpen ist nicht an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Feilitzsch in einer Entfernung von etwa sechs Kilometern. Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Wichtigste Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahnen BAB 72 (Autobahndreieck Bayerisches Vogtland – Autobahnkreuz Chemnitz) B 93, an welche die Gemeinde über eine Anschlussstelle angebunden ist.

Eine weitere wichtige Verbindung ist die Bundesstraße B 2 (Gartz a.d.Oder - Mittenwald), welche mitten durch das Gemeindegebiet verläuft.

Darüber hinaus sind die Kreisstraßen HO 1 (B 173 – Trogen – Feilitzsch – Unterhartmannsreuth – Münchenreuth – Obertiefendorf – Töpen), HO 2 (St 2192 Joditz – Isaar – Hohendorf – Schollenreuth) und HO 3 (Mödlareuth - Töpen) zu nennen.

Der nächstgelegene Flugplatz befindet sich in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen, Entfernung etwa 15 Kilometer).

## **2. Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderungen von Bauleitplänen. Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan.

Die Gemeinde Töpen hält eine Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Ortsteil Mödlareuth für erforderlich, um die städtebauliche Ordnung zu wahren. Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 670 und 670/1 sowie die Grundstücke Fl.-Nrn. 669/1 und 669/2 der Gemarkung Töpen.

Mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes soll eine bauliche Nutzung der Fläche für den Neubau von Einrichtungen des Deutsch-Deutschen Museums in Mödlareuth vorbereitet werden.

Die Flächen sind im aktuell wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Änderung werden diese als Sondergebiet „Museum“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen. Dies entspricht dem sich wesentlich von den Gebieten nach §§ 2-10 BauNVO Charakter des Gebietes (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Konkretere Ziele zu Art und Maß der baulichen Nutzung liegen gegenwärtig nicht vor, dies ist aufgrund des lediglich vorbereitenden Charakters der vorliegenden Planänderung jedoch auch nicht erforderlich.

Durch die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden folgende Flächen neu dargestellt:

**Sondergebiet „Museum“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO): 14.910 m<sup>2</sup>**

## **3. Übergeordnete Planungen**

Die Planung entspricht sowohl einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

### **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

Die Gemeinde Töpen, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibung 2018 zum allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

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 (Punkt 2.2.4).

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann (...) und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann (Punkt 2.2.5).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (Punkt 3.1). Diesem Grundsatz wird mit vorliegender Planung entsprochen.

Dem ebenfalls in Punkt 3.1 genannten Grundsatz der flächensparenden Erschließungsformen wird ebenfalls entsprochen, da keine Erschließungsanlagen hergestellt werden müssen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Punkt 3.2). Potenziale der Innenentwicklung stehen im Ortsteil Mödlareuth nicht zur Verfügung. Die Verortung in einem anderen Ortsteil ist aufgrund der historischen Besonderheit des Ortes Mödlareuth, welche weit über die Staatsgrenzen bekannt ist, nicht denkbar.

Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet.

#### Regionalplan Oberfranken-Ost

Gemäß dem Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost ist die Gemeinde Töpen nicht als zentraler Ort ausgewiesen.

Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden. (B II 1.1). Diesem Ziel wird durch vorliegende Planung entsprochen.

Unter B VI 7.2 ist als Ziel formuliert, dass die Museen in der Region erhalten und weiter ausgebaut werden sollen; auf Kooperationen mit Museen und Sammlungen, insbesondere in Sachsen und Thüringen [...] soll hingewirkt werden.

#### 4. Infrastruktur und Erschließung

Die überplanten Flächen sind durch überörtliche Verkehrswege erschlossen (Kreisstraße Ho 3). Die Zufahrtssituation ist mit dem kreiseigenen Tiefbau abzustimmen, hier sind auch verkehrsrechtliche Erfordernisse abschließend zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Die Zufahrtsstraße auf Fl.-Nr. 670/1 bleibt in ihrer Funktion erhalten.

Aus der Sicht des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberfranken wird auf Folgendes hingewiesen:

Bei Flst.Nr. 696 handelt es sich um einen Weg, der im Rahmen des Wegebauverfahrens Töpen II zur Ausführung kam. Die Vermessung und Abmarkung und damit die katastertechnische Überprüfung des Wegeverlaufes und der Grenzen haben noch nicht stattgefunden.

Die Zufahrten zu baulichen Anlagen sind so ausgebaut beziehungsweise auszubauen, dass sie den Forderungen des abwehrenden Brandschutzes genügen. Auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr wird hingewiesen.

Spätestens im Baugenehmigungsverfahren sind der Objektschutz sowie der abwehrende Brandschutz entsprechend nachzuweisen.

Bei dem Nachweis der Löschwasserversorgung ist gegebenenfalls auch die nachfolgenden Möglichkeiten einzubeziehen:

- Entnahme aus Löschwasserteichen DIN 14 210,
- DIN 14 230 Entnahme aus Löschwasserbehältern.

Betreiber des Trinkwassernetzes im Plangebiet ist der Zweckverband zur Wasserversorgung des Bayerischen Vogtlandes.

Eine zentrale Abwasserentsorgung existiert nicht. Die Anwesen werden mit Kleinkläranlagen entwässert.

Sodass die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) berücksichtigt werden, ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Das Niederschlagswasser wird ortsnah, beziehungsweise auf dem jeweiligen Grundstück versickert bzw. zu Brauchwasserzwecken verwendet.

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist bei nicht öffentlich entsorgten Bauvorhaben durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen. Das auf den Dachflächen bzw. den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden. Die flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone hat dabei Vorrang vor der linienförmigen oder punktuellen Versickerung bzw. der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer. Dazu muss die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens überprüft werden.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist auf folgendes hinzuweisen:

Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG.

Hierfür sind beschränkte wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 8 Abs. 1 WHG in Verbindung mit Art. 15 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) notwendig. Dies gilt nicht, wenn und soweit die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser unter die Erlaubnisfreiheit nach § 46 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung fällt. Dies gilt ebenfalls nicht bei gemeingebräuchlicher Einleitung in Oberflächenwasser nach § 25 Nr. 1 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) in der jeweils gültigen Fassung.

In diesem Zusammenhang prüft der sachkundige Planer der Entwässerungsanlage, ob die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Versickern von Niederschlagswasser vorliegen. Die o. g. Technischen Regeln (NWFreiV mit TRENGW) grenzen dabei die erlaubnisfreie Benutzung ab und geben Anforderungen an Planung, Bau und Betrieb der Entwässerungsanlagen vor.

Falls beschränkte wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich werden, sind diese beim Landratsamt Hof unter Vorlage entsprechender Antragsunterlagen zu beantragen.

Für die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wird dabei insbesondere auch auf die fachlichen Vorgaben

- des DWA Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser),
- des DWA Arbeitsblattes A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) und
- des DWA Arbeitsblattes A 102 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer)
- des DWA Arbeitsblattes A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) hingewiesen.

Bei der Planung der Oberflächenableitung aus versiegelten Flächen sind klimabedingte Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse zu berücksichtigen.

Die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke muss weiterhin gegeben sein. Sofern Drainagen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen.

Die Einleitung des Schmutzwassers in einen vorhandenen Schmutzwasserkanal ist nicht möglich. Somit ist eine zentrale Abwasserbehandlung nicht vorgesehen. Das Schmutzwasser muss über private Kleinkläranlagen aufbereitet werden.

Das Planungsgebiet ist derzeit nicht mit Niederspannung aus dem Stromnetz der Stadtwerke Hof Energie+Wasser GmbH erschlossen. Ein Niederspannungsanschluss kann an der Trafostation auf der Flurnummer 696/1 erfolgen.

Ein Anschluss an die Abfallentsorgung und Wertstofffassung des Landkreises Hof ist vorhanden.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, auf die bei weiteren Planungen grundsätzlich Rücksicht genommen werden muss. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

## **5. Boden und Bodendenkmäler**

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 eines 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, auf Grund 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.

Im Falle des Auffindens von historischen Zeugnissen des Bergbaus im Planungsgebiet ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Das Gebiet befindet sich außerhalb von Altlastenverdachtsflächen. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbes. Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 wird hingewiesen. Gemäß Art. 12 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes haben u.a. die Gemeinden ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

Den gewachsenen Bodenaufbau bildet Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus grusführendem Schluff bis Lehm (Deckenschicht) über (Krye)Gruelohm. Die geologische Einheit bildet Diabas, Spilit, Melaphyr, Pikrit und basischer Tuff. Im Bereich Mödlareuth sind geologische Verwerfungen bekannt.

## **6. Gewässer**

Der Tannbach wird durch die vorbereitete bauliche Nutzung nicht berührt. Für das Gebiet liegen keine beobachteten Grundwasserstände vor. Stehende oder fließende Gewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete oder überschwemmungsgefährdete Bereiche sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bauherren selbst für einen hinreichenden Schutz gegen drückendes Wasser zu sorgen haben.

Als Festsetzungen im Bebauungsplan werden empfohlen:

- „Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. 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.“

## **7. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **7.1. Landschafts- und Naturschutz**

Schutzgebiete des Naturschutzes sind nicht betroffen. Es handelt sich um extensive Wiesenflächen, die in den hangaufwärts gelegenen Bereichen in Altgrasbestände und verschiedene Sukzessionsstadien mit Hochstauden und Gehölzanflug übergehen. Die Randbereiche haben eine erhebliche ökologische Wertigkeit, teilweise ist Obstbaumbestand vorhanden. Diese Elemente der Kulturlandschaft weisen eine fachliche Bedeutung für den Naturschutz auf und deren Erhalt sollte eine Leitlinie der planerischen Konzeption sein.

Aussagen über die Eingriffsschwere können gegenwärtig nicht getroffen werden.

Bei konkreten Bauvorhaben sind Maßnahmen der Grünordnung und des Ausgleichs in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Hof festzulegen, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gerade im Ortsrandbereich hin zur freien Landschaft zu minimieren. Orientierend sei auf Maßnahmenvorschläge im Landschaftsplan der Gemeinde Töpen verwiesen. Bevorzugt ist die Durchführung von Maßnahmen zum Waldumbau zu behandeln, um landwirtschaftliche Flächen zu schonen.

### **7.2. Immissionsschutz**

Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass in den überplanten Flächen keine Wohnnutzung stattfindet.

Aktive Schallschutzmaßnahmen werden nicht in die Planung aufgenommen, da die konkrete Schutzbedürftigkeit der späteren baulichen Nutzung im Zuge der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht sicher abgeschätzt werden kann. Es ist daher geboten, die immissionsrechtliche Unbedenklichkeit in nachgeordneten Verfahren nachzuweisen.

Immissionsrechtliche Konflikte aufgrund konkurrierender baulicher Nutzungen sind nicht zu erwarten, der Ortsteil Mödlareuth ist zu gleichen Teilen als Fläche für den Gemeinbedarf zu kulturellen Zwecken sowie als Dorfgebiet ausgewiesen, charakteristische Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind daher grundsätzlich hinzunehmen.

Hinsichtlich der Windenergieanlagen im Bereich Töpen wäre je nach Schutzbedürftigkeit gegebenenfalls der Nachweis zu erbringen, dass die geltenden immissionsrechtlichen Grenzwerte, u.a. für Lärm, Schattenwurf und Lichtemissionen bei einer baulichen Nutzung eingehalten werden können.

## **8. Nachrichtliche Übernahmen**

Die in der Zeichnung der Änderung des Flächennutzungsplanes eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, udglm.).

Die Ho 3 verläuft im Westen des Ortsteils. Die Bauverbots- und die Baubeschränkungszone der wurden gemäß Art. 23/24 BayStrWG nachrichtlich übernommen.

## **9. Umweltbericht**

### **9.1. Grundlagen**

#### **9.1.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben**

Im Ortsteil Mödlareuth der Gemeinde Töpen wird auf einer Fläche von 14.910 m<sup>2</sup> der Neubau des Deutsch-Deutschen Museums baulich vorbereitet.

#### **9.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden**

##### **Regionalplan**

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, regionale Grünzüge oder Trenngrün sind gem. Regionalplan nicht vorhanden. Die Gemeinde gehört gemäß Regionalplan zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf und ist nicht als zentraler Ort ausgewiesen.

Der Regionalplan formuliert u.a. folgende Ziele:

- B I 1.1 (G) In der Region soll das vielfältige und abwechslungsreiche Nebeneinander verschiedener Natur- und Kulturlandschaften erhalten und harmonisch weiterentwickelt werden. Insbesondere sollen die natürlichen Lebensgrundlagen der Region zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der heimischen Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle konkurrierenden Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes abgestimmt werden. Die verschiedenen Ökosystemleistungen sollen gesichert und gestärkt werden.
- B I 1.4 (G) Charakteristische naturnahe Biotope und ökologisch bedeutsame Naturräume sollen in Funktion und Umfang gesichert, erhalten und soweit erforderlich wiederhergestellt werden.
- B I 2.4.1 (G) Zur Sicherung von Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen soll ein Biotopverbund aufgebaut werden.
- B I 2.6.1 (G) Gebiete mit hervorragender Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes sollen erhalten und Nutzungsänderungen vermieden werden.
- B I 3.1.1 (G) In Siedlungsbereichen sollen die Talauen als Freiräume erhalten bleiben.
- B I 3.1.2 (G) Ortsränder, Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparks und Fremdenverkehrsgebieten der Region, sollen gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden.
- B I 3.2.3 (G) Die Funktionen des Bodens sollen in der Region nachhaltig gesichert und wiederhergestellt werden. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.
- B I 3.2.5 (G) Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung für die Erholung sollen unter Berücksichtigung ihrer landschaftlichen Potenziale und des Naturhaushaltes erhalten, gepflegt und entwickelt werden.
- B I 3.2.7 (G) Die historischen Kulturlandschaften sollen erhalten, gepflegt und gegebenenfalls saniert werden.

##### **Flächennutzungsplan**

Im FNP ist das überplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Hof (ABSP)

Das Vorhaben befindet sich gem. ABSP außerhalb naturschutzfachlicher Schwerpunktgebiete.

#### Fachgesetze

Beschrieben werden die allgemeinen Ziele zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft im

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bayerischem Wassergesetz (BayWG) und in der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) und Bayerischem Denkmalschutzgesetz (BayDSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Verordnungen und Technischen Anleitungen TA Luft, TA Lärm.

Zielvorgaben der untersuchten Schutzgüter:

<b>Mensch</b>	
BauGB	§ 1 (5) ff. Sicherung des Wohles der Allgemeinheit und menschenwürdige Umwelt durch nachhaltige städtebauliche Entwicklung.
BImSchG	§ 1 Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorzubeugen.
TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche
DIN 18005-1	Schallschutzberücksichtigung bei der städtebaulichen Planung.
<b>Arten/Biotope</b>	
BNatSchG	§ 1 (3) 5. ff. Dauerhafte Sicherung und Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihren Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
<b>Boden</b>	
BauGB	§ 1a (2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden, Bodenversiegelung ist zu minimieren. § 202 besonderer Schutzstatus des Mutterbodens.
BBodSchG	§ 1 ff. Sicherung der Bodenfunktionen oder deren Wiederherstellung.
BNatSchG	§ 1 ff. Dauerhafte Sicherung von Bodendenkmälern, Boden als Teil des Naturhaushaltes, Sicherung von Boden, Vermeidung von Erosion.
<b>Wasser</b>	
WHG und WRRL	§ 5 ff. Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung von Wasser, Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes, Vermeidung der Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses. Verantwortungsvoller Umgang mit Wasser und nachhaltige Bewirtschaftung von Flüssen, Seen und Grundwasser.
<b>Luft/Klima</b>	
BauGB	§ 1a (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Emissionen

	sollen vermieden und eine bestmögliche Luftqualität erhalten werden. Erneuerbare Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sind zu fördern.
BlmSchG	§ 1 ff. Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorbeugen.
TA Luft	Diese dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
BNatSchG	§ 1 (3) 4. Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien
<b>Landschaftsbild</b>	
BNatSchG	§ 1 (1) 3. Dauerhafte Sicherung von Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Charakteristische Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung + Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
<b>Kultur- und Sachgüter.</b>	
BauGB	Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
BNatSchG	§ 1 (4) ff. Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.
DSchG	§ 1 (1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmälern hinzuwirken.

## **9.2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Beschreibung der Auswirkungen der Planung**

### Schutzgut Mensch

Der Landschaftsraum wird auch als siedlungsnaher Erholungsraum genutzt, die Art des Vorhabens ist der Erholungsnutzung unmittelbar dienlich.

Markierte Rad- und Wanderwege führen aufgrund der historischen Bedeutung in großer Zahl durch den Ort Mödlareuth und an den Flächen vorbei. Das Planungsgebiet liegt in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Hinsichtlich der in § 3 Abs. 3 BlmSchG aufgeführten Immissionen ist keine erhebliche Betroffenheit zu erwarten.

### Gewerbelärm

Durch das Vorhaben entstehen voraussichtlich keine unzulässigen Lärmemissionen. Das Vorhaben ist keinen unzulässigen Lärmemissionen ausgesetzt.

### Verkehrslärm

Durch das Vorhaben entsteht zusätzlicher Verkehrslärm durch zusätzliches Verkehrsaufkommen. Dieses wird allerdings ohne eine Belastung der Ortslage über überörtliche Verkehrswege abgewickelt. Das Vorhaben liegt im Einwirkungsbereich überörtlicher Verkehrswege, gegebenenfalls sind entsprechende bauliche Maßnahmen in Abhängigkeit von der konkreten Schutzwürdigkeit der Nutzung erforderlich.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Mödlareuth findet voraussichtlich nicht statt, insbesondere der historisch bedeutsame Grenzverlauf bleibt unberührt.

Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet statt. Diese ist jedoch räumlich sehr begrenzt und aufgrund der baulichen Nutzung und geschichtlichen Bedeutung in diesem Ortsteil nicht fremd. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht erheblich beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

Es wird durch die Planung nicht unzulässig in die Eigentumsrechte Dritter eingegriffen.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Es handelt sich um extensive Wiesenflächen, die in den hangaufwärts gelegenen Bereichen in Altgrasbestände und verschiedene Sukzessionsstadien mit Hochstauden und Gehölzanflug übergehen. Die Randbereiche haben eine erhebliche ökologische Wertigkeit, teilweise ist Obstbaumbestand vorhanden. Im Plangebiet befindet sich eine Feldscheune.

Da der genaue Umfang von baulichen Eingriffen im Planungsgebiet derzeit noch nicht bekannt ist, wird von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen. Im Zuge des Bauantrages sind weitere Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Gemäß der Artenschutzkartierung existieren keine Nachweise für diesen Bereich.

Eine mögliche Betroffenheit ergibt sich bei der Artengruppe der Wiesenbrüter, sowie der Gehölzbrüter, da eine entsprechende Habitatausstattung gegeben ist.

Sollte die vorhandene Feldscheune abgebrochen werden, ist es angezeigt, vorher das Gebäude auf Nistplätze von Fledermausarten oder Gebäudebrütern zu untersuchen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Das Untersuchungsgebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Die Einstufung der Schutzwürdigkeit des Obstbaumbestands (Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 Abs. 2 BNatSchG) ist in nachgelagerten Verfahren abschließend zu beurteilen. Nur hier kann auch die Eingriffsschwere abschließend beurteilt werden.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine Trennungsfunktion, da die Raumbedeutsamkeit aufgrund der geringen Dimension des Vorhabens nicht gegeben ist. Für größere Tierarten wird keine relevante Beeinträchtigung bestehender Wanderwege entstehen, da als Wanderkorridore für größere und scheue Arten fungierenden Strukturen des nationalen Biotopverbunds „Grünes Band“ durch die Planung nicht berührt werden. Bereiche mit Biotopverbundfunktion sind nicht berührt.

Falls eine Beleuchtung erforderlich wird, sollten vorrangig Kaltstrahler eingesetzt werden, um nachtaktive Insekten zu schonen.

Es ist eine angemessene Eingrünung im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen, beziehungsweise zu erhalten.

#### Schutzgut Landschaft

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild in gewissem Umfang verändert, jedoch kann nicht pauschal von einer Beeinträchtigung gesprochen werden. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet statt, da die Flächen am Ortsrand gelegen sind. Naturraumtypische Besonderheiten werden voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Der Landschaftsraum wird auch als siedlungsnaher Erholungsraum genutzt, die Art des Vorhabens ist der Erholungsnutzung unmittelbar dienlich. Für den Erholungssuchenden stellt das Vorhaben keine Beeinträchtigung dar.

Die Fläche weist keine erhebliche Fernwirkung auf. Die weiträumige Einsehbarkeit für die Bebauung besteht nicht. Dadurch hält sich die tatsächliche Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild in engen Grenzen.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist daher nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild hervorzurufen.

#### Schutzgut Fläche, Boden

Durch die Maßnahme erfolgt in einem gewissen Umfang Flächenversiegelung. Der Grad der Versiegelung ist gegenwärtig nicht absehbar.

Den gewachsenen Bodenaufbau bildet Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus grusführendem Schluff bis Lehm (Deckschicht) über (Kryo-)Gruslehm. Die geologische Einheit bildet Diabas, Spilit, Melaphyr, Pikrit und basischer Tuff. Im Bereich Mödlareuth sind geologische Verwerfungen bekannt.

Gem. Landesentwicklungskonzept Oberfranken Ost handelt es sich um ein Gebiet mit einer allgemeinen Bedeutung für die Erhaltung der Bodenfunktionen und gleichzeitig um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Bodens durch Erhalt erosionsschützender Vegetation.

Böden mit hoher oder sehr hoher Bedeutung (z. B. Moorböden) sind nicht vorhanden, grundwasserbeeinflusste Böden werden nicht beansprucht. Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Durch die Maßnahme erfolgt in einem geringem Umfang Flächenversiegelung. Potentiale der Innenentwicklung stehen im Ortsteil nicht zur Verfügung.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des §12 BBodSchV zu beachten.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

Die durch die Maßnahme in Anspruch genommenen Flächen besitzen im bayernweiten Vergleich geringe Bodenwertigkeiten und im regionalen Vergleich hauptsächlich ungünstige Erzeugungsbedingungen. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind oder Wasser kann auf Grund der Hanglage nicht ausgeschlossen werden; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird.

Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

#### Schutzgut Wasser

Für das Gebiet liegen keine beobachteten Grundwasserstände vor. Es ist nicht davon auszugehen, dass hohe Grundwasserstände vorhanden sind. Die Grundwasserneubildungsrate ist mittel.

Stehende oder fließende Gewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen werden durch die bauliche Nutzung nicht bewirkt.

#### Schutzgut Luft

Eine Zustandsänderung ist nicht abzusehen.

**Schutzgut Klima**

Auf Grund der Lage und Struktur des Planungsgebietes ist nicht mit Kaltluftströmen zu rechnen. Das Gebiet weist eine hohe Kaltluftproduktionsfunktion auf.

Der kleinräumige Wechsel von beschatteten und besonnten Flächen, trockenen und frischen Bereichen infolge der Bebauung verursacht mikroklimatische Veränderungen, die sich auf die kleinräumigen Standortverhältnisse auswirken. Es ist insbesondere davon auszugehen, dass sich die bebauten Bereiche im Sommer stärker aufheizen.

**9.3. Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle: zu erwartende Auswirkungen

<b>Schutzgut Mensch</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b> Eingriffe gem. § 14 BNatSchG zu erwarten
<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Fläche, Boden</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b> Durch Versiegelung Totalverlust von Bodenfunktionen im bebauten Bereich möglich.
<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> Rückgang der Grundwasserneubildung in geringem Ausmaß.
<b>Schutzgut Luft</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Klima</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>

**Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Keine Zustandsänderung zu erwarten.

Prognose bei Durchführung der Planung

Tabelle: Projektwirkungen

<b>Projektwirkung</b>	<b>Eingriffswirkungen</b>
<b>Anlagebedingte Projektwirkungen</b>	
Anlagebedingte Flächenverluste durch Überbauung und Versiegelung	anlagebedingt kommt es zu einer Neuversiegelung von Flächen in geringem Umfang.
Anlagebedingte Veränderung natürlicher Standortfaktoren	Durch die Neuversiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren.
<b>Betriebsbedingte Projektwirkungen</b>	
//	
<b>Baubedingte Projektwirkungen</b>	
Baubedingte Flächenverluste durch Überbauung und Versiegelung	Vorhabensbedingt kommt es zu einer Neuversiegelung von Flächen.
Baubedingte Veränderung natürlicher Standortfaktoren	Durch die Neuversiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren.
Baubedingte Emissionen und Störungen	Es sind kurzzeitige Belastungen durch baubedingte Emissionen (Abgase, Stäube), Lärm und Erschütterung zu

	prognostizieren.
Baubedingte Individuenverluste	Finden Gehölzschnitt oder die Bauarbeiten innerhalb einer Brutperiode statt, besteht ein Tötungsrisiko für Jungvögel und Gelege.
Bodenabtrag/-auftrag	Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich die Untere Abfallbehörde verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Bodenschutzklausel

Durch die Lage der Baufläche wird die Ressource „Grund und Boden“ effizient genutzt, da keine äußere Erschließung erforderlich wird.

Der Umgang mit Grund und Boden ist schonend und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, da die natürlichen Funktionen des Bodens bei der geplanten Nutzung berücksichtigt und die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden so gering wie möglich gehalten werden.

Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung können für das Vorhaben keine Flächen im bereitgestellt werden.

Klimaschutzklausel

Folgen des Klimawandels können z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von keiner erhöhten Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Eine Überflutung ist bei Starkregenereignissen nicht wahrscheinlich.

Bei ausgedehnten Trockenperioden kann die Eingrünung Schaden nehmen. Im Falle von längeren Trockenperioden sind ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

**9.4. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Vorhaben stellt einen solchen Eingriff dar, welcher im Zuge nachgelagerter Verfahren rechtsverbindlich auszugleichen ist.

**Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

<b>Schutzgut Mensch</b>	- gegebenenfalls Maßnahmen zum Lärmschutz aufgrund der benachbarten HO 3 je nach Schutzwürdigkeit der Nutzung
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	- Anwendung der Eingriffsregelung in nachgelagerten Verfahren - Berücksichtigung der Belange des speziellen Artenschutzes in nachgelagerten Verfahren
<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>
<b>Schutzgut Fläche, Boden</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>

<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>
<b>Schutzgut Luft</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>
<b>Schutzgut Klima</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>

#### Naturschutz und Artenschutz

Es befinden sich möglicherweise nach Naturschutzrecht geschützte Flächen im Plangebiet. Diese sind im Zuge des Biotopschutzes zu erhalten oder gleichartig auszugleichen. Der spezielle Artenschutz ist in nachgelagerten Verfahren rechtsverbindlich abzuhandeln.

### **9.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Keine.

### **9.6. Zusätzliche Angaben**

#### **9.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die wesentlichen Grundlagen des Umweltberichtes sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen:

- BayernAtlas (geoportal.bayern.de/bayernatlas); Umweltatlas Bayern
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2005): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Hof, München.
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. Auflage, München.
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan Gemeinde Töpen
- Regierung von Oberfranken (2003): Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken Ost.
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost (aktuelle, digitale Fassung): Regionalplan Oberfranken-Ost.

Bei der Erstellung des Umweltberichts wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen herangezogen und berücksichtigt: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung.

Die Kategorisierung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt verbalargumentativ.

Für den räumlichen Umfang des Umweltberichts ergeben sich als Abgrenzung zum einen der Geltungsbereich der Änderung und zum anderen die Erweiterung des Untersuchungsbereiches um relevante Randbereiche und entsprechend den Gegebenheiten beim Thema Landschaftsbild und Klima/Luft.

#### **9.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es traten keine Schwierigkeiten auf.

#### **9.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen.

### **9.7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den neu überplanten Bereich erfolgt für den Neubau des Deutsch-Deutschen Museums.

Der Flächennutzungsplan bereitet die Zulässigkeit des baulichen Eingriffs durch den Bebauungsplan lediglich planungsrechtlich vor. Die letztendliche Bewertung über die Erheblichkeit des Eingriffs bleibt nachgelagerten Verfahren vorbehalten, bei der Bewertung findet ein Worst-Case-Szenario statt.

Es sind insgesamt betrachtet keine erheblichen und dauerhaften Umweltbelastungen zu prognostizieren. Eine vorausschauende Planung und Ausführung baulicher Anlagen kann mögliche negative Umweltauswirkungen in hohem Maße relativieren, sodass infolge der Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen resultieren.

### **10. Entwurfsverfasser**

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurde beauftragt:

**IVS** Ingenieurbüro GmbH  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach  
Telefon 09261/6062-0  
Telefax 09261/6062-60



**B.Sc. Tobias Semmier**  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Fassung: 11. April 2022  
Aufgestellt: Kronach, im April 2022