

8.3 Ziele für Natur- und Landschaftsschutz

Zeitgemäßer Natur- und Landschaftsschutz basiert auf dem Gedanken, dass Natur nicht allein in geschützten 'Reservaten' erhalten werden kann. Vielmehr müssen sich eine naturgerechte und ressourcenschonende Landnutzung auf der Gesamtfläche und der gezielte Schutz von Einzelflächen in Schutzgebieten ergänzen. Zum Schutz von ökologisch empfindlichen und naturschutzfachlich wertvollen Bereichen sind je nach dem Grad der Empfindlichkeit oder Seltenheit Einschränkungen der Nutzungen erforderlich, wobei in größeren Bereichen nur geringe Beschränkungen und nur auf kleineren Flächen starke Beschränkungen auferlegt werden. Das Naturschutzrecht entspricht dem durch die Ausweisung verschiedener Schutzgebietstypen mit abgestufter Stärke der Beschränkungen.

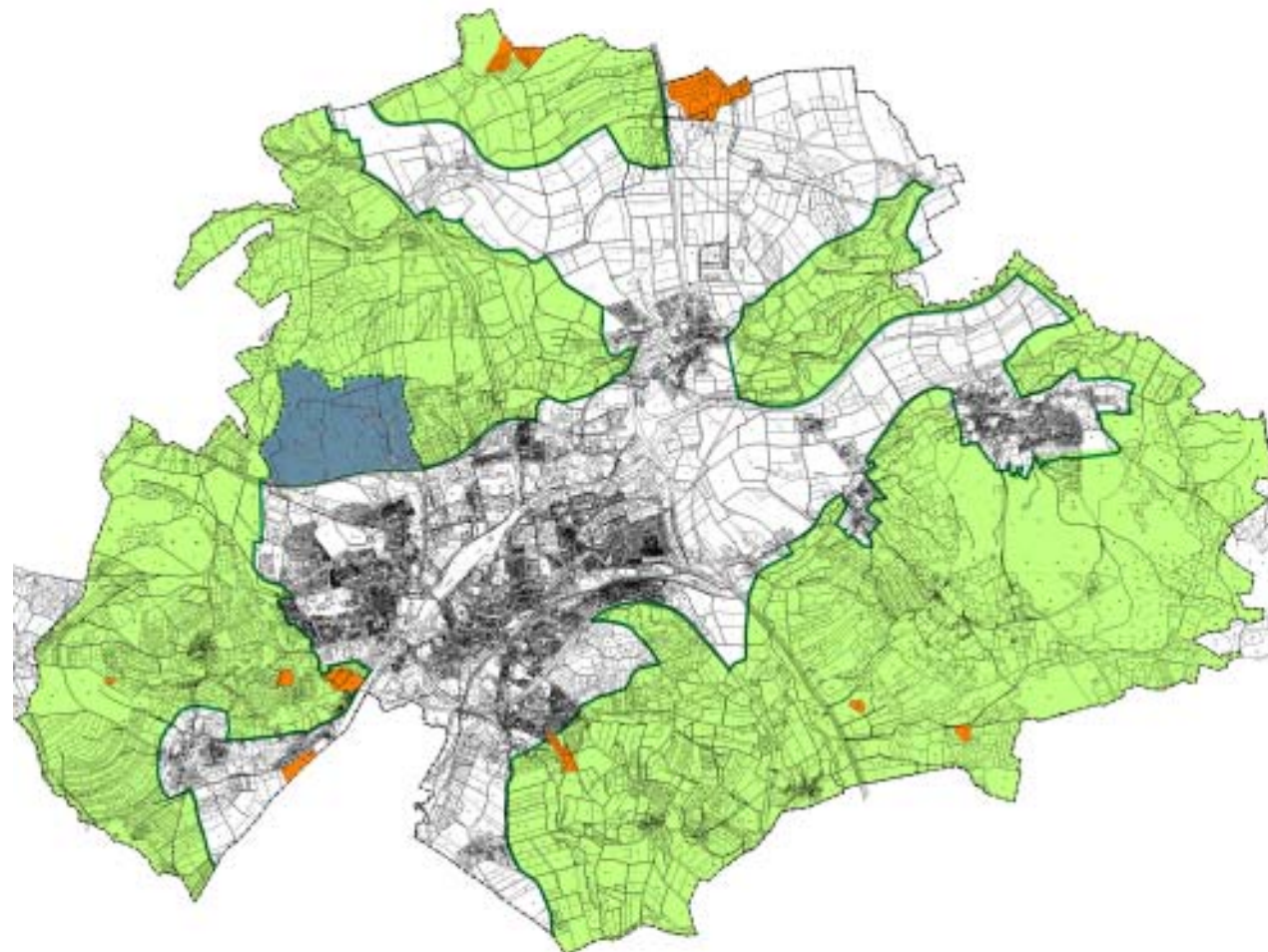
8.3.1 Schutzgebiete

Naturschutzgebiete (Art. 7 BayNatSchG)




Rechtskräftige Naturschutzgebiete innerhalb des Stadtgebiets sind nicht ausgewiesen. Es sind auch keine weiteren Vorschläge zur Abgrenzung von Naturschutzgebieten dargestellt.

Naturdenkmäler (Art. 9 BayNatSchG)

Im Landschaftsplan sind die drei bestehenden Naturdenkmäler dargestellt. Es werden keine weiteren Naturdenkmäler vorgeschlagen.



SCHUTZGEBIETSVORSCHLÄGE

	Vorschlag Geschützter Landschaftsbestandteil
	rechtskräftige Landschaftsschutzgebietsgrenze
	Rücknahme der Landschaftsschutzgebietsgrenze

Geschützte Landschaftsbestandteile
(Art. 12 BayNatSchG)

Im Stadtgebiet sind zwei Landschaftsbestandteile rechtskräftig ausgewiesen. Darüber hinaus werden 8 weitere Landschaftsbestandteile zur Unterschutzstellung vorgeschlagen (siehe nebenstehende Tabelle).

Landschaftsschutzgebiete (Art. 10 BayNatSchG)

Weite Teile des Stadtgebiets liegen innerhalb der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Schutzzone des Naturparks Fichtelgebirge. Im Rahmen der Erstellung des Landschaftsplans erfolgt eine Überprüfung der Übertragung der Landschaftsschutzgebietsgrenze aus dem Maßstab 1:25.000 in den Maßstab 1:5.000 durch die Untere Naturschutzbehörde und die Regierung.

Darüber hinaus ist im Landschaftsplan eine Rücknahme der rechtskräftigen Landschaftsschutzgebietsgrenze im Bereich der baulichen Entwicklung am Berghof vorgeschlagen. Dieser Entwicklungsbereich für Wohnbauflächen hat sich städtebaulich als erforderlich und landschaftsplanerisch als möglich herauskristallisiert, da sich die geplante Baufläche ausschließlich auf intensiv genutzten Äckern befindet. Bei Realisierung dieses Gebiets als Wohnbaufläche ist es erforderlich, die Landschaftsschutzgebietsgrenze nach Norden zu verschieben. Es wird vorgeschlagen, die Neuabgrenzung im Westen entlang des vorhandenen Wegs zwischen der B 303 und dem Vogelherd, im Norden entlang der vorhandenen Waldkante und im Osten oberhalb der steileren und strukturierten Hangbereiche wieder bis zur B 303 zu führen.

Zur Unterschutzstellung vorgeschlagene Landschaftsbestandteile

TK	Obj.-Nr. ABSP	Gebiet	Biototyp	Größe in ha
5939	A95	Jahreißgrube südlich von Leutendorf	Tümpel, Kleingewässer, überregional bedeutsam. Bedeutendstes Amphibienvorkommen im Landkreis (Kammolch, Moorfrosch, Kreuzkröte, Knoblauchkröte)	17,15
5938	B63	Naturdenkmal 'Hart' Erweiterung, stadtgebietsübergreifend	Feuchtgebiet, überregional bedeutsam. Weitgehend unberührtes Übergangs- und Flachmoor mit hochwertigen Artvorkommen (Moorfrosch, Nymphaea candida 1981)	6,54
6038	B146	Waldwiese südlich Haingrün	Feuchtgebiet, regional bedeutsam. Nasse und wenig gedüngte Waldwiese mit reichem Vorkommen an Pflanzenarten der Roten Liste. Nasswiese und artenreiches Feuchtgrünland, Streuwiese und Kleinseggenried	1,41
6038	B113	Bruchwald südlich der Monodeponie	Feuchtgebiet, regional bedeutsam. Hangbruchwald mit Feuchtgebüsch und Hochstaudenflur in naturnahem Zustand mit Vorkommen von Arten der Roten Liste	0,90
6038	B120	Biotopkomplex am Hang des Ödweißenbachtals	Regional bedeutsamer Komplexlebensraum mit hoher Dichte an Hecken, Gebüsch und Kleinstrukturen. Sandrasen, Sand-Pionierflur, Zwergstrauchheide, bodensaure Magerrasen, Vorkommen seltener Arten	3,36
6038	B136	Feuchtgebietskomplex zwischen Meußelsdorf und Ziegelhütte	Teich, Weiher, regional bedeutsam. Flache, mesotrophe Teiche und benachbarte Feuchtflächen, Verbundlage zum LB 'Teiche an der Ziegelhütte'	1,60 / 4,35
6038	B138	Ehem. Marmorsteinbruch bei der Ziegelhütte	Feucht-, Trockenstandort, regional bedeutsam. Im Landkreis seltener Standort auf Kalksilikat, Vorkommen seltener Arten der Magerrasen, wichtiger Ergänzungslebensraum zum LB 'Teiche an der Ziegelhütte'. Abbaustelle mit Kleingewässer und Trockenvegetation, Kalkmagerrasen, Felsvegetation, Schuttflur	2,78
6038	B128	Streuwiese aus Flachmoor und Magerrasen am Waldrand südwestlich Meußelsdorf	Feuchtfläche, regional bedeutsam. Streuwiese aus Flachmoor und Magerrasen, weitgehend nährstoffarmer Standort mit schönen Beständen gefährdeter Pflanzenarten, Streuwiese und Kleinseggenried, Sandrasen, Sand-Pionierflur, Zwergstrauchheide, bodensaurer Magerrasen	0,37
Gesamtfläche ca. 0,8 % des Stadtgebiets 38,46				

8.3.2 Biotopentwicklung

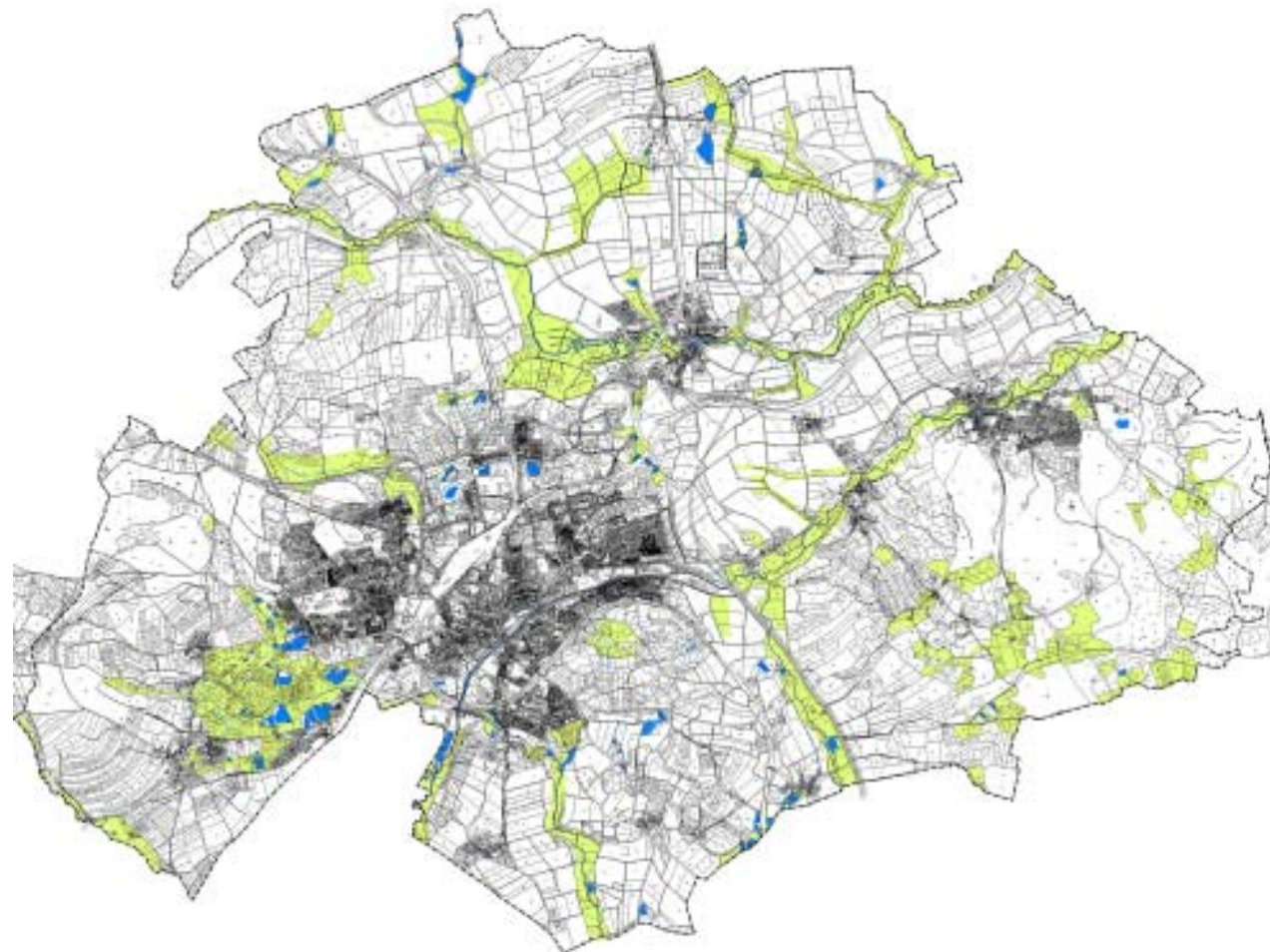
Die in Kap. 8.1 gezeigten Leitlinien zum Biotopverbund sind Grundlage der folgenden Ziele und Maßnahmenvorschläge zur Biotopentwicklung. Die Umsetzung dieser Maßnahmen sollte in Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Landwirtschaft erfolgen.

Vernetzung an Fließgewässern

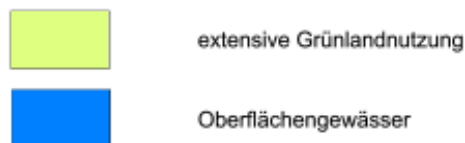
- Erhalt und Wiederherstellung der Grünlandnutzung in Überschwemmungsbereichen und in den Auen aller Fließgewässer
- Erhalt, Sicherung oder Entwicklung naturnaher Fließgewässer mit strukturreichem Gewässerprofil und Kraut- bzw. Gehölzsaum
- Schaffung von breiten Uferrandstreifen entlang der Fließgewässer (hier keine Düngung und keine Pflanzenbehandlungsmittel)

Zur Durchführung entsprechender Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Heubach
- Röthelbach oberhalb Oberthölau in Verbindung mit der nördlich gelegenen Teichgruppe
- Tannenlohgraben
- Graben bei Rathaushütte / Korbersdorf in Verbindung mit wertvollem Amphibienstandort der Lehmgrube bei der Rathaushütte
- Kösseine östlich des Stadtgebiets
- Rohrbach



VERNETZUNGSELEMENT TALLAGEN



- Durchführung gezielter Maßnahmen für den Fischotter an der Röslau wie Schaffung störungsarmer Räume; Förderung der autochthonen Fischfauna als Nahrungsgrundlage (evtl. durch Neuanlage von Fischteichen); Strukturverbesserung entlang der Gewässer; Durchgängigkeit der Gewässer, insbesondere Brücken und Durchlässe sollten so dimensioniert sein, dass Teile des Ufers mit überspannt werden; Verbesserung der Wasserqualität; regelmäßige Kontrolle der Bestände.
- Durchführung gezielter Maßnahmen für das Bachneunauge am Ödweißenbachtal und an der Kösseine wie Verbesserung der Wasserqualität auf I-II; Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Abflussdynamik; Verhinderung der Verschlammung der Gewässersohle; Anlage von Pufferstreifen; regelmäßige Kontrolle der Bestände.

Sicherung der Quellstandorte

Für das Stadtgebiet gibt es keine Quellenkartierung, in der Lage und Zustand der Quellstandorte erfasst sind. Stellvertretend hierfür wurden die Quellstandorte aus der Topographischen Karte herangezogen. Im Bereich Leutendorf / Meußelsdorf ist eine Häufung an Quellen im Stadtgebiet erkennbar. Es wird angeregt, ein Quellkataster mit Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Quellstandorte zu erarbeiten.

- Sicherung der Quellstandorte
- Vermeidung von Fassung, umgehende Einleitung in Teich oder Überbauung der Quelle, Beseitigung von Ablagerungen etc. am Quellstandort

- extensive landwirtschaftliche Nutzung des Umfeldes wertvoller Quellen (keine / wenig Düngung, kein Pflanzenschutz); bei Waldquellen Umbau von Nadelbeständen in standortgerechte Laub- bzw. Mischbestände, um u.a. einer weiteren Versauerung der Quellen entgegenzuwirken
- Erstellung und Umsetzung von Gewässerentwicklungsplänen für die Quellbäche

Vernetzung von Feuchtlebensräumen

Röslau und Kösseine fungieren als überregionale Verbundachse und als Ausbreitungskorridor für gewässerbezogene Organismen.

- Wiederherstellung naturnaher Auenlebensräume für Kösseine und Röslau mit Entwicklungsraum für die natürliche Gewässerdynamik; Schaffung eines Netzes wechselfeuchter, bewirtschaftbarer Wiesenmulden, evtl. durch Anhebung des Grundwasserspiegels
- Erhalt und Förderung extensiver Grünlandnutzung in allen Tallagen
- Ausweitung von Auwäldern

Vernetzung von Trockenlebensräumen

- Stärkung und Wiederherstellung der Talhänge von Röslau als gewässerbegleitende Leitlinie und als Trockenlebensraum
- Erhalt und Wiederausdehnung von Magerrasen und Magerwiesen
- Aufbau eines Vernetzungssystems entlang der Bahnlinie in Verbindung mit dem Sonderstandort des Marmorzugs bei der Ziegelhütte



Fischotter als Leitart der Röslau



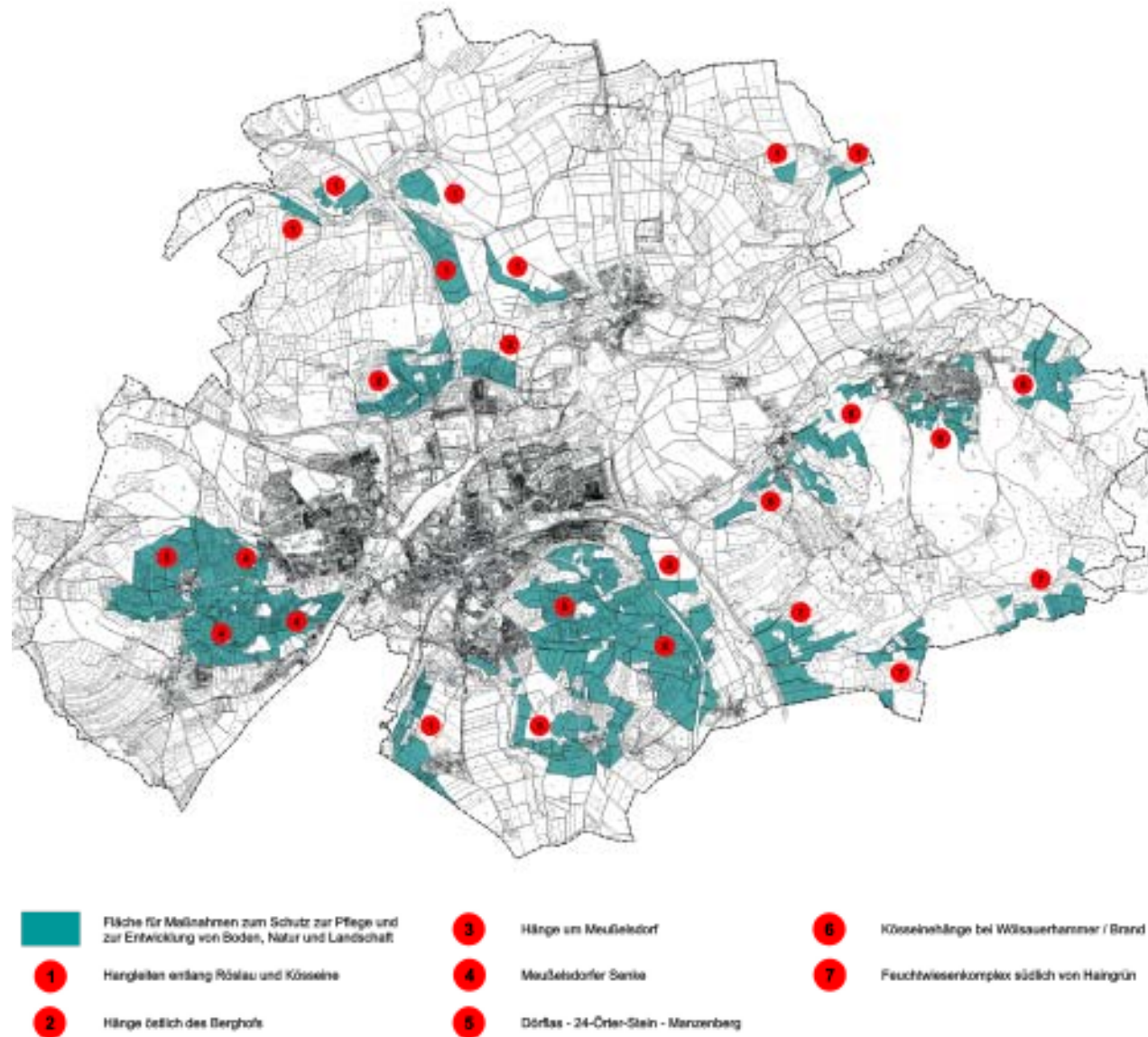
Bachneunauge als Leitart des Ödweißenbachs und der Kösseine

8.3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Einzelnen gründet dies auf der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Grundlagen. Im Plan sind diese Bereiche einheitlich gekennzeichnet. Die konkrete Zielsetzung ist aber in einzelnen Bereichen unterschiedlich.

Hangleiten entlang von Röslau und Kösseine (1)

- Offenhalten felsiger Hänge
- Arten- und Biotopschutz (z.B. Schaffung von Pufferflächen, extensive Ackernutzung oder Extensivgrünland, Sicherung Biotopverbund durch extensive landw. Nutzung, Neuanpflanzung von Hecken und Obstwiesen etc.)
- Erhaltung besonderer Standortbedingungen (insbes. bei trockenen bzw. feucht-nassen Flächen)
- Wiederausdehnung von Trockenstandorten wie Magerrasen und Magerwiesen, extensiv genutzten mageren Saumzonen an Ranken, Rainen, Wegrändern und Gehölzsäumen
- Erhaltung wertvoller Landschaftsteile und Entwicklung von Landschaftsbereichen
- Schutz von Grund- und Oberflächenwasser (Vermeidung des Eintrags von belastenden Stoffen aus der Landwirtschaft)
- Schutz des Bodens, Erosionsschutz an Hängen durch dauerhafte Bedeckung des Oberbodens



Hänge östlich des Berghofs (2)

- Erhalt des kleinteiligen Nutzungsmusters
- Aufbau von Hecken und Gehölzstreifen entlang vorhandener Raine und Flurgrenzen
- Schaffung von Pufferstreifen und Säumen entlang der Ranken und Gehölze
- Schutz des Bodens, Erosionsschutz an Hängen durch dauerhafte Bedeckung des Oberbodens
- Schutz der Tallage des Breitmühlbachs mit Teichen und Feuchtflächen vor dem Eintrag belastender Stoffe aus der Landwirtschaft
- Östlich der Bahntrasse Einbindung der Gewerbeflächen durch hangparallele Gehölzelemente

Hänge um Meußelsdorf (3)

Rebhühner kommen im Stadtgebiet nur selten vor. Um Meußelsdorf bietet aufgrund des hängigen Geländes eine kleinräumige, häufig durch Raine unterteilte Landschaft Ansätze, Lebensräume für Rebhühner zu entwickeln.

- Erhalt und Ergänzung vorhandener Strukturen wie Hecken, Gebüsch, Streuobst, Baumgruppen, Ranken, Raine
- Regelmäßige Heckenpflege
- Schaffung einer hohen Grenzliniendichte (Grenzen zwischen Acker und Wiese, verschiedenen Anbauformen, Feldrainen mit hohem Gras, Hecken, Waldrändern), Zielgröße für das Rebhuhn: 8 km pro qkm an linearen Strukturen

- Kleinräumiges Nutzungsmosaik mit Stoppelbrachen und Flächenstilllegungen
- Anlage von Ackerrandstreifen
- Erarbeitung eines Umsetzungskonzepts, Möglichkeiten ergeben sich aus dem gezielten Einsatz aus den Flächenstilllegungs- und Extensivierungsprogrammen der Landwirtschaft und dem Bayer. Vertragsnaturschutzprogramm

Meußelsdorfer Senke (4)

Der Weißstorch zählt zu den stark gefährdeten Tierarten (RL 1 Bayern). Die Meußelsdorfer Senke stellt ein bedeutendes Nahrungsgebiet für den in Waldershof brütenden Weißstorch dar. Zur Bestandssicherung ist die Entwicklung des Horstumfeldes von entscheidender Bedeutung.

- Optimierung des Standorts für den Weißstorch
 - Kein Umbruch von Grünland
 - Verstärkte Umwandlung von Acker in Grünland
 - Erhalt und Schaffung zusätzlicher extensiv genutzter Feuchtwiesen
 - Anlage von Tümpeln, Aufweitung von Gräben, Öffnen von Drainagen
 - Sicherung nicht gesicherter Hochspannungsleitungen z.B. mit Isolatoren



Hänge östlich Berghof mit Aufwertungspotential



Feuchtgebiet am Breitmühlbach



Storch, gefährdete Art nach Roter Liste 1, Bayern



Feuchtgebiet 'In der Lohe'

- Optimierung des Standorts für wiesenbrütende Vogelarten erfordert über die o.g. Maßnahmen hinaus:
 - Die Staffelung der Mähtermine
 - Keine Anlage von Hecken oder Baumreihen in diesem Gebiet
 - Erhalt kleinflächiger Hochstaudenfluren, Brachestreifen und niedrige Gebüsche, z.B. an Gräben
 - Schutz vor Störungen / Beunruhigung während der Brutzeit
- Schutz von Grundwasser in Trinkwasserschutzgebieten nach Art. 35 Bayer. Wassergesetz i.V.m. § 19 Wasserhaushaltsgesetz

Dörflas - 24-Örter-Stein - Manzenberg (5)

Das Gebiet ist geprägt durch einen kleinräumigen Wechsel an Nutzungen und ein abwechslungsreiches Relief, das vielfältige Lebensräume bietet. Kernpunkt ist der geschützte Landschaftsbestandteil 'In der Lohe', ein Feuchtgebiet und ein regional bedeutsamer Komplexlebensraum mit hoher Dichte an Hecken, Gebüschen, Kleinstrukturen, Sandrasen, Sand-Pionierflur, Zwergstrauchheide und bodensaurem Magerrasen.

- Erhalt der vorhandenen Hecken- und Gehölzstrukturen
- Schaffung von Pufferflächen um wertvolle Standorte
- Sicherung Biotopverbund durch Neuanpflanzung von Hecken und Obstwiesen etc.

- Schutz des Bodens, Erosionsschutz an Hängen durch dauerhafte Bedeckung des Oberbodens
- Entwicklung einer kleinteiligen Kulturlandschaft unter Förderung kleinräumiger Nutzungsformen
- Die kleinteilige Landschaft ist für die Einführung von Beweidungsmodellen geeignet

Kösseinhänge bei Wölsauerhammer / Brand (6)

Besonders wertvolle Lebensräume im Stadtgebiet stellen die buchtenreichen Waldränder am nördlichen Rand des Reichsforstes dar.

- Erhalt und Optimierung der reichstrukturierten Waldbuchten, insbesondere als Jagdrevier der bayernweit vom Aussterben bedrohten Mopsfledermaus
 - Wiederherstellung reichstrukturierter Waldgebiete mit höherem Laubholzanteil
 - Verbesserung der Nahrungsgrundlage durch Erhalt und Wiederherstellung reichstrukturierter Waldränder und reichgegliederter Übergangsbereiche zwischen Waldrand und Offenland
 - Sicherung der Fledermausquartiere in den Felsenkellern
 - Erhalt alter, höhlenreicher Bäume
 - Erhalt von Waldwiesen
- Schutz des Bodens, Erosionsschutz an Hängen durch dauerhafte Bedeckung des Oberbodens, Erhalt und Förderung der extensiven Wiesennutzung an den Hängen

Feuchtwiesenkomplex südlich von Haingrün (7)

In den Reichsforst als Waldwiesen eingesprengt liegt am südlichen Stadtrand ein Feuchtgebiet, von dem Teile regionale Bedeutung besitzen. Es zieht sich als südliches Band von den 'Erlau-Wiesen' im Osten zu den feuchten Hangbereichen des Rohrbachtals im Westen.

- Rückführung der intensiv bewirtschafteten Wiesen in extensiv genutztes Grünland
- Entfernen von Drainagen
- Extensivierung der Nutzung im Umgriff von Feuchtwiesen
- Vernetzung isolierter Teilbereiche
- Ggf. Rücknahme von Aufforstungen

8.3.4 Biotoppflege

Die von der amtlichen Biotopkartierung erfassten schützenswerten Biotope sowie alle weiteren naturnahen Vegetationsbestände sollen langfristig erhalten und gesichert werden. Hierzu sind extensive landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege der Biotope und Pufferbereiche um diese ökologisch wertvollen Flächen erforderlich. Dies sind z. T. auch die im Plan dargestellten 'Landschafts- und ortsbildprägenden Grünflächen', die der Pflege bedürfen, um die Vielfalt der Lebensräume und damit der Tier- und Pflanzenarten zu erhalten (§ 1 BNatSchG in Verb. mit Art. 1 Abs. 2 BayNatSchG).

Auch im räumlichen Umgriff dieser Flächen sollten z. T. Maßnahmen auf Pufferflächen erfolgen (z. B. extensive Nutzung wie Verzicht auf häufige Mahd, Verzicht auf Düngung).

Eine finanzielle Unterstützung einer Biotoppflege oder extensiven Nutzung ist durch Programme des Naturschutzes und der Landwirtschaft möglich (Bayerisches Vertragsnaturschutzprogramm, Kulturlandschaftsprogramm). Organisatorische Hilfestellungen können durch den Landschaftspflegeverband Wunsiedel gegeben werden.

Derzeit werden bereits folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Mahd von Rainen und Hangwiesen bei Unterthölau, Wölsauerhammer, Fridau / Brand
- Anlage von Weißstorchbruthilfen in Wölsauerhammer
- Landschaftspflegemaßnahmen auf der Leitungstrasse im Reichsforst
- Landschaftspflegemaßnahmen in den Erlauwiesen



Buchtenreicher Waldrand bei Wölsauerhammer

8.3.5 Ausgleichsmaßnahmen

In Kapitel A 1 wurde unter dem Thema 'Bedeutung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' erläutert, dass die Darstellungen in den Landschaftsplänen in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Somit ist es erforderlich, bereits heute für die im Flächennutzungsplan / Landschaftsplan planungsrechtlich vorbereiteten unvermeidlichen Eingriffe in Natur und Landschaft Bereiche zu benennen, in denen in nachfolgenden Verfahren (Bebauungsplan, Baugenehmigung) Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden könnten, die über die eigentlichen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, hinausgehen. Im Rahmen der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan Marktrechwitz werden geeignete Flächen für Ausgleichsmaßnahmen infolge von Bauvorhaben aufgezeigt.

Eingriffsvermeidung

Die Lage und Abgrenzung der geplanten Bauflächen nimmt so weit wie möglich Rücksicht auf empfindliche Bereiche, um Eingriffe zu vermeiden (§ 1a BauGB, Art. 6 BayNatSchG). Auf die Biotopkartierung der amtlichen Biotopkartierung wurde Rücksicht genommen. Die geplanten neuen Bauflächen werden jedoch trotz der Vermeidung von Eingriffen voraussichtlich nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich ziehen.

Ausgleichsmaßnahmen

Aus fachlicher Sicht eignen sich für den Ausgleich besonders solche Flächen und Maßnahmen, die zu einer möglichst gleichartigen Wiederherstellung der beeinträchtigten Werte und Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes führen.

Der Flächennutzungsplan / Landschaftsplan zeigt für das Stadtgebiet Bereiche auf, in denen landschaftsplanerische Maßnahmen zur Entwicklung des Naturhaushaltes notwendig sind und die sich somit für die Umsetzung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen eignen. Die in den Kapiteln F 8.3.2 und 8.3.3 näher beschriebenen Ziele und Maßnahmen sind für Ausgleichsmaßnahmen geeignet. Damit ist ein Potential an kleinflächigen wie großflächigen Kompensationsmaßnahmen gegeben.

- Im Plan sind Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (senkrecht schraffiert) dargestellt. Ein großer Teil dieser Flächen (soweit diese nicht bereits naturschutzfachlich wertvoll sind) eignet sich auch grundsätzlich für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung (siehe Kapitel F 8.3.2, 8.3.3).
- Dies gilt auch für die im Plan dargestellten 'Flächen für die Landwirtschaft, Ziel: Grünland' (siehe Kapitel F 8.3.5).
- Das Ziel der Vernetzung von Fließgewässern eignet sich zur Durchführung von linearen, kleinflächigen Kompensationsmaßnahmen (siehe Kapitel F 8.3.2).

Schwerpunktgebiete zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen stellen dar:

- Die Täler von Röslau, Kösseine und ihren Zuflüssen inklusive der gewässerbegleitenden Hänge. Für das breite Tal von Röslau und Kösseine ist an geeigneter Stelle auch die Aufforstung von Feuchtwäldern denkbar. Entsprechende Maßnahmen sind mit den Belangen des Landschaftsbildes abzustimmen.
- Meußelsdorfer Senke, die als Nahrungsgebiet für den Weißstorch und als Wiesenbrüterlebensraum zu optimieren ist
- Strukturreiche Hänge bei Brand, die als Jagdgebiet der Mopsfledermaus zu optimieren sind

Im Plan dargestellt sind darüber hinaus folgende, auf konkrete Bauflächen bezogene 'Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft':

- Gewerbeflächen bei der Rathausküche nördlich und östlich der BAB A 93:
Die Gewerbeflächen erfordern aus städtebaulicher wie landschaftsplanerischer Sicht eine rücksichtsvolle Verklammerung mit den bestehenden landschaftlichen Strukturen. Die vorhandenen, prägenden Landschaftsbestandteile sollen als bestimmende Gliederungselemente weiterentwickelt und nach Bedarf ergänzt werden
 - Ein offener Talraum verbindet die sich anlagernden Gewerbequartiere.

- Er dient als Rückgrat einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung, indem oberflächlich anfallende Wässer aus den Gewerbeflächen abgeleitet und hier versickert werden können.
- Die nach Naturschutz- und Baurecht erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können zum großen Teil hier realisiert werden, indem die Talräume in Verbindung mit der Funktion der Regenwasserversickerung ökologisch aufgewertet werden.
- So entsteht nicht nur eine landschaftliche Zäsur, sondern es entstehen ökologische Verbundachsen zwischen den wertvollen Feuchtgebieten (Rathauskütte) und der Röslau. Amphibienleitsysteme zur Querung der BAB A 93 bestehen bereits.

- Wohnbauflächen beim Berghof:

Den eigenen Entwicklungsbereich nördlich der B 303 gilt es ebenfalls mit der umliegenden Landschaft zu verknüpfen. Es gilt die Landschaft an das Wohngebiet heran- und, wenn möglich, sogar in das Wohngebiet hineinzuziehen. Hierzu werden die Wohnbauflächen in Ost-West- und in Nord-Süd-Richtung von inneren Grünzügen gegliedert. Im Übergang zur freien Landschaft sollte auf die anschließenden Landschaftstypen wie Wald und kleinstruktureiche Hanglagen reagiert werden. Das sich im Süden anschließende Tälchen kann wesentliche Funktionen der Regenwasserrückhaltung übernehmen.

Flächen, auf denen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereits durchgeführt wurden, bzw. Flä-

chen, die rechtlich für die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereits gesichert sind, können für weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht mehr herangezogen werden. Dies gilt auch für naturschutzfachlich bereits hochwertige Flächen.

Geschätzter Ausgleichsbedarf

Im Flächennutzungsplan sind Wohnbauflächen in einer Größenordnung von 45 ha sowie Gewerbeflächen und Sonderbauflächen in einer Größenordnung von 50 ha neu dargestellt, für die gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung anzuwenden ist.

Unter Zugrundelegung des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsermittlung ergeben sich hierdurch überschlägig folgende Größenordnungen für:

- Wohnbauflächen:
Bei einem durchschnittlichen Kompensationsfaktor von 0,3 (Spanne 0,2 - 0,5) ergeben sich 20 ha Ausgleichsbedarf
- Gewerbeflächen und Sonderbauflächen:
Bei einem durchschnittlichen Kompensationsfaktor von 0,5 (Spanne 0,3 - 0,6) ergeben sich 35 ha Ausgleichsbedarf

Die niedrigeren Kompensationsfaktoren setzen dabei voraus, dass

- die Bauflächen auf Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu liegen kommen,

- eine ausreichende Grünordnung und umfassende Vermeidungsmaßnahmen für das Baugebiet vorgesehen sind.

Für die durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind Ausgleichsmaßnahmen in der Größenordnung von 55 ha erforderlich. Unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit von Flächen und des Bodenmarktes wird davon ausgegangen, dass die Stadt Suchräume mindestens in der 10-fachen Größenordnung, also ca. 550 ha, bereithalten sollte.

Die im Landschaftsplan als mögliche Bereiche zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen dargestellten Flächen umfassen rund 800 ha. Die Möglichkeiten zur Kompensation der durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten Eingriffe sind somit ausreichend gegeben.

Zur Sicherung der Ausgleichsflächen können zwischen dem Besitzer der Flächen und der Stadt Marktrechwitz vertragliche Vereinbarungen getroffen werden.