

Stadt Naila

Landkreis Hof

Flächennutzungsplanänderung

Bereich „Haidengrüner Straße“ – OT Marlesreuth

gem. § 13 BauGB

in der Fassung vom 05.10.2020

Vorhabensträger:

Stadt Naila, Lkr. Hof

Verfasser:

Landschaftsarchitektur Susanne Augsten, Erbsbühl 10, 95119 Naila

Flächennutzungsplanänderung

Bereich „Haidengrüner Straße“ – OT Marlesreuth

Eingereichte Unterlagen

- 1 Begründung zur Flächennutzungsplanänderung
- 2 Planzeichnung

Stadt Naila

Landkreis Hof

Begründung zur Flächennutzungsplanänderung

Bereich „Haidengrüner Straße“ – OT Marlesreuth

gem. § 13 BauGB

in der Fassung vom 05.10.2020

Vorhabensträger:

Stadt Naila, Lkr. Hof

Verfasser:

Landschaftsarchitektur Susanne Augsten, Erbsbühl 10, 95119 Naila

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation, Verfahrensverlauf, Träger öffentlicher Belange	3
1.1 Ausgangssituation	3
1.2 Verfahrensablauf über die Änderung des Flächennutzungsplanes	3
1.3 Am Verfahren beteiligte Träger öffentlicher Belange	3
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2.1 Lage und Topographie	3
2.2 Abgrenzung, räumlicher Geltungsbereich und Größe Geltungsbereich	4
3. Ziele und Zwecke der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes	4
4. Infrastruktur	5
4.1 Entwässerung	5
4.2 Wasserversorgung	5
4.3 Gasversorgung	5
4.4 Energieversorgung	5
4.5 Telekommunikation	5
5. Gewässer	5
6. Altlasten	5
7. Hinweise für den Immissionsschutz	5
8. Bodendenkmäler	5
9. Geschützte Biotope	6
10. Flächenbilanz	6
11. Angaben zur Umweltverträglichkeit/Umweltbericht	6

1. Ausgangssituation, Verfahrensverlauf, Träger öffentlicher Belange

1.1 Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Naila wurde mit Bescheid des Landratsamtes Hof vom 20.03.2012 genehmigt.

Der wirksame Flächennutzungsplan ist in seinen generellen Aussagen nach wie vor zutreffend und ist noch nicht durch die Entwicklung überholt. Die vorgesehene Änderung betrifft nur einen kleinen Teilbereich des Gesamtplanes, so dass die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht verändert werden. Eine Neuaufstellung des gesamten Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

Die Voraussetzungen für die Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sind damit gegeben.

1.2 Verfahrensablauf über die Änderung des Flächennutzungsplanes

Daten	Verfahrensschritte
17.02.2020	Einleitungsbeschluss
21.02.2020	Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
27.05.2020 – 23.06.2020	Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB
27.08.2020 – 21.09.2020	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB
05.10.2020	Feststellungsbeschluss
.....	Genehmigung der Änderungsplanung
.....	Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

2.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt an der Haidengrüner Straße im Süden von Marlesreuth, Ortsteil der Stadt Naila. Das Plangebiet umfasst die Flur-Nr. 159.

Laut aktuellem Flächennutzungsplan ist die Flur-Nr. 159 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Ortseits angrenzend an das Plangebiet befinden sich überwiegend Wohnbauflächen (W) und gemischte Bauflächen (M). Südlich und östlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Gelände fällt im Planungsgebiet von Norden nach Süden sowie nach Osten hin ab. Die Höhe beträgt ca. 630 m über NN.



Übersichtslageplan OT Marlesreuth (o.M.)

2.2 Abgrenzung, räumlicher Geltungsbereich und Größe

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- Im Norden durch Wohnbebauung (Flur-Nr. 159/2)
- Im Süden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen (Korridor Flur-Nr. 159)
- Im Westen durch die Haidengrüner Straße (Flur-Nr. 164/1)

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Flst.Nr. 159 ca. 1.500 m² in privatem Besitz

Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

3. Ziele und Zwecke der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Regelung gilt auch für die Änderung von Bauleitplänen.

Grund für die Flächennutzungsplanänderung ist die Umwidmung einer Teilfläche der Flur-Nr. 159 in Wohngebietsfläche, da hier eine Nachfrage herrscht, die nicht aktuell nicht bedient werden kann. Grund hierzu ist, dass für ausgewiesene Bauplätze im Ortsteil Marlesreuth kaum Verkaufsbereitschaft vorhanden ist

Günstig erweist sich hierbei der Umstand, dass gute Erschließungsmöglichkeiten bereits

vorhanden sind.

4. Infrastruktur

Die vorhandene Erschließung über die Haidengrüner Straße wird für die zukünftige Bebauung als ausreichend dimensioniert betrachtet.

4.1 Wasserversorgung

Ein Anschluss des Planungsgebietes an die öffentliche Wasserversorgung ist möglich.

4.2 Entwässerung

Ein Anschluss an das kommunale Abwassernetz ist möglich.

4.3 Gasversorgung

Im Bereich des Planungsgebietes liegen keine Gasversorgungsleitungen. Ein Gasanschluss liegt nur bis Haus-Nr. 5.

4.4 Energieversorgung

Das Planungsgebiet kann an das Versorgungsnetz des Bayernwerk über Erdkabel angeschlossen werden.

4.5 Telekommunikation

Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist möglich.

5. Gewässer

Im Vorhabensbereich befinden sich keine Gewässer. Die überplante Fläche liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

Gewässer und Überschwemmungsgebiete sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

6. Altlasten

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb bekannter Altlastenflächen.

7. Hinweise für den Immissionsschutz

Es sind keine beeinträchtigenden Immissionen im Planungsbereich zu erwarten

8. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bekannt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 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 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.

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.

9. Geschützte Biotope

Geschützte Biotope sind innerhalb des Planungsgebietes nicht bekannt.

10. Flächenbilanz

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächen neu dargestellt:

Bestand:

Flächen für die Landwirtschaft: 1.500 m²

Neu:

Wohngebietsfläche: 1.500 m²

11. Angaben zur Umweltverträglichkeit / Umweltbericht

Für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

Naila, 05.10.2020

.....
Landschaftsarchitekturbüro Augsten
Susanne Augsten

.....
Stadt Naila
1. Bürgermeister
Frank Stumpf