

LEGENDE:

GRENZEN

- Landkreisgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der FNP - Änderung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- M Gemischte Bauflächen

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Flächen für den Gemeinbedarf

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Baubeschränkungszone
- Bauverbotszone
- Ortsdurchfahrtsgrenze
- Bauschutzbereich Luftverkehr

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN USW.

- Trafostation
- Löschwasserbehälter

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPT-ABWASSERLEITUNGEN

- Elektrische Freileitung
- Gasleitung

GRÜNFLÄCHEN

- Grünflächen

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- Wasserflächen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung
- Waldflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Naturpark
- Umgrenzung der Fläche für schutzwürdige Biotope und Feuchtflächen
- Feuchtflächen gem. Art. 6 D, Abs. 1 BAYNATSCHG
- bedeutende landschaftsprägende Baum- und Strauchgruppen

REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

- Bodendenkmäler

GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN

- Feuerwehrgerätehaus

Vorhabenträger:

Voraussetzungen:

Der Markt Zell im Fichtelgebirge hat in der Gemeinderatsitzung vom 27.11.2020 einstimmig den Beschluss gefasst, die Verwaltung zu beauftragen, ein Änderungsverfahren zur Erweiterung der Wohnbebauung des Flächennutzungsplans in die Wege zu leiten.

Begründung (gemäß § 2a BauGB) zur Änderung des Flächennutzungsplans:

Nach dem Änderungsentwurf Flächennutzungsplan ist für die betreffenden Flächen eine Wohnbebauung als gemischte Bauflächen (M) festgesetzt, die sich direkt südlich an die umliegenden Wohnbauflächen anschließen. Bereits mit gültigem Flächennutzungsplan war das Planungsziel angestrebt, durch bauliche Entwicklung Baulücken im Bereich der Kreisstraße HO 19 zu schließen. Zudem ist ein wichtiger Grund die Weiterentwicklung der Wohnsituationen im Dorf selbst. So soll durch die Erweiterung der Wohnmöglichkeiten ein Zuzug in der Gemeinde stattfinden und so jungen Familien ermöglicht werden, zum weiteren Gemeinschaftsleben beizutragen. Hierdurch kann ebenfalls dem demografischen Wandel etwas entgegen gewirkt werden.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanungsänderung im Ortsbereich von Grossenau von rund 0,7 ha ist im Plan dargestellt.

Zweckbestimmung:

Die Flächennutzungsplanänderung dient der Schaffung von gemischten Bauflächen im Ortsbereich Grossenau.

Umweltverträglichkeit:

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung ist gemäß § 3 UVPG i. V. m. Anhang 1 zum UVP-Gesetz für Vorhaben dieser Größenordnung nicht erforderlich. Die angrenzende Bebauung weist keine unverträgliche Nutzung zum geplanten Mischgebiet aus. Nach § 18 BNatSchG ist keine Eingriffsbilanzierung notwendig.

Umweltauswirkungen:

Für den Bebauungs- und Flächennutzungsplan ist keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Dennoch wird im Folgenden kurz auf die Umweltauswirkungen durch das Bauvorhaben eingegangen.

Schutzgut Ortsbild:

Die Wohnbebauung ist ein Zugewinn für den Ortsteil Grossenau und trägt zur weiteren Attraktivität und Belebung des Ortes bei. Das Ortsbild verschlechtert sich durch Änderung des Flächennutzungsplans nicht. Durch die Änderung städtebaurechtlicher Vorgaben sollen lediglich neue Nutzungen entstehen, die zur Bereicherung der Gemeinde durch z.B. neue Gemeindeglieder beitragen.

Schutzgut Flora und Fauna:

Durch die Änderung der Nutzungsmöglichkeiten ist mit keiner Verschlechterung zu rechnen. Es wird angestrebt, möglichst viele Grünflächen unversiegelt zu lassen.

Schutzgut Boden:

Die Baumaßnahmen finden innerorts, am Ortsrand statt. Verschlechternde Bodenverhältnisse (z.B. durch Nitrat im Agrarlandbau) sind nicht zu erwarten. Ausreichende Grundflächen mit Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser sind selbstverständlich zu bevorzugen.

Schutzgut Wasser:

Im Gebiet befindet sich kein gefährdetes Gewässer. Auch in der direkten Umgebung des Planungsgebiets ist kein gefährdetes Gewässer vorhanden, welches durch die Baumaßnahme beeinträchtigt wird. Zur Entlastung der Kanalisation wird das Niederschlagswasser sowie geklärte Schmutzwasser in einen angrenzenden Bach entwässert.

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat Markt Zell im Fichtelgebirge beschloss am die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Ber Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Bürger, der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange:

Mit Beschluss des Gemeinderates Markt Zell im Fichtelgebirge vom wurde für die Änderung des Flächennutzungsplanes zusammen mit dem Erläuterungsbericht die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. In der Zeit vom bis die Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange. Über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde in der Gemeinderatssitzung vom Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung:

Mit Beschluss des Gemeinderates Markt Zell im Fichtelgebirge vom wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes zusammen mit dem Erläuterungsbericht vom bis im Rathaus der Gemeinde Markt Zell im Fichtelgebirge öffentlich ausgelegt.

Feststellung:

Mit Beschluss des Gemeinderates Markt Zell im Fichtelgebirge vom wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt.

Markt Zell im Fichtelgebirge, den

(Dienstsiegel)

Markt Zell im Fichtelgebirge
Horst Penzel
Erster Bürgermeister

Genehmigung:

Die Gemeinde Markt Zell im Fichtelgebirge reichte mit Schreiben vom an das Landratsamt Hof die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung ein. Das Landratsamt Hof hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom , genehmigt.

Hof, den

(Dienstsiegel)

Landratsamt Hof



ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLAN "GROSSENAU"

PHASE: ENTWURF MASSTAB: 1 : 5.000

PLANUNGSSTAND: JUNI 2021

ENTWURFSVERFASSER:

INGENIEUR - TEAM
GEBHARDT · HAHN GmbH
ORIONSTRASSE 7 · 95448 BAYREUTH
TEL.: 0921/5070399-0 · FAX: 0921/5070399-9 · E-MAIL: INFO@INGENIEURTEAM-INFO.DE

09.06.2021
DATUM ENTWURFSVERFASSER