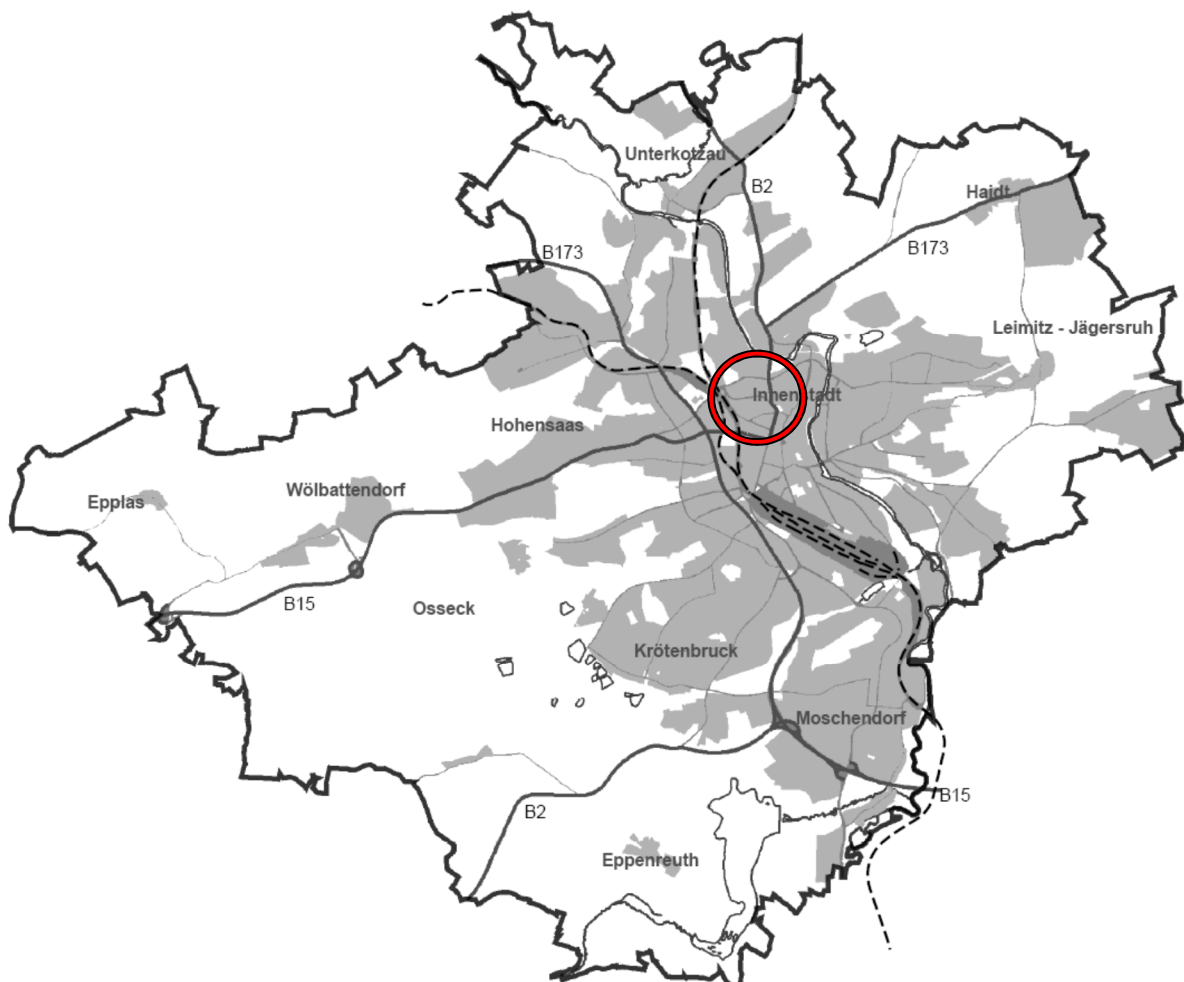


Begründung mit Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hof in einem Teilbereich „Am Schellenberg“

Zum Feststellungsbeschluss

08.03.2023



VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Am 07.06.2021 wurde vom Stadtrat der Stadt Hof der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Teilbereich gefasst; der Beschluss wurde am 12.07.2021 in der Stadtausgabe der Frankenpost bekannt gemacht.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung (Stand 20.04.2021) inkl. Begründung und Umweltbericht konnte in der Zeit vom 14.07.2021 bis einschließlich 30.07.2021 in der Zentralen Bauberatung, Goethestr. 1, Erdgeschoss, Zimmer 7 eingesehen werden. Der Termin wurde am 12.07.2021 in der Stadtausgabe der Frankenpost bekannt gemacht. In dieser Zeit konnten interessierte Bürger die Planung einsehen und sich dazu äußern bzw. mit den Bediensteten erörtern.

Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde überarbeitet.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die überarbeitete Flächennutzungsplanänderung wurde am 16.12.2021 vom Stadtrat der Stadt Hof gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Stand 01.12.2021 einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 27.01.2022 bis zum 01.03.2022 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wurden durch Veröffentlichung in der Stadtausgabe der Frankenpost vom 19.01.2022 bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 24.01.2022 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Stand 01.12.2021 innerhalb der gesetzlichen Monatsfrist aufgefordert.

Feststellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 27.03.2023 hat der Stadtrat der Stadt Hof die von der Verwaltung vorgelegte Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägungsergebnis zum o. g. Bauleitverfahren befürwortet, die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Teilbereich wurde festgestellt.

Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung § 6 Abs. 5 BauGB

Mit Schreiben vom 05.06.2023 hat die Regierung von Oberfranken die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Teilbereich genehmigt.

Wirksamkeit

Die Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes nach § 6 Abs. 5 BauGB wurde am 04.07.2023 in der Stadtausgabe der Frankenpost bekannt gemacht.
Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Inhalt:	Seite
1. Anlass der Planung	4
2. Gebietsbeschreibung/Geltungsbereich	4
3. Übergeordnete Planungen	4
3.1. Raumordnung und Landesplanung.....	4
4. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planung	5
4.1. Allgemeines.....	5
4.2. Städtebauliche Zielvorstellung.....	5
4.3. Städtebauliches Grundkonzept.....	5
4.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	5
5. Infrastruktur und Erschließung	5
6. Umweltbericht	5
6.1. Beschreibung des Vorhabens.....	5
6.2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	6
6.2.1. Schutzgut Mensch.....	6
6.2.2. Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter.....	6
6.2.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	6
6.2.4. Schutzgut Landschaft.....	6
6.2.5. Schutzgut Fläche, Boden.....	6
6.2.6. Schutzgut Wasser	7
6.2.7. Schutzgut Luft	7
6.2.8. Schutzgut Klima	7
6.3. zu erwartende Umweltauswirkungen	7
6.4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	8
6.4.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	8
6.4.2. Prognose bei Durchführung der Planung.....	8
6.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	9
6.6. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Planungsalternativen)	10
6.7. Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	10
6.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	10
6.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	10
7. Rechtsgrundlagen	11

1. Anlass der Planung

Dem Flächennutzungsplan kommt als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe zu, die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ergebende bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke zu entwickeln.

Anlass der Planung ist es den unbeplanten Innenbereich im Kontext seiner Umgebung weiter zu entwickeln. So sollen Möglichkeiten geschaffen werden, um Wohnungsbau voranzutreiben und Weiterentwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Sportangebote einzurichten.

Die in einem Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen sind grundsätzlich nicht parzellenscharf zu verstehen, sondern lassen eine planerische Weiterentwicklung innerhalb der nachfolgenden Bebauungsplanung zu.

2. Gebietsbeschreibung/Geltungsbereich

Das betroffene Gebiet befindet sich am Rande der Kernstadt zwischen der Schellenberganlage, dem Schützenweg und dem Unterkotzauer Weg.

Es umfasst eine Größe von ca. 2,2 ha.

Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan, beschlossen am 31.10.1984, ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche sowie Gewerbe dargestellt. Der Stadtteil wird geprägt durch verschiedenste Nutzungen. Hierzu zählen: Wohnen, Fitness- und Wellnessseinrichtungen, Soziale Einrichtungen (Kinderbetreuung) sowie weitere gewerbliche Nutzungen etwa die Stadtwerke Hof Energie + Wasser GmbH und eine Brauerei. Weiterhin befinden sich in direkter fußläufiger Nähe die Kulturspitzen der Stadt: das Theater, Freiheitshalle und die Klangmanufaktur der Hofer Symphoniker.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Grundlage und Richtschnur für die räumliche Entwicklung des Freistaats. Es stellt ein wesentliches Instrument zur Verwirklichung des Leitziels bayerischer Landesentwicklungspolitik dar: Die Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen.

Unter B IV 1.1 führt das LEP zum Thema nachhaltige Siedlungsentwicklung aus:
„Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden.“

In Kapitel 3 Siedlungsstruktur des LEP finden sich folgende Aussagen:

- 3.1 Flächensparen
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden
- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Kapitel 5 „Wirtschaft“ führt folgendes aus:

- 5.1 Wirtschaftsstruktur
(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

4. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planung

4.1. Allgemeines

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für die Stadt Hof liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor.

Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan, beschlossen am 31.10.1984, ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche und Fläche für Gewerbe dargestellt.

Dieser Bereich soll als Mischgebiet dargestellt werden, um die bestehenden Strukturen auszubauen und angemessen in das Umfeld einzufügen.

4.2. Städtebauliche Zielvorstellung

Ziel soll zukünftig sein, die vorhandene städtebauliche Lücke zu schließen und zu beleben.

Hierbei bieten diese innerstädtischen und noch nicht erschlossenen Flächen die Möglichkeit zusätzlichen Wohnraum und Flächen für kleingewerbliche Nutzungen zu schaffen.

4.3. Städtebauliches Grundkonzept

Die Darstellung eines Mischgebietes lässt Spielraum für verschiedene Konzeptionen zu.

Damit wird gewährleistet, dass nichtstörendes Gewerbe sowie Wohnnutzung gleichermaßen entstehen können. Die Art der baulichen Nutzung ermöglicht eine maximale

Überbauungsdichte von 60 Prozent (entspricht einer GRZ von 0,6). Ob die maximale

Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt wird, bleibt der verbindlichen Bauleitplanung überlassen.

4.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Diese innenstadtnahe Lücke, soll die umliegenden Nutzungen ergänzen. Demnach sind Alternativen nicht vorgesehen.

5. Infrastruktur und Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch den Neubau des Schellenbergweges entlang der „Scherdelswiese“ neu erschlossen. Die äußere Erschließung erfolgt über eine Neuanbindung des Schellenbergweges an den Schützenweg im Bereich des derzeit als Fußweg gewidmeten Weges über die „Scherdelswiese“

ÖPNV

Das Gebiet ist nicht unmittelbar an das Bus-Netz der Stadt Hof angebunden, jedoch befinden sich der Bahnhof Neuhof und eine städtische Bushaltestelle innerhalb eines Radius von ca. 500 m.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz des Schützenwegs oder des "alten" Schellenbergweges abgedeckt werden.

Entwässerung

Das Gebiet kann im Westen an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden.

6. Umweltbericht

Die Gemeinde legt für jede Flächennutzungsplanänderung den Umfang und Tiefe der zu ermittelnden und voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen separat fest.

Die Detailschärfe für die Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung ist aufgrund der großräumigen Betrachtungsweise geringer als für die Umweltprüfung auf der Ebene der Bebauungsplanaufstellung; die Aussagen und Bewertungen entsprechen daher den Anforderungen an einen vorbereitenden Bauleitplan.

6.1. Beschreibung des Vorhabens

In dem zu überplanenden Bereich gilt es den unbeplanten Innenbereich im Kontext seiner Umgebung weiter zu entwickeln. Es sollen Möglichkeiten geschaffen werden, um Wohnungsbau voranzutreiben und Weiterentwicklungsmöglichkeiten für die umliegenden

gewerblichen Angebote einzurichten.

6.2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Circa die Hälfte der Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der nördliche Bereich der Fläche ist mit wilden Baum- und Heckenstrukturen durchsetzt. Entlang des Schützenweges befindet sich Bebauung für nichtstörendes Gewerbe. Hierzu zählen ein Sonnen- sowie ein Fitnessstudio.

6.2.1. Schutzgut Mensch

Gewerbelärm

Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich die Stadtwerke der Stadt Hof sowie die Brauerei Scherdel Bier GmbH & Co. KG. Deren Auswirkungen auf die zukünftige Bebauung sind in einem gesonderten Lärmgutachten auf Ebene des Bebauungsplans zu untersuchen.

Verkehrslärm

Bei einer Verkehrszählung der Stadt Hof im Jahr 2008 wurden im Schützenweg 16.500 KFZ/24h und 750 SV/24h gezählt. Aus der Straßenverkehrslärmkarte der Stadt Hof von 2009 wird ersichtlich, dass der gesamte Bereich durch den Schützenweg massiv durch Straßenlärm durchdrungen wird. Mögliche Auswirkungen auf das zukünftige Bebauungsgebiet sind auf Ebene des Bebauungsplans in einem Gutachten zu prüfen.

6.2.2. Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Kulturgüter bekannt. Durch die Überplanung der „Scherdelswiese“ gehen etwa 1 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) verloren.

6.2.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Der Teufelsberg und Schellenberg sind Talhänge an der Saale und leisten einen wichtigen Beitrag zur Vernetzung der Wanderkorridore entlang der Saale (Biotopverbundachse von hervorragender und regionaler Bedeutung, LEK 5).

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Teile des folgenden kartierten Biotops:
1385-00 Hainartig aufgelichteter Altbaumbestand (vorwiegend Esche, Ahorn und Eiche) im Unterwuchs z.T. Spontanvegetation, teilweise Park

Es liegen keine Nachweise für besonders oder streng geschützte Arten vor. Aufgrund der Biotopausstattung im Geltungsbereich und auf angrenzenden Flächen (Saale, Gehölzbestand am Schellenberg, geschützter Landschaftsbestandteil "Magerrasen am Teufelsberg in Hof u.a.) ist das Vorkommen von Fledermäusen (Quartiermöglichkeiten, Jagdhabitat) und Brutvögeln nicht auszuschließen. Dies ist Ebene zukünftiger, konkreter Bauvorhaben zu prüfen.

6.2.4. Schutzgut Landschaft

Der Naturraum Mittelvogtländisches Kuppenland ist durch ein flachwelliges Relief gekennzeichnet, in das sich von Süd-Ost nach Nord-West verlaufend das zunehmend enger und steiler werdende Tal der Sächsischen Saale eingeschnitten hat. Im Landschaftsentwicklungskonzept für die Region Oberfranken Ost wird das Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung einer stadtnahen, naturbezogenen Erholung eingestuft. Der Geltungsbereich liegt im innerstädtischen Bereich. Der Schellenberg und der angrenzende Teufelsberg liegen expositioniert über dem Saaletal. Entlang der Scherdelswiese fällt das Gelände relativ steil nach Norden hin zur Saale ab. Das LEK nennt als Leitbild der Landschaftsentwicklung für den Bereich des Geltungsbereichs *Landnutzung mit begleitenden Leistungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild* (LEK 5). Bei einem zukünftigen Baukonzept sind Teile des Landschaftsraumes zu erhalten.

6.2.5. Schutzgut Fläche, Boden

Geologie

Naturräumlich betrachtet gehört der Geltungsbereich zum Mittelvogtländischen Kuppenland. Dort sind Quarzite, Ton- und Kieseliefer sowie Diabasgestein vorherrschende Gesteinsarten. Der Bereich des Saaletals liegt im Mittel unter 480 m ü. NN (Topographische Karte). Bodendenkmäler sind bisher im Geltungsbereich nicht bekannt.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Ökologische Bodenfunktion, Ertrags- und Filterfunktion

Die Flächen im Geltungsbereich weisen einen geringen bis hohen Versiegelungsgrad auf. Auf Grund der intensiven Bewirtschaftung und Teilversiegelung (Durchschneidung durch Straße und Bebauung) dieser Flächen, ist dennoch von einer mittleren ökologischen Bodenfunktion auszugehen, da die Ertrags- und Filterfunktion der unbebauten Flächen als mittel bis hoch eingestuft wird und der bebaute Bereich einen hohen Versiegelungsgrad aufweist (Fachbeitrag Boden und Wasser der Stadt Hof, 2006).

6.2.6. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Die Flächen des Geltungsbereichs liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Saale (amtlich festgelegte Überschwemmungslinie, WWA Hof). Im Geltungsbereich sind keine Fließgewässer vorhanden.

Grundwasser

Das Kontaminationsrisiko des Grundwassers wird im gesamten Geltungsbereich als gering eingestuft (Fachgutachten Boden und Wasser, 2006). Im Plangebiet liegen keine Wasserschutzgebiete oder Vorranggebiete für die Wasserversorgung.

Die Grundwasserneubildungsrate erreicht im Geltungsbereich einen Wert von < 25 mm/a (Quelle: Geofachdatenatlas Bayern, Mittlere Grundwasserneubildung aus Niederschlag (1971-2000)). Das ist die niedrigste Kategorie in dieser Zusammenstellung.

6.2.7. Schutzgut Luft

Das Bayerische Landesamt für Umwelt betreibt im Rahmen der kontinuierlichen lufthygienischen Überwachung das vollautomatische Lufthygienische Landesüberwachungssystem Bayern, an das derzeit über 50 Messstationen angeschlossen sind. Das Spektrum der gemessenen Schadstoffe umfasst die Leitkomponenten Schwefeldioxyd, Stickstoffdioxyd, Ozon, Staub und Staubbildung, sowie die als spezielle Komponenten ausgewiesenen Messobjekte Gesamtkohlenwasserstoffe (methanfrei), Toluol, Xylol, Benzol und Blei im Schwebstaub. Diese Messwerte zeigen die großräumigen Luftverunreinigungen und sind für den Raum Hof, also auch für das Plangebiet, repräsentativ. Sie zeigen, dass die derzeit gültigen EG-Grenzwerte deutlich unterschritten werden.

6.2.8. Schutzgut Klima

Das Klima des Raumes Hof ist kühl und relativ trocken. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei 700 mm, der Temperaturmittelwert bei 6,5 °Celsius. Entsprechend den Angaben des Landschaftsentwicklungskonzeptes Oberfranken Ost sind dem Plangebiet keine besonderen Klimafunktionen zugeordnet. Das Kleinklima wird von den Freiflächen geprägt, welche zum Temperatúrausgleich beitragen.

Gemäß Klimagutachten der Stadt Hof (2007) liegt die Fläche am Rande des Kaltlufteinzugsgebietes des Leitenbachtals. Die Grün- und Waldflächen im Gebiet werden als Freiland mit Stagnation dargestellt. Kleinklimatisch gesehen ist die Kaltluftproduktion der Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich hoch, es sind jedoch keine Frischluft- oder Kaltlufttransportwege im Geltungsbereich vorhanden (LEK Oberfranken Ost).

6.3. zu erwartende Umweltauswirkungen

Die Auswirkungsprognose ist beim Flächennutzungsplan aufgrund des Darstellungsmaßstabs und der geringeren Datendichte zwangsläufig allgemeiner als bei einem Bebauungsplan. Es werden also nur solche Auswirkungen geprüft, die durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans absehbar sind.

Tabelle 1: zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut Mensch	Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwartet. Es wird darauf verwiesen, dass mit Erstellung eines Bauleitplanes Lärmgutachten zu erstellen sind, um mögliche Störeinwirkungen seitens des benachbarten Gewerbes sowie des Schützenweges, frühzeitig abschätzen zu können. Auswirkungen gering
Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter	Es sind bisher keine Kulturgüter im Geltungsbereich bekannt. Es handelt sich um eine zerschnittene Fläche mitten im Stadtgebiet von Hof, deren landwirtschaftlicher Nutzwert auf Grund der Nutzung und Lage relativ gering ist. Auswirkungen gering
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Im Bereich des dargestellten Mischgebietes sind Biotope vorhanden, welche auf Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen und zu erhalten sind. Auswirkungen mittel
Schutzgut Landschaft	Durch die ermöglichte Neubebauung des Gebietes wird das landschaftliche Bild beeinflusst. Da sich die Flächen allerdings innerhalb eines bebauten Raumes befinden, ist mit mittelmäßigen Beeinträchtigungen zu rechnen. Auswirkungen mittel
Schutzgut Fläche, Boden	Die Fläche wird momentan intensiv als Grasland bewirtschaftet. Das Mischgebiet als dargestellte Art der baulichen Nutzung lässt von vornherein eine maximale Flächenversiegelung von 60 % zu. Die Böden werden demnach langfristig in ihrer Funktion beeinträchtigt. Hierfür ist auf Ebene der Bauleitplanung Ausgleich zu schaffen Auswirkungen mittel
Schutzgut Wasser	Auf Grund des niedrigen Gefährdungspotenzial (kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen etc.) und des geringen Kontaminationsrisikos sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet ist gering. Durch die Versiegelung der Flächen reduziert sich die Versickerungsfläche, wobei es zu geringen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung kommen kann. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich keine vorhanden. Auswirkungen gering
Schutzgut Luft	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten Auswirkungen keine
Schutzgut Klima	Die zukünftige Bebauung darf weder die Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigen. Daher sind auf Ebene des Bebauungsplanes ein Teil der vorhandenen Freiflächen und Grünflächen planungsrechtlich zu sichern, um das Kleinklima weitestgehend zu erhalten. Auswirkungen gering

6.4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

6.4.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbessert sich der Umweltzustand nicht. Die „Scherdelswiese“ würde weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft genutzt werden

6.4.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung besteht die Chance einen innerstädtischen Bereich für Wohnbebauung und Kleingewerbe zu erschließen. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind gering, da der Bereich von urbanen Nutzungen sowie verkehrlicher Erschließung umgeben ist. Mit der Darstellung eines Mischgebietes soll eine zu hohe Bebauungsdichte vermieden werden und Möglichkeiten für Grünzüge erhalten bleiben.

Bodenschutzklausel

Mit Erschließung der Fläche wird vermieden Alternativflächen im Außenbereich der Stadt zu versiegeln und das Stadtgebiet zu zersiedeln.

Hierbei sollte bei den zukünftigen Planungen schonend mit Grund und Boden umgegangen werden und nur die notwendigsten Flächen versiegelt werden.

Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung

Mit den Planungen wird der Innenentwicklung Vorrang eingeräumt.

Klimaschutzklausel

Mit der Entwicklung eines innenstadtnahen Quartiers werden Wege mit dem PKW verringert.

Fußläufig sind alle Dinge des täglichen Bedarfs und darüber hinaus erreichbar. Weiterhin

befindet sich in direkter Nähe ein gut ausgebautes ÖPNV Netz mit Regionaler und

überregionaler Anbindung an die Bahn. Verkehrsaufkommen kann somit reduziert werden.

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

Hier werden nur Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt, die im Flächennutzungsplan dargestellt werden können.

Tabelle 2 geplante Maßnahmen zum Ausgleich

Schutzgut Mensch	Mögliche Lärmeinwirkungen durch die anliegende Straße sowie das angrenzende Gewerbe müssen auf Ebene der qualifizierten Bauleitplanung geprüft und ggf. festgesetzt werden.
Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter	Für das kulturelle Erbe sind keine Maßnahmen festgelegt.
Schutzgut Tier, Pflanze	Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach der Schwere des Eingriffs auf Ebene des qualifizierten Bebauungsplanes zu bestimmen. Die bestehenden Biotope sind mittels der qualifizierten Bauleitplanung festzusetzen und zu schützen..
Schutzgut Landschaft	Für den Ausgleich des Schutzgutes Landschaft sind keine Maßnahmen festgelegt. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind die landschaftlichen Auswirkungen nochmal konkret zu prüfen..
Schutzgut Fläche, Boden	Der Anteil der versiegelten Flächen ist auf das notwendigste Maß zu beschränken. Die Versiegelung des Bodens durch bauliche Anlagen soll, im Interesse einer guten Ausnutzung der Filter- und Speicherkapazität des Bodens und somit der Grundwasserneubildung, durch diese Festsetzung minimiert werden. Eine Erhöhung des Abflusses von Oberflächenwasser ist zu vermeiden.
Schutzgut Wasser	Für das Schutzgut Wasser sind keine Maßnahmen festgelegt.
Schutzgut Luft	Für das Schutzgut Luft wurden keine Maßnahmen festgelegt.
Schutzgut Klima	Auf Ebene des Bebauungsplanes sind Grün- und Freiflächen festzusetzen um somit einen Teil der Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion zu erhalten.

6.6. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Planungsalternativen)

Da das Ziel der Planungen der Lückenschluss einer innerstädtischen Brachfläche zur Stärkung der Innenentwicklung ist, sind Planungsalternativen nicht vorgesehen.

6.7. Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht zu modellieren. Erst mit der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan, kann entsprechend der zudem Zeitpunkt gültigen Rechtsgrundlage ein Ausgleich berechnet werden.

6.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Mit Vollzug eines Bebauungsplanes sind die erheblichen Auswirkungen der Planung zu überwachen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hof wird dann eine Überprüfung der Ausgleichsflächen alle 5 Jahre erfolgen.

6.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung sind so gering als möglich zu halten und mit entsprechenden Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung zu begrenzen. Zum aktuellen Stand auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung lassen sich konkrete Folgewirkungen noch nicht beurteilen.

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1795) geändert worden ist"

Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 91-1-B) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 9 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern (Bay-BodSchVwV), Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, des Innern, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Gesundheit vom 11. Juli 2000 Nr. 8772.6-1999/3, ber. AllMBI S. 534

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Hof, 30.06.2023
Fachbereich Stadtplanung

Mühlbauer
Bauberrätin