

Stadt Hollfeld

Bestandteil des VMP-Heides
v. 05.11.2016 Az. PRM-740/2016
Landratsamt Bayreuth

Begründung zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neidenstein Süd-Ost“

Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Berthold Hofmann
Breslauer Str. 2
95349 Thurnau

Istzustand:

Der historische Ortskern von Neidenstein, einem Ortsteil von Hollfeld, ist als Misch-/Dorfgebiet ausgewiesen.

Zielsetzung:

Auf der Süd- und Südwestseite hat sich bereits eine Wohnbebauung auf den laut rechtsgültigem FNP als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesenen Grundstücken vollzogen.. Diese Bebauung die im Rahmen von Einzelgenehmigungen erfolgte, soll im beiliegenden Flächennutzungsplan als Fortschreibung aufgenommen werden.

Zusätzlich wird auf der Süd-Ost-Ecke, als Teilfläche aus dem landwirtschaftlichen Grundstück Flur-Nr. 488, Gemarkung Weiher eine weitere Fläche als Wohngebiet ausgewiesen, um der Ortschaft eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben.

Begründung:

Der Ortsteil Neidenstein, umschlossen vom Naturpark „Fränkische Schweiz“ und mit im Norden und Nordosten eingeschränkter Entwicklungsmöglichkeit durch besonders schützenswerte landwirtschaftliche Flächen hat nur wenig Möglichkeiten einer Baugebietsausweisung.

In der Talaue ist eine Ausweisung weiterer Wohnbereiche durch das Überschwemmungsgebiet der Wiesent ausgeschlossen.

Richtung Westen ist eine Erweiterung aufgrund angrenzender forstwirtschaftlicher Flächen nicht möglich.

Die bereits vollzogene Erweiterung Richtung Süden und Südwesten gibt daher die einzige weitere Entwicklungsmöglichkeit vor.

Unter Beachtung der Festlegungen im B-Plan bzw. dieser Begründung bestehen trotz der Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) keine Bedenken gegen die Ausweisung der Bauflächen

Voraussetzungen:

Die ausgewiesene Erweiterungsfläche Richtung Südwesten auf Flur-Nr. 488 ist durch die im Grundstück verlaufende Hauptwasserleitung der Juragruppe bereits als künftige Nutzfläche vorbelastet und in ihrer Wertigkeit herabgesetzt.

Die neu ausgewiesene Fläche beträgt ca. 2 300 m².

Die ausgewiesene Wohnbaufläche ist durch die vorhandene öffentliche Ortsstraße bzw. dem anschließenden Feldweg bereits erschlossen.

Die Voraussetzungen für die Be- und Entwässerung bzw. Strom- und Telekommunikationsanschluß sind in der Ortsstraße bis zum Anwesen Flur-Nr. 460/3 bereits vorhanden und eine Verlängerung ist nach sachlicher Prüfung möglich.

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch die Vorhabenträger und Näheres wird in einem städtebaulichen Erschließungsvertrag geregelt.

Auswirkungen:

Die ausgewiesene Baufläche ist an der West- und Südgrenze durch ausgewiesene Biotopflächen eingegrünt. Diese Biotopflächen sind zu erhalten und zu pflegen.

Für die Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche sind Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle gemäß BauGB § 1 a Abs. 3 an anderer Stelle zu schaffen.

Die Ausgleichsflächen werden von den Vorhabenträgern nachgewiesen und sind im beiliegenden Ausgleichsflächenplan dargestellt. Die grundbuchamtliche Sicherung der Flächen und die Pflege sind von den Vorhabenträgern nachzuweisen. Nachweise erfolgen entsprechend § 9, Abs. 1 a BauGB.

Die Festlegungen im B-Plan „Ausgleichsflächenplan“ sind zu beachten. Außerdem ist bei der Bepflanzung die Pflanzliste, die der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neidenstein Süd-Ost“ beiliegt, zu berücksichtigen.

Aufgrund der Randalage zum LSG wurde der Kompensationsfaktor für die Ausgleichsflächen auf 0,8 erhöht

Die Stadt Hollfeld überwacht die Entwicklung der laut „Ausgleichsflächenplan“ festgelegten Flächen und übernimmt die nach § 4 c BauGB erforderliche Information der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Aufgestellt Thurnau, den 13.4.2016
ergänzt 23.7.16

.....
Architekt Berthold Hofmann



Beschlossen Hollfeld, den

.....
Bürgermeisterin Karin Barwisch

