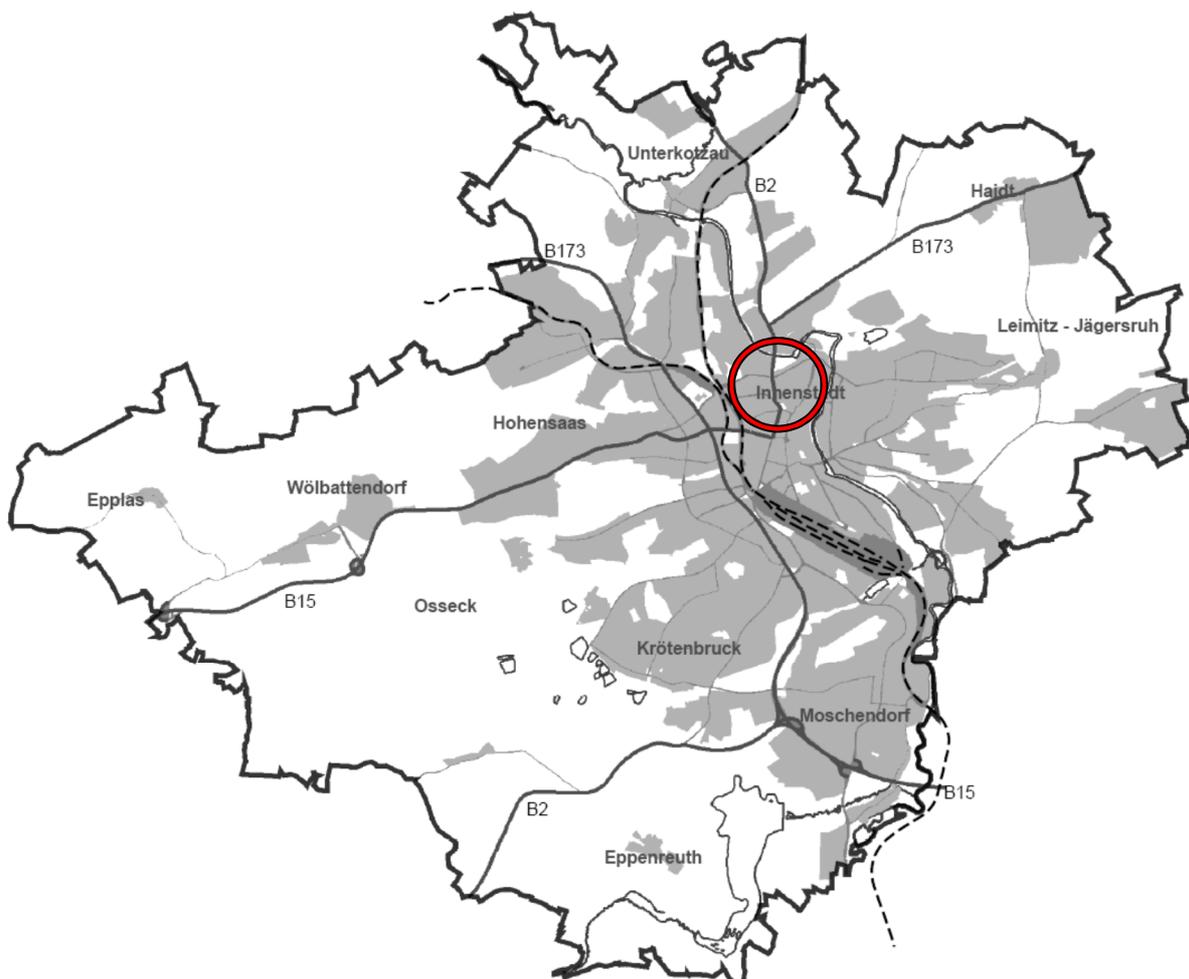


**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB
zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hof
in einem Teilbereich
„Am Schellenberg“**

Hof, 05.07.2023



VORBEMERKUNG

Diese zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht des Planungsprozesses und der Berücksichtigung der Umweltbelange der Flächennutzungsplanänderung dar.

Bei der nachfolgenden zusammenfassenden Erklärung handelt es sich um eine Beschreibung der Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden.

Außerdem wird erklärt, warum dieser Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

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

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB dargelegt und bewertet:

Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen folgendermaßen dar:

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 Wellnesseinrichtungen, Soziale Einrichtungen (Kinderbetreuung) sowie weitere gewerbliche Nutzungen etwa die Stadtwerke Hof Energie + Wasser GmbH und eine Brauerei.

Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten:

- Schutzgut Mensch: geringe Auswirkungen; Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwartet. Es wird darauf verwiesen, dass mit Erstellung eines verbindlichen Bauleitplanes Lärmgutachten zu erstellen sind, um mögliche Störeinwirkungen seitens des benachbarten Gewerbes sowie des Schützenweges, frühzeitig abschätzen zu können.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: geringe Auswirkungen; Es sind bisher keine Kulturgüter im Geltungsbereich bekannt.
- Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt: mittlere Auswirkungen; Im Bereich des dargestellten Mischgebietes sind Biotope vorhanden, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und zu erhalten sind.
- Schutzgut Landschaft: mittlere Auswirkungen; 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.
- Schutzgut Boden: mittlere Auswirkungen; 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 verbindlichen Bauleitplanung Ausgleich zu schaffen.

- Schutzgut Wasser: geringe Auswirkungen; 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.
- Schutzgut Luft: keine Auswirkungen;
- Schutzgut Klima: geringe Auswirkungen; 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.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind noch keine Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln, da der konkrete bauliche Umfang erst mit der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden kann. Die bestehenden Biotope sind zu schützen und konkrete Artenschutzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

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.

Der Umweltbericht (Nr. 10 der Begründung) gibt Inhalt und Ergebnis der Umweltprüfung im Detail wieder.

ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können jedoch dem abschließenden Beschluss des Stadtrates mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 14.07.21 bis 30.07.21 ergab folgende Einwendungen:

- Die Bedeutung des Erhaltens der Grünflächen für die Stadt Hof; es werden mögliche ökologische Folgen durch zukünftige Versiegelung befürchtet.
- Der Wert der „Scherdelswiese“ als innerstädtische Freifläche und Biotop ist als „Puffer“ zwischen Betriebsgebäuden der Stadtwerke und der Brauerei zu erhalten.
- Die Bedeutung der freien Fläche für die Frischluftzufuhr und als Freizeit- und Erholungsfläche.
- Die Bedeutung der freien Fläche für die Wasserableitung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 13.07.2021 (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB haben sich keine Bürger geäußert.

Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der regulären Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) bezogen sich auf bestehende Biotope, Versorgungsleitungen, die beschränkten Kapazitäten der Hauptsammler sowie notwendige Schallschutzmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Anregungen von Trägern öffentlicher Belange konnte gefolgt werden.

ABWÄGUNG DER PLANUNGSAalternativen

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

Das planerische Konzept ist im Detail in der Begründung erläutert.

WIRKSAMKEIT

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Hof in der Sitzung vom 27.03.2023 Nr. 803 festgestellt, mit Schreiben vom 05.06.23 von der Regierung von Oberfranken genehmigt und ist seit der Bekanntmachung am 04.07.2023.2023 wirksam.

05.07.2023
Fachbereich Stadtplanung