

Stadt Naila

Landkreis Hof

Flächennutzungsplanänderung

Bereich „Linden“

VORENTWURF

in der Fassung vom Mai 2023

Vorhabensträger:

Stadt Naila, Lkr. Hof

Verfasser:

Susanne Augsten Garten- & Landschaftsarchitektur, Erbsbühl 10, 95119 Naila

Flächennutzungsplanänderung

Bereich „Linden“

Eingereichte Unterlagen

- 1 Begründung zur Flächennutzungsplanänderung
- 2 Planzeichnung

Stadt Naila

Landkreis Hof

Begründung und Umweltbericht

zur

**Flächennutzungsplanänderung
Bereich „Linden“**

Vorentwurf

- in der Fassung vom Mai 2023 -

Vorhabensträger:
Stadt Naila, Lkr. Hof

Verfasser:
Susanne Augsten Garten- & Landschaftsarchitektur, Erbsbühl 10, 95119 Naila

Inhalt

1	Ausgangssituation, Verfahrensverlauf, Träger öffentlicher Belange	3
1.1	Ausgangssituation.....	3
1.2	Verfahrensablauf über die Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2.1	Lage und Topographie.....	4
2.2	Abgrenzung, räumlicher Geltungsbereich und Größe	6
3	Ziele und Zwecke der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes	8
4	Infrastruktur	9
4.1	Verkehrerschließung	9
4.2	Wasserversorgung.....	9
4.3	Entwässerung	9
4.4	Gasversorgung	9
4.5	Energieversorgung (Strom).....	9
4.6	Telekommunikation und Breitbandversorgung	9
4.7	Abfallbeseitigung.....	9
4.8	Löschwasserversorgung	10
5	Gewässer	10
6	Altlasten	10
7	Immissionsschutz.....	10
8	Denkmalschutz.....	10
9	Geschützte Biotope	10
10	Grünflächen	10
11	Waldflächen.....	11
12	Flächenbilanz	11
13	Angaben zur Umweltverträglichkeit / Umweltbericht	12
13.1	Beschreibung der Umwelt im Planbereich	12
13.2	Beschreibung des geplanten Bauvorhabens	13
13.3	Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile	13
13.4	Schutzgüter.....	13
13.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
13.6	Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen	17
13.7	Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten.....	17
13.8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkung (Monitoring).....	17
13.9	Zusammenfassung	17
14	Entwurfsverfasser	18

1 Ausgangssituation, Verfahrensverlauf, Träger öffentlicher Belange

1.1 Ausgangssituation

Der Stadtrat hat im Zusammenhang mit dem Neubau des Anwesens Linden 7 am 08.06.2015 einen Beschluss gefasst, bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes die Grenze der dargestellten Wohnbaufläche um das genehmigte neue Wohnhaus zu erweitern.

Im Zuge einer Grundstücksangelegenheit hat der Bau- und Grundstücksausschuss am 02.02.2021 zugesagt, ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 786 Gemarkung Naila einzuleiten. Auf diesem Grundstück wurde der neue Wasserhochbehälter „Linden“ errichtet, der ebenfalls im Flächennutzungsplan darzustellen ist. Die Restfläche des Grundstücks soll auf Wunsch des Grundstückseigentümers künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Schließlich hat mit Schreiben vom 24.11.2021 der Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 790 und 790/3 Gemarkung Naila beantragt, auch diese Grundstücke (bisher Wald) in die Wohnbaufläche einzubeziehen, da dort ein Wohnhausneubau beabsichtigt sei.

In diesem Zusammenhang sollen auch weitere geringfügige Änderungen des Zuschnitts der Wohnbaufläche im Bereich der Anwesen Linden 1, 3, 4, 5 und 6 einbezogen werden.

Auch die Darstellung einer Waldfläche auf dem Gelände der Klinik Naila an der Hofer Straße, die durch die Erweiterung der Klinik entfallen ist, ist in die Gemeinbedarfsfläche einzubeziehen.

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 Neuauflistung des gesamten Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

1.2 Verfahrensablauf über die Änderung des Flächennutzungsplanes

Daten	Verfahrensschritte
30.05.2022	Einleitungsbeschluss
10.06.2022	Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) im Amtsblatt WIR im Frankenwald Nr. 23 vom 10.06.2022
	Billigung des Vorentwurfs mit Begründung
	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
	Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
	Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen
	Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen

Feststellungsbeschluss

Genehmigung der Änderungsplanung

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

2.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt östlich der Innenstadt am Stadtrand von Naila.

Der Ortsteil „Linden“ bestand ursprünglich aus vier einzelnen, in der freien Natur verstreuten Einzelanwesen, von denen eines (Fl.Nr. 788) schon früher abgegangen ist. In der Nachkriegszeit erfolgte die Errichtung des Kreiskrankenhauses Naila an der Straße nach Rodesgrün (ehem. St 2158, jetzt Gemeindeverbindungsstraße). In der Folge entstanden im Laufe der Zeit weitere Wohnhäuser (Hs.Nr. 4, 5 und 6). Dadurch erfolgte in gewissem Sinne eine schrittweise Umwandlung von einer Splittersiedlung zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Zu dieser Entwicklung trug auch die abschnittsweise Erweiterung der Klinik Hoch-Franken bei; daher ist auch eine Teilfläche des Klinikgeländes von der Planung betroffen. Zuletzt wurde im Jahr 2015 der Neubau des Anwesens Hs.Nr. 7 baurechtlich genehmigt, wobei in diesem Zusammenhang beschlossen worden ist, den Flächennutzungsplan nachträglich anzupassen. Zudem entstand seit dem Jahr 2000 auf der östlichen Seite der Straße nach Rodesgrün das neue Wohnbaugebiet „Lindenpark“. Mit der vorliegenden Planung ist die bauliche Entwicklung des Ortsteils „Linden“ (westlich der Straße nach Rodesgrün) als abgeschlossen anzusehen.

Laut aktuellem Flächennutzungsplan handelt es sich bei den Flächen, die umgewandelt werden sollen, um Grünland- bzw. Waldflächen.

Das Gelände fällt im Plangebiet von Norden nach Süden. Die durchschnittliche Höhe im Gebiet nördlich des Krankenhauses liegt bei 560 m über NN, der Bereich auf dem Gelände des Krankenhauses bei 525 m über NN.



Abb. 1 Übersichtslageplan Naila, Stadtgebiet „Linden“, o.M. (Quelle: BayernAtlas, Jan. 2023)

2.2 Abgrenzung, räumlicher Geltungsbereich und Größe

Das Plangebiet bezieht sich auf zwei Geltungsbereiche mit den Teilbereichsflächen von ca. 2,95 ha (1. Geltungsbereich) und ca. 0,30 ha (2. Geltungsbereich) und einer Gesamtfläche von zusammen ca. 3,25 ha.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung dargestellt.

Es umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Naila:

- Fl.-Nr. 786 (Wasserhochbehälter und neue Wohnbaufläche)
- Teilfläche der Fl.-Nr. 790 und Fl.-Nr. 790/3 (neue Wohnbauflächen)
- Teilflächen der Fl.-Nr. 776, 783, 783/4, 784, 784/2, 785, 790/2, 794/2, 794/3 802/7, 808/1, 811/1, 812 (Arrondierungen der Anwesen Linden 1, 3, 4, 5 und 6 als neue Wohnbauflächen)
- Teilfläche der Fl.-Nr. 814 (Gemeinbedarfsflächen auf dem Gelände der Klinik Naila)

	Umwidmung Grünflächen in Wohnbauflächen, Versorgungsanlagen		Umwidmung Wohnbauflächen in Grünflächen
	Umwidmung Waldflächen in Wohnbau-, Gemeinbedarfsflächen		Arrondierung Grünflächen in Wohnbauflächen

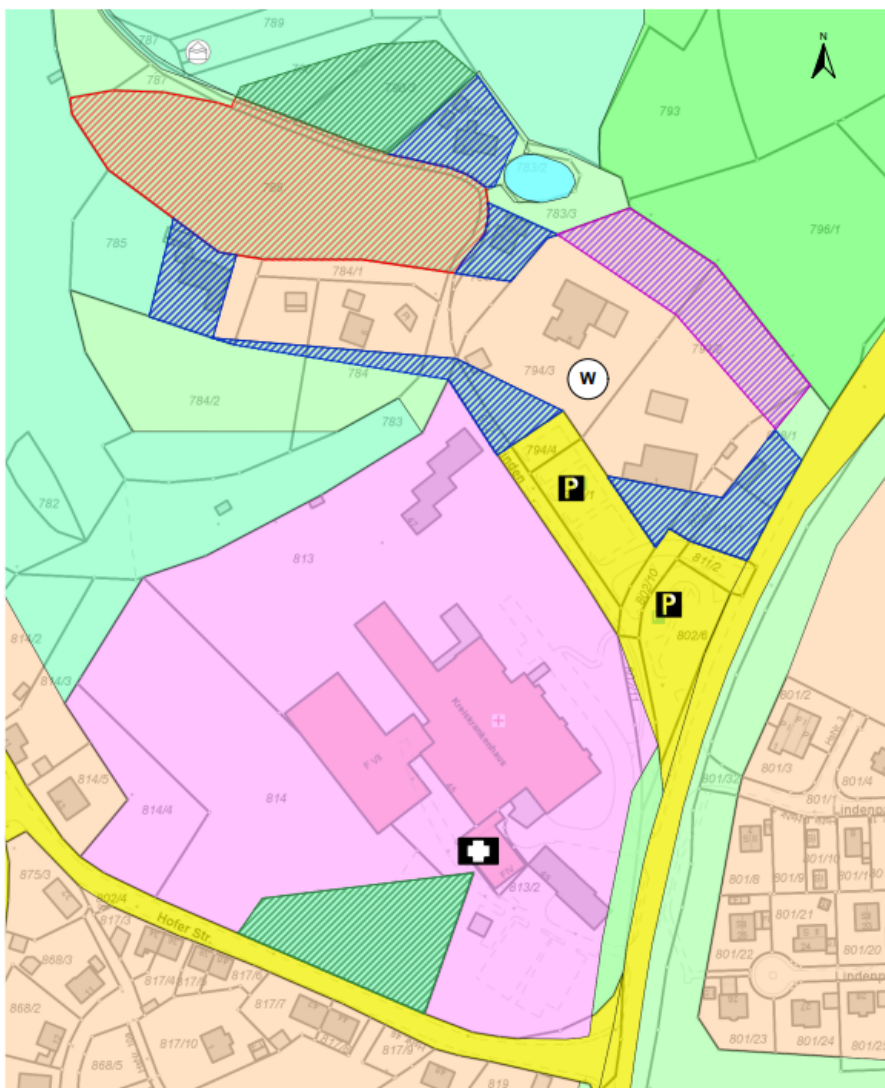


Abb. 2 Darstellung der Flächenumwidmungen (o.M.)

Der 1. Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Bisher als Grünfläche ausgewiesen (Fläche ca. in m²)

Flur-Nr. 776 (Teilfläche)	480 m ²	Stadt Naila (öff. Weg)
Flur-Nr. 783 (Teilfläche)	97 m ²	Stadt Naila (öff. Weg)
Flur-Nr. 783/3 (Teilfläche)	835 m ²	Privatbesitz
Flur-Nr. 783/4 (Teilfläche)	579 m ²	Privatbesitz (Linden 1)
Flur-Nr. 784 (Teilfläche)	282 m ²	Privatbesitz (Linden 6)
Flur-Nr. 784/2 (Teilfläche)	100 m ²	Privatbesitz
Flur-Nr. 785 (Teilfläche)	975 m ²	Privatbesitz (Linden 4)
Flur-Nr. 876	6.945 m ²	Privatbesitz
Flur-Nr. 790/2 (Teilfläche)	1.170 m ²	Privatbesitz (Linden 3)
Flur-Nr. 794/2 (Teilfläche)	433 m ²	Privatbesitz
Flur-Nr. 794/3 (Teilfläche)	530 m ²	Privatbesitz (Linden 5)
Flur-Nr. 802/7 (Teilfläche)	195 m ²	Privatbesitz
Flur-Nr. 808/1 (Teilfläche)	713 m ²	Privatbesitz
Flur-Nr. 811/1	556 m ²	Privatbesitz
Flur-Nr. 812 (Teilfläche)	249 m ²	Stadt Naila (Ortsstraße)

Gesamtfläche: 14.139 m²

Bisher als Waldflächen ausgewiesen (Fläche ca. in m²)

Flur-Nr. 790 (Teilfläche)	725 m ²	Privatbesitz
Flur-Nr. 790/3 (Teilfläche)	1.762 m ²	Privatbesitz

Gesamtfläche: 2.487 m²

Bisher als Wohnbaufläche ausgewiesen (Fläche ca. in m²)

Flur-Nr. 776 (Teilfläche)	16 m ²	Stadt Naila (öff. Weg)
Flur-Nr. 783 (Teilfläche)	206 m ²	Stadt Naila (öff. Weg)
Flur-Nr. 783/4 (Teilfläche)	371 m ²	Privatbesitz (Linden 1)
Flur-Nr. 784 (Teilfläche)	1.282 m ²	Privatbesitz (Linden 6)
Flur-Nr. 784/1	622 m ²	Privatbesitz (Weg)
Flur-Nr. 784/2 (Teilfläche)	696 m ²	Privatbesitz
Flur-Nr. 785 (Teilfläche)	352 m ²	Privatbesitz (Linden 4)
Flur-Nr. 794/2 (Teilfläche)	4.114 m ²	Privatbesitz
Flur-Nr. 794/3 (Teilfläche)	4.856 m ²	Privatbesitz (Linden 5)
Flur-Nr. 802/7 (Teilfläche)	105 m ²	Privatbesitz
Flur-Nr. 808/1 (Teilfläche)	268 m ²	Privatbesitz

Gesamtfläche: 12.888 m²

Gesamtfläche des 1. Geltungsbereiches: 29.514 m²

Der 1. Geltungsbereich wird in nördlicher Richtung von Landwirtschaftsflächen (Fl.-Nr. 796/1, 793) bzw. von Waldflächen (Fl.-Nr. 791, 766, 789, 788, 787) umgeben.

Der Wald umschließt das Planungsgebiet auch entlang der Westseite (Fl.-Nr. 780, 781).

Im Süden schließen unmittelbar Grünflächen (Fl.-Nr. 784/2), Waldflächen (Fl.-Nr. 783) bzw. die Gemeinbedarfsfläche des Kreiskrankenhauses (Fl.-Nr. 813) sowie Erschließungsflächen (Verkehrsflächen) auf Fl.-Nr. 794/4, 794/1, 802/10, 811/2 an.

Im Osten grenzt das Planungsgebiet an die Gemeindeverbindungsstraße von Naila nach Rodesgrün (frühere Staatsstraße 2158, Fl.-Nr. 802/5).

Der 2. Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Bisher als Waldflächen ausgewiesen (Fläche ca. in m²)

Flur-Nr. 814 (Teilfläche)	2.961 m ²	Privatbesitz (Krankenhaus Naila)
---------------------------	----------------------	-------------------------------------

Gesamtfläche:	2.961 m ²
---------------	----------------------

Gesamtfläche des 2. Geltungsbereiches: 2.961 m²

Der 2. Geltungsbereich ist zu drei Seiten von der Gemeinbedarfsfläche Kreiskrankenhaus umgeben (Fl.-Nr. 813, 813/2). Nur entlang der Südseite schließen Verkehrsflächen an.

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 zunächst der im Zusammenhang mit dem Neubau des Anwesens Linden 7 am 08.06.2015 gefasste Beschluss des Stadtrates, bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes die Grenze der dargestellten Wohnbaufläche um das genehmigte neue Wohnhaus zu erweitern.

Zusätzlich ist der kürzlich errichtete Wasserhochbehälter der Stadt Naila (Fl.-Nr. 786) als Fläche für Versorgungsanlagen auszuweisen.

Aufgrund eines Antrags des Eigentümers der Grundstücke Fl.-Nr. 790 und 790/3 Gemarkung Naila sollen auch seine Grundstücke (bisher Wald) in die Wohnbaufläche einbezogen werden, da dort ein Wohnhausneubau beabsichtigt sei.

Des Weiteren soll auf Wunsch des Eigentümers die Landwirtschaftsfläche Fl.-Nr. 786 als Lückenschluss zwischen der nördlich, östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt werden, da die nach dem Bau des Hochbehälters noch verbleibende Landwirtschaftsfläche zu klein sei, um sie wirtschaftlich bearbeiten zu können.

Das Maß der baulichen Nutzung auf den beiden neu dargestellten Wohnbauflächen darf nicht über das Maß der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung hinausgehen (Ein- und Zweifamilienhäuser in aufgelockerter Bebauung auf großen Grundstücken). Gegebenfalls ist dies durch einen Bebauungsplan zu regeln.

In diesem Zusammenhang ist es sinnvoll, auch weitere geringfügige Änderungen des Zuschnitts der Wohnbauflächen im Bereich der Anwesen Linden 1, 3, 4, 5 und 6 einzubeziehen. Der Zuschnitt der Wohnbauflächen soll damit den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

Auch die Darstellung einer Waldfläche auf dem Gelände der Klinik Naila an der Hofer Straße, die mittlerweile durch die Erweiterung der Klinik nicht mehr vorhanden ist, ist in die Gemeinbedarfsfläche einzubeziehen.

4 Infrastruktur

4.1 Verkehrserschließung

4.1.1 Straßenverkehr

Eine Erschließung der geplanten völlig neuen Wohnbauflächen (Fl.Nr. 790, 790/3 und 786) ist über die Ortstraße Linden grundsätzlich vorhanden. Bisher werden die geplanten Erweiterungsflächen über einen geschotterten Weg (öffentlicher Feld- und Waldweg) erschlossen. Es wäre möglich, diesen zukünftig bei Bedarf zu verbreitern und in Verlängerung zur Ortstraße aufzustufen. An einen bituminös befestigten Ausbau ist seitens der Stadt Naila jedoch nicht gedacht.

4.1.2 Fußgängerverkehr

Das Planungsgebiet ist fußläufig über einen selbständigen Fußweg (Fl.Nr. 783) an die Hofer Straße im Bereich der Bahnunterführung angebunden. Entlang der Hofer Straße (Fl.Nr. 802) ist durchgehend ein Gehsteig vorhanden. Der Gehsteig setzt sich entlang der Straße nach Rodesgrün (Fl.Nr. 802/5) bis zur Einfahrt in das Klinikgelände fort. Von dort aus ist das Planungsgebiet über den Klinikparkplatz (Fl.Nr. 802/11) und die Ortstraße Linden (Fl.Nr. 812) fußläufig zu erreichen.

4.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angebunden. Haltstellen für Linien- und Schulbusse befinden sich an der Straße nach Rodesgrün im Bereich der Klinikeinfahrt sowie am Selbitzer Berg. Zudem wird das Gebiet durch den „Hofer Landbus“ (Rufbussystem) angefahren.

4.2 Wasserversorgung

Ein Anschluss des Planungsgebietes an die öffentliche Wasserversorgung ist möglich.

4.3 Entwässerung

Ein Anschluss an das kommunale Abwassernetz (Mischsystem) ist ebenfalls möglich.

Der Kanal in der Ortstraße Fl.Nr. 812, an dem die bestehenden Anwesen angeschlossen sind, wurde seinerzeit durch den Landkreis gebaut und wäre von der Stadt Naila in die Baulast zu übernehmen.

4.4 Gasversorgung

Im Bereich des Planungsgebietes liegen keine Gasversorgungsleitungen.

4.5 Energieversorgung (Strom)

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

4.6 Telekommunikation und Breitbandversorgung

Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist möglich.

4.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung durch den Landkreis Hof ist möglich.

4.8 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen sichergestellt werden.

5 Gewässer

Im Planungsgebiet befindet sich ein Oberflächengewässer. Dabei handelt es sich um einen kleinen Teich, der sich auf dem Gelände eines Privatgrundstückes befindet (Linden Haus-Nr. 3).

Die überplante Fläche liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

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

6 Altlasten

Das Planungsgebiet liegt außerhalb bekannter Altlastenflächen.

7 Immissionsschutz

Es sind keine beeinträchtigenden Immissionen im Planungsbereich zu erwarten.

8 Denkmalschutz

Laut BayernAtlas Denkmal liegen keine Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet.

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 Grünflächen

Grünflächen, die Wohnbauflächen umgewandelt werden sollen, dienen der Arrondierung und sind aktuell überwiegend als private Gartenflächen genutzt. Nur bei Fl.-Nr. 786 handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Im Gegenzug sollen Teile der bislang dargestellten Wohnbauflächen, insbesondere Flächen hinter den Anwesen Hs.Nr. 1 und 5 zum Außenbereich hin, die bislang als Eingrünung dienen, künftig als Grünfläche dargestellt werden, um die Eingrünung dauerhaft sicherzustellen.

11 Waldflächen

Durch die gewünschte Flächenumwandlung von Wald zu Wohnbaufläche auf Fl.-Nr. 790 bzw. 790/3 ist es erforderlich, dass vorhandener Wald (Fichtenbestand, alter Ausprägung) gerodet werden muss. Es handelt sich um eine Gesamtfläche von ca. 2,25 ha.

Laut Waldfunktionskarte hat dieser Wald eine besondere Bedeutung als Lebensraum und für das Landschaftsbild sowie für die Funktion Erholung.

Im Rahmen des Weiteren Verfahrens ist die Umwandlung von Waldflächen erforderlich. Die Rodung von Wald bedarf nach Art. 9 Abs. 2 Satz 1 und Art. 39 Abs. 1 und 2 BayWaldG der Erlaubnis des zuständigen Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Eine entsprechende Rodungserlaubnis kann im Zuge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanverfahrens unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bayerischen Waldgesetzes ausgesprochen werden.

In Verbindung mit der Rodungserlaubnis ist ein entsprechender Ausgleich wegen der erforderlichen Waldrodung notwendig. Der zugrunde zu legende Ausgleichsfaktor/Waldrodungsfläche wird im weiteren Verfahren festgelegt. Ein Ausgleich kann unter aller Voraussicht auf den betroffenen Flurstücken durchgeführt werden.

Wegen möglicher Gefährdung durch umstürzende Bäume ergeht der Hinweis, dass sich nördlich und westlich der geplanten Wohnbaufläche Waldflächen befinden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass ein Abstand von einer Baumlänge (ca. 35 m) als Baumfallgrenze zur Bebauung zu berücksichtigen ist.

12 Flächenbilanz

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächen neu dargestellt und umgewidmet:

a) Wohnbaufläche

Bisherige Grünflächen	11.121 m ²	
Bisherige Waldflächen	2.487 m ²	
Gesamtfläche, neu:		13.608 m ²
Bisherige Wohnbauflächen		12.970 m ²
Gesamtfläche Wohnbaufläche:		26.578 m²

b) Flächen für Versorgungsanlagen

Bisherige Grünflächen		1.920 m ²
Gesamtfläche Flächen für Versorgungsanlagen:		1.920 m²

c) Flächen für Gemeinbedarf

Bisherige Waldflächen		2.961 m ²
Gesamtfläche Gemeinbedarfsfläche:		2.961 m²

d) Grünfläche

Bisherige Wohnbauflächen	2.639 m ²
Gesamtfläche Grünfläche:	2.639 m²

13 Angaben zur Umweltverträglichkeit / Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht wie folgt beschrieben und bewertet werden.

13.1 Beschreibung der Umwelt im Planbereich

Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation, bestehende Nutzungen

Die Stadt Naila liegt im westlichen Teil des Landkreises Hof und gehört zur Planungsregion Oberfranken-Ost (Region 5). Das Planungsgebiet liegt östlich der Innenstadt Naila am „Linden“. Die Fläche befindet sich am Stadtrand und liegt oberhalb des Kreiskrankenhauses Naila bzw. es ist eine Teilfläche des Krankenhausareals betroffen.

Die Stadt Naila gehört zum Naturraum 392 „Nordwestlicher Frankenwald“.

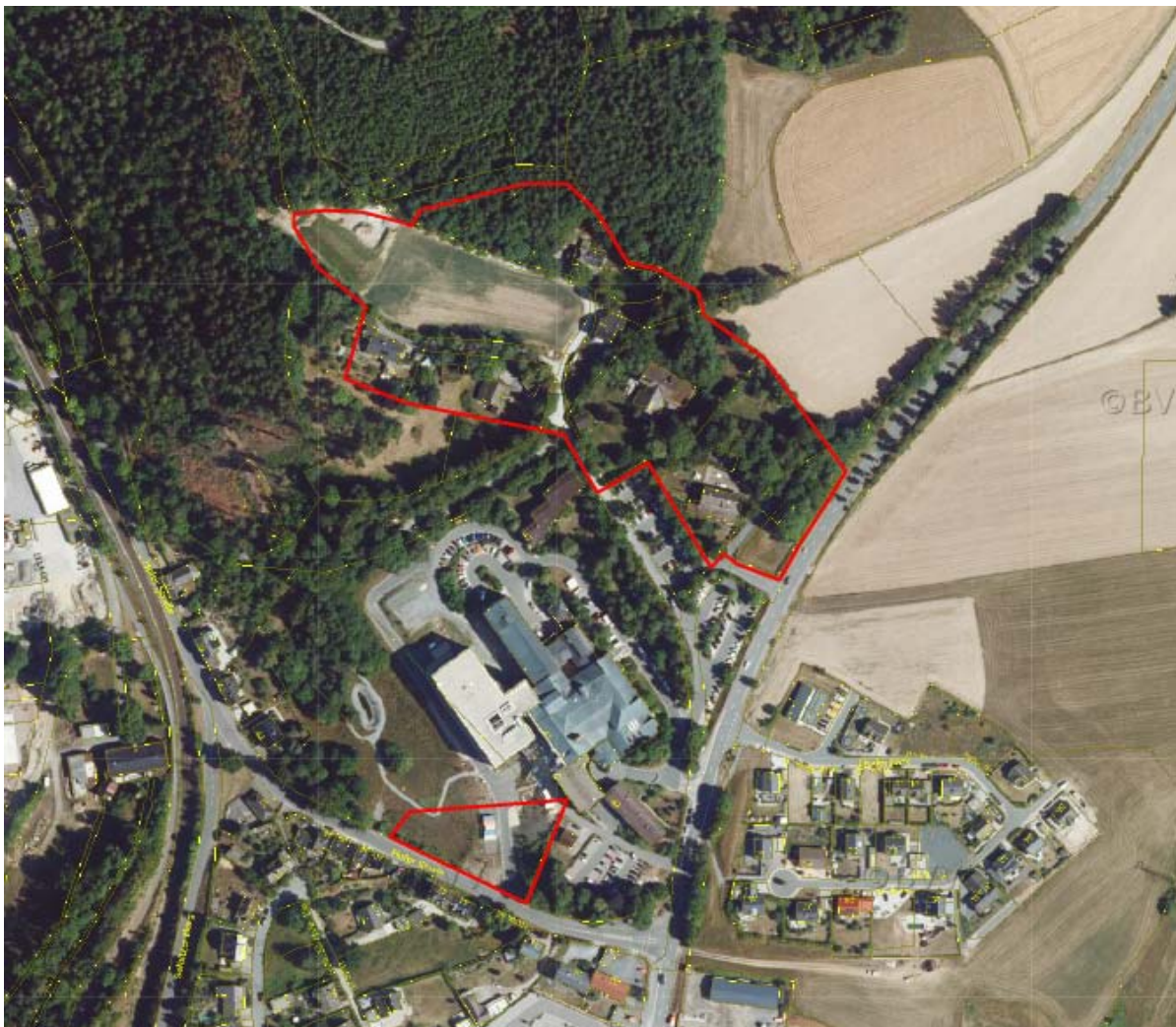


Abb. 3 Luftbild (Quelle: BayernAtlas Ja. 2023) mit der Darstellung des Gebietes

Laut aktuellem Flächennutzungsplan sind die Flächen, die umgewandelt werden sollen, Grün- bzw. Waldflächen.

Die Flächen innerhalb des 1. Geltungsbereiches lassen sich als Wohnbauflächen, welche teilweise schon mit Einfamilienhäusern bebaut sind, landwirtschaftlich genutzte Grün- bzw. Waldflächen charakterisieren.

Das Plangebiet im 1. Geltungsbereich ist sehr gut eingegrünt und durchgrünt.

Bei der Fläche innerhalb des 2. Geltungsbereiches handelt es sich um eine ehemalige Waldfläche, die im Zuge der Krankenhauserweiterung verändert wurde und nunmehr als Erschließungsfläche bzw. Grünfläche genutzt wird.

13.2 Beschreibung des geplanten Bauvorhabens

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist die Fläche (1. Geltungsbereich) als Grün- bzw. Waldflächen dargestellt. Sie soll zum einen in eine Versorgungsanlagenfläche für einen Wasserbehälter umgewidmet werden bzw. es sollen auf der Fläche neue Wohnbauflächen dargestellt werden. In diesem Zusammenhang sind auch weitere geringfügige Änderungen des Zuschnitts der bisherigen Wohnbauflächen zu berücksichtigen.

Außerdem ist als Arrondierungsmaßnahme die Darstellung einer Waldfläche auf dem Gelände der Klinik Naila an der Hofer Straße, die durch die Erweiterung der Klinik entfallen ist, in die Gemeinbedarfsfläche einzubeziehen (2. Geltungsbereich).

13.3 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile

Im Planungsgebiet befinden sich keine amtlich-geschützten Biotope gemäß Biotopkartierung Bayern.

FFH- und SPA-Gebiete sind ebenfalls nicht existent.

Es sind keine Vorkommen geschützter Vogelarten bekannt.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Naturpark „Frankenwald“.

Weitere Schutzgebiete oder Naturdenkmäler liegen nicht vor.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete.

Es gibt keine Feuchtsflächen, Weiher, Tümpel bzw. sonstige schützenswerte Oberflächengewässer oder andere besonders geschützte Flächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V. § 303 BNatSchG.

Laut BayernAtlas Denkmal liegt im Planungsgebiet kein Bodendenkmal.

Ebenso gibt es keine Baudenkmale.

13.4 Schutzgüter

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft wurde seitens der Planer eine Ortsbegehung (Herbst 2022) in Kombination mit einer Luftbildauswertung durchgeführt, um die aktuellen Nutzungsmuster und Vegetationsbestände zu erfassen.

Anhand der ökologischen und gestalterischen Funktionen wird nachfolgend die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzungsänderung bewertet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Das Planungsgebiet wird derzeit als Grünland- bzw. Waldfläche genutzt. Geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

Es werden in einem kleinen Umfang Flächen in Wohnbauflächen umgewandelt, die bereits schon mit Wohnbebauung bebaut sind. Das hat zur Folge, dass in diesen Bereichen keine Veränderungen hinsichtlich der realen Nutzung zu erwarten sind.

Bei den weiteren Flächenumwidmungen handelt es sich um ein größeres Wiesenstück (6.900 m²) bzw. um ein Teilstück eines Waldes (2.500 m²).

Auswirkung:

Durch die zukünftige Bebauung einschließlich deren Erschließungsflächen wird Lebensraum verloren gehen. Durch geeignete Festsetzungen, beispielsweise den Versiegelungsgrad des Planungsgebietes betreffend, kann im Rahmen der weiteren Bauleitplanung der Schutz verschiedener Schutzgüter festgeschrieben werden.

Ergebnis:

Aufgrund der vorhandenen geringen Bedeutung des Planungsgebietes für den Artenschutz und für die Lebensräume (es sind keine geschützten Biotope oder Arten betroffen) ist eine mittlere Eingriffsschwere anzunehmen. Die genaue zu erwartende Eingriffsschwere und der Ausgleichsbedarf kann im Zuge der Bebauungsplanung über die Kompensationsverordnung (gem. Bayer. Leitfaden) ermittelt werden.

Im Hinblick darauf, dass eine Biotopvernetzung bzw. als Trittsteinbiotop anzustreben ist, könnte durch zu erwartende kleinteiligere Strukturen durch die zukünftige Nutzung für einen Teilbereich eine Verbesserung zu erwarten sein.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Nach der Geologischen Karten Bayern (M 1:500.000) gibt es im Untersuchungsraum Ton- und Sandstein, Grauwacke, Kalk- und Dolomitgestein. Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1:25.000) herrschen im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerden vor.

Gefährdete, seltene, schützenswerte oder natürliche Böden (z.B. Torfe) liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Das Vorliegen von Altlastenverdachtsflächen oder belasteten Böden ist nicht bekannt.

Auswirkung:

Durch die zukünftige Bebauung einschließlich deren Erschließung wird eine bislang nicht versiegelte Fläche voll bzw. teilweise versiegelt. Durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der weiteren Bauleitplanung kann der Versiegelungsgrad des Planungsgebietes festgeschrieben werden.

Ergebnis:

Die zu erwartende Eingriffsschwere und der Ausgleichsbedarf kann im Zuge der Bebauungsplanung über die Kompensationsverordnung (gem. Bayer. Leitfaden) ermittelt werden.

Schutzgut Wasser

Beschreibung Niederschlagswasser:

Gemäß Klimaatlas Bayern pendeln die durchschnittlichen jährlichen Niederschläge zwischen 1100 bis 1300 mm. Der Trockenheitsindex beträgt 75 bis 80 mm/ Grad Celsius.

Beschreibung Grundwasser:

Ortsspezifische Ausführungen zu Kenntnissen über das Grund- bzw. Schichtwasser sowie die Grundwasserfließrichtung liegen nicht vor.

Beschreibung Oberflächengewässer:

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet.

Auswirkungen:

Es wird nicht mit grundwasserbedingten Schwierigkeiten zu rechnen sein. Im Umkehrschluss können baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser ausgeschlossen werden.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser) sind bau-, anlage- und betriebsbedingte keine Erheblichkeiten zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Der Naturpark Frankenwald ist durch relativ kühles Klima gekennzeichnet. Die Winter sind vergleichsweise kalt und lang. Laut Klimaatlas Bayern herrscht ein kühlhumides Montanklima mit jährlichen Niederschlagsmengen von etwa 1.100 bis 1.300 mm vor. Die Temperaturen liegen im Jahresmittel nur bei 5°- 6° C.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhenlage zwischen ca. 525,00 m und 560 m ü. NN.

Auswirkungen:

Es kann von einer Erhöhung des Versiegelungsgrades ausgegangen werden. Es ist dennoch nicht Temperaturerhöhungen aufgrund von stärkerem Aufheizen und Rückstrahlungen zu rechnen. Die punktuelle kleinteilige Bebauung wird das Zirkulieren der Luftströme nicht wahrnehmbar beeinflussen.

Ergebnis:

Aufgrund des notwendigen Baumaschineneinsatzes während der Bauphase ist insbesondere bei trockenen Witterungsverhältnissen baubedingt mit Erheblichkeiten zu rechnen (Staubbelastung). Die künftigen anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind gering.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Der Geltungsbereich der FN-Plan-Änderung umfasst zwei Teilbereichsflächen von ca. 2,58 ha (1. Geltungsbereich) und ca. 0,3 ha (2. Geltungsbereich) mit einer Gesamtfläche von zusammen ca. 2,88 ha. Die Umwandlung der Flächen erfolgt in Wohnbauflächen und Flächen für die Versorgung (Wasserhochbehälter) und eine Gemeinbedarfsfläche.

Auswirkungen:

Durch die Umwandlung in Wohnbau- und Versorgungsflächen erfolgen voraussichtlich Befestigungen und Versiegelungen von Bodenflächen. Dies betrifft Grün- und Waldflächen. Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung kann der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich auf die unbedingt benötigten Bau- und Erschließungsflächen festgeschrieben werden, um den Grad des Flächenverbrauchs durch diese Nutzungsänderungen zu minimieren.

Ergebnis:

Es findet eine Änderung von Flächennutzungen statt. Bau-, anlage- und betriebsbedingt wird es durch Versiegelungen und Befestigungen von Flächen zu erheblichen Eingriffen kommen. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Grün- bzw. Waldflächen.

Schutzgut Landschafts- bzw. Siedlungsbild

Beschreibung:

Die geplanten neuen Wohnbauflächen schließen an bereits vorhandene Bebauung an bzw. lassen sich aufgrund der Umgebung gut integrieren. Bei einigen Bereichen, bei denen eine Flächenumwandlung stattfindet, handelt es sich um Arrondierungsflächen, so dass insgesamt festgestellt werden kann, dass aufgrund der Größe und der Lage des Gebietes eine Bebauung durchaus vertretbar ist.

Auswirkungen:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild sind bau-, anlage- und betriebsbedingte geringe Erheblichkeiten zu erwarten.

Durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der weiteren Bauleitplanung kann die Art und das Maß der Bebauung festgesetzt werden.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild sind bau-, anlage- und betriebsbedingte geringe Erheblichkeiten zu erwarten.

Schutzgut Mensch/Siedlung

Beschreibung:

Der Grundcharakter der vorhandenen kleinmaßstäblichen Bebauung wird durch die geplante Bebauung vergrößert, aber aufgrund der geringen Größe nur unwesentlich verändert.

Auswirkung:

Durch Festsetzungen im Zuge der weiteren Bauleitplanung können entsprechende Festsetzungen getroffen werden, die die Wohnbebauung maßstabsgerecht werden lassen und einen Ausbau unter ökologischen Gesichtspunkten ermöglichen.

Ergebnis:

Durch die geplante Maßnahme entstehen keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

Im Hinblick auf das Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingte keine Erheblichkeiten zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Laut BayernAtlas Denkmal liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet.

Auswirkung:

Bezüglich des Schutzgutes liegt keine Betroffenheit vor.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingte keine Erheblichkeiten zu erwarten.

13.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Planungsgebiet würde weiterhin in seiner jetzigen Nutzung fortgeführt werden. Oh-nehin schon vollzogene Änderungen im Bereich der Arrondierungen würden im Bauleitplan nicht angepasst werden.

13.6 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen

Das Gelände wird in seiner Höhenlage nicht maßgeblich verändert, da an den Bestand angebunden werden muss.

Es ist nicht mit Emissionen oder Altlasten zu rechnen.

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der weiteren Bauleitplanung können Maßnahmen zur Eingriffsminderung getroffen werden und ein ökologischer Umgang festgeschrieben werden.

Die genau zu erwartende Eingriffsschwere und der Ausgleichsbedarf kann im Zuge der Bebauungsplanung über die Kompensationsverordnung ermittelt werden und mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen eingearbeitet und festgesetzt werden.

13.7 Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Von der Flächennutzungsplanänderung gehen keine gravierenden nachteiligen Auswirkungen auf der Fläche oder für die Umgebung aus. Daher sind anderweitige Lösungsmöglichkeiten nicht notwendig.

13.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkung (Monitoring)

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

13.9 Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen belegen, dass die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung keine UVP-Pflicht auslöst, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang nicht zu erwarten sind.

Tiere und Pflanzen:

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsflächen zum Schutz von Tieren und Pflanzen können im Rahmen des weiteren Bauleitverfahrens festgesetzt werden.

Eine erforderliche Waldumwandlung bzw. -rodung kann ebenfalls im Rahmen der weiteren Bauleitplanung festgesetzt werden.

Boden:

Durch die Maßnahme erfolgt eine Flächenversiegelung im Bereich von noch zu errichtender Bebauung einschließlich deren Erschließungsflächen. Eine erhebliche Veränderung des Reliefs ist nicht zu erwarten, da an den Bestand angebunden werden muss. Ein möglicher Schadstoffeintrag ist nicht zu erwarten.

Wasser:

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Maßnahmen gegen eine Gefährdung des Grundwassers sind nicht erforderlich. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität oder eine Veränderung der Grundwasserströme sind nicht zu erwarten. Teiche oder andere stehende Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Klima/Luft:

Auf Grund der Lage und der Kleinräumigkeit des Planungsgebietes wird durch die Maßnahme keine Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen oder Kaltluftströmen hervorgerufen.

Fläche:

Durch die Maßnahme erfolgt eine Flächenversiegelung im Bereich von noch zu errichtender Bebauung einschließlich deren Erschließungsflächen. Ein möglicher Schadstoffeintrag ist nicht zu erwarten

Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme entstehen keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

Landschaft:

Die geplante Nutzungsänderung als kleinräumige Wohnbaufläche lässt eine landschaftsgebundene Einordnung der Bäukörper bei Berücksichtigungen von entsprechenden differenzierten Festsetzungen in der weiteren Bauleitplanung auf Bebauungsplanebene erwarten.

Kultur- und Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Boddendenkmäler.

14 Entwurfsverfasser

Naila,

.....

Landschaftsarchitekturbüro Augsten

Susanne Augsten
Landschaftsarchitektin

.....

Stadt Naila

1. Bürgermeister
Frank Stumpf