

Patrick Becher

Von: Birnbaum, Michael (Reg Oberfranken) <Michael.Birnbaum@reg-ofr.bayern.de>
Gesendet: Mittwoch, 28. Juni 2023 09:38
An: Patrick Becher
Betreff: Az. 6100-31-1/2021: 7. FNP-Änderung im Ortsteil Grossenau - Beteiligung der höheren Landesplanungsbehörde
Anlagen: Planungshilfen 2020-21 Verfahrensvermerke FNP.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Planung bestehen **aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung keine Einwände.**

Baurechtliche Hinweise (Sachgebiet 32): Die baurechtlichen Gesichtspunkte wurden berücksichtigt bzw. sachgerecht abgewogen. Allerdings wurden die Abwägungsbeschlüsse teilweise nicht in die Planung eingearbeitet.

- Biotopfläche: Entgegen der Beschlussfassung überschneiden sich in der Planzeichnung die Signaturen für "Baufläche" und "Biotopfläche". Die Signatur "Baufläche" ist noch anzupassen.
- Die Verfahrensvermerke wurden entgegen der Beschlussfassung nicht ergänzt. Wir raten dringend, aus Gründen der Rechtssicherheit auf die in den Planungshilfen p20/21 dargestellten Formulierungen zurückzugreifen. (vgl. Anlage)

Diese Stellungnahme beschränkt sich nicht nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und Erkenntnisse aus dem Rauminformationssystem, sondern bezieht auch andere von der Regierung wahrzunehmende Aufgaben ein. Die abschließende Abwägung der jeweiligen fachlichen Hinweise obliegt dem Markt Zell im Fichtelgebirge als Träger der Planungshoheit.

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Satzung mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: poststelle@reg-ofr.bayern.de

Viele Grüße

Michael Birnbaum

Regierung von Oberfranken
Sachgebiet 24
Ludwigstraße 20
95444 Bayreuth
Tel. : 0921 604-1765
Fax : 0921 604-41258

Michael.Birnbaum@reg-ofr.bayern.de
www.regierung.oberfranken.bayern.de



Landratsamt Hof, Postfach 32 60, 95004 Hof

Markt Zell im Fichtelgebirge
Bahnhofstraße 10
95239 Zell im Fichtelgebirge

Landratsamt Hof

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht: 10.07.2023
Unser Zeichen: 6100/2.27-401

Ansprechpartner: Frau Schübel
Zimmer-Nr.: 201
Telefon: 09281/57-531
Telefax: 09281/57-11531
manuela.schuebel@landkreis-hof.de

Datum: 25.07.2023

7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Grossenau, Markt Zell im Fichtelgebirge

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o. g. Bauleitplanung entsprechend dem Entwurf und der Begründung der Ingenieur-Team Gebhardt & Hahn GmbH vom 20.04.2023 und dem Umweltbericht des Landschaftsarchitekturbüros Sack vom 10.10.2022 nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Städtebau

Die Biotopfläche darf sich nicht mit der Mischgebietsfläche überschneiden.

Eine Bebauung in 2. Reihe erscheint grundsätzlich schwierig.

In der Begründung steht, dass die überwiegend schlauchartigen Grundstücke z. B. auch für nicht störende Handwerksbetriebe besser nutzbar gemacht werden sollen. Beim Wohnen in 2. Reihe muss geklärt werden, wie hier die Erschließung funktioniert. Bei einer Grundstücksteilung sind evtl. Dienstbarkeiten notwendig, da jedes Baugrundstück an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen muss. Eine vorrangige Bebauung in straßennähe (1. Reihe) sollte als städtebauliches Ziel angestrebt werden.

2. Sonstige Anregungen

- 2.1 Das in der Begründung beschriebene Planungsziel des bereits gültigen Flächennutzungsplans Baulücken im Bereich der Kreisstraße HO 19 zu schließen, sollte weiterhin vorrangig angestrebt werden.
- 2.2 Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung teilte die Untere Naturschutzbehörde mit, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Grossenau nur Einverständnis bestehe, wenn der vom amtlich kartierten Biotop Nr. 5836-1059 betroffene Teil des Grundstücks FINr. 47, Gem. Grossenau, von einer Bebauung ausgenommen wird (siehe Punkt 1 unserer Stellungnahme vom 02.11.2021). Demensprechend sollte der entsprechende Teil des Grundstücks im Flächennutzungsplan nicht als gemischte Baufläche dargestellt werden.
- 2.3 Bezüglich der Verfahrensvermerke wird erneut auf das Muster auf der Seite 216 der Planungshilfen für die Bauleitplanung (p20/21) verwiesen. Die Verfahrensvermerke sind entsprechend auszubessern und zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen



Schübel