

7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Himmelkron



**Hier: Ortsteil Lanzendorf
Bereich Gleisenhof / Schulstraße**

**Gemeinde Himmelkron
Landkreis Kulmbach
Regierungsbezirk Oberfranken**

**Begründung
zur
Änderungsplanung – ENTWURF**

Stand: Fassung für die förmliche Beteiligung

A. Planungsrechtliche Voraussetzung:

Die 7. Änderung des seit 10.10.2001 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Himmelkron wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Himmelkron vom 19.11.2019 beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Änderungs-/Aufstellungsbeschluss wurde am 31. Januar 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Architekturbüro Kestel aus Kulmbach beauftragt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung, sowie die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, nach §§ 3 und 4 BauGB, erfolgte vom 10. Februar 2020 bis 09. März 2020.

Der räumliche Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf den Ortsteil Lanzendorf, Bereich Gleisenhof / Schulstraße und umfasst folgende Flurnummern bzw. Teilflächen, Gemarkung Lanzendorf:

407 und Teilfläche aus 414 (nachfolgend mit Fläche „1“ bezeichnet)

sowie

396, 397 (nachfolgend mit Fläche „2“ bezeichnet)

Wie auf dem Entwurf der 7. Änderungsplanung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Himmelkron zeichnerisch dargestellt, sollen folgende Flächennutzungs-Änderungen erfolgen:

407 und Teilfläche 414	-> von bisheriger „Fläche für die Landwirtschaft“ zu „Fläche für den Gemeindebedarf“
396, 397	-> von bisheriger „Wohnbaufläche“ zu „Fläche für die Landwirtschaft“

Planungsstand:

19. März 2020

Geplantes Verfahren:

Regel-Verfahren nach §§ 1 bis 10a BauGB

Entwurfsverfasser:

Architekturbüro Kestel
Obere Stadt 7
95236 Kulmbach

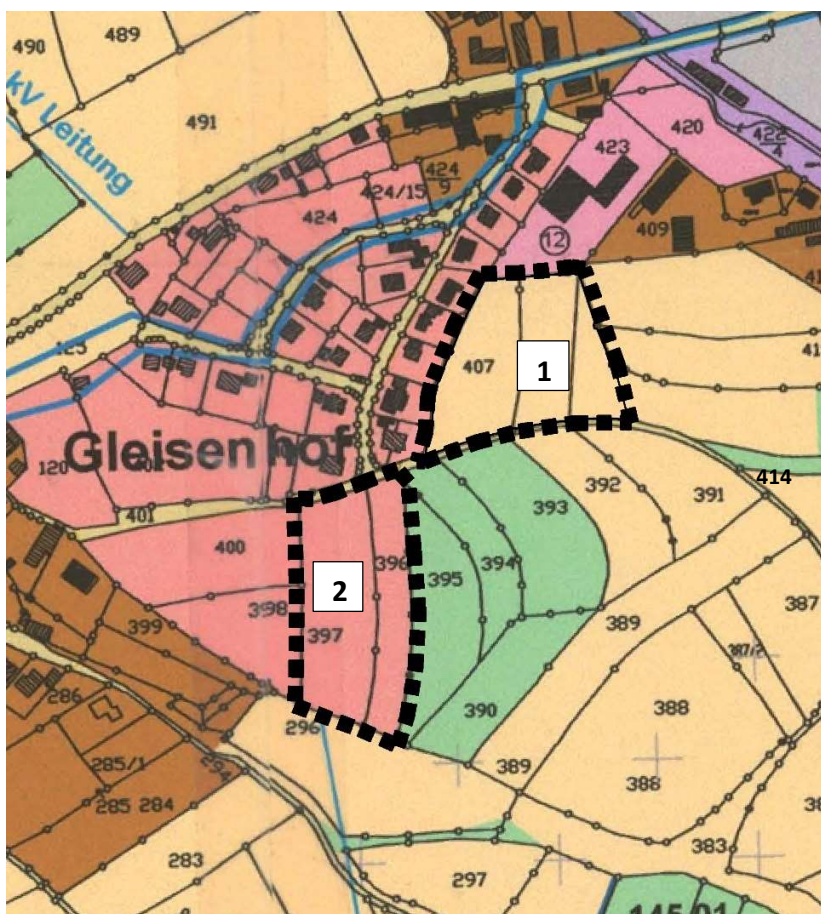
B. Lage, Größe und Beschaffenheit der zu ändernden Flächen:

1. Lage

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet am östlichen Ortsrand von Lanzendorf, östlich des Baugebiets „Gleisenhof“ bzw. der Bebauungsplangebiete „Eulich I“ und „Eulich II“.

Nordöstlich befindet sich das Schul- und Hortgelände der Grundschule Lanzendorf, sowie das Bauhofgelände der Gemeinde, nach Osten und Süden liegen landwirtschaftliche Flächen an.

In ca. 400 m Entfernung in östlicher Richtung verläuft die Autobahn A9.



**Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan,
bisheriger Planstand
(6. Änderung)**

mit Kennzeichnung der
von der geplanten,
7. Änderung
betroffenen Flurstücke
bzw. Flächen

Planausschnitt ohne
Maßstab

Nord



Im Süden der gekennzeichneten Fläche „1“ verläuft der „Ergisweg“, ein nicht ausgebauter, öffentlicher Feld- und Waldweg, welcher die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, erschließt.

Über diesen „Ergisweg“ – in Verlängerung der Straße Gleisenhof – kann und soll die spätere, verkehrstechnische Erschließung der „Fläche 1“ erfolgen.

2. Größe

Die Fläche „1“ (Flur-Nr. 407 und Teilfläche der Flur-Nr. 414) weist eine Fläche von ca. 10.002 m² auf.

Die Fläche „2“ weist insgesamt eine Fläche von ca. 10.090 m² auf, und setzt sich zusammen aus:

- Flur-Nr. 396 mit einer Fläche von ca. 3.650 m² und
- Flur-Nr. 397 mit einer Fläche von ca. 6.440 m²

3. Beschaffenheit

Beide Flächen sind nahezu eben und liegen auf einer Höhe um die 360,00 m. ü. NN.

Die Flächen liegen hochwasserfrei. Grundwasser wurde bei bereits durchgeführten Bodenuntersuchungen auf der Fläche „1“ - bis zu einer Tiefe von 2,70 m - nicht angetroffen. Somit ist bei später geplanter Bebauung der Fläche „1“ nicht mit Grundwasserandrang zu rechnen.

Allerdings traten in den letzten Jahren bei Starkregenereignissen immer wieder kurzzeitige Überflutungen und Wassereintritte in die Keller der angrenzenden Wohngebäude in der Schulstraße auf.

Deshalb ist bei der als künftiges Bauland vorgesehenen Fläche „1“ auf eine möglichst geringe Versiegelung, auf gezielte Entwässerung von versiegelten Flächen, sowie auf ausreichende Regenwasserrückhaltemaßnahmen zu achten.

Zudem sind Maßnahmen zum Schutz der Nachbargrundstücke vor - aus der Fläche „1“ - anfallendem Oberflächenwasser vorzusehen, beispielsweise durch Ausbildung einer Oberflächenwasser-Barriere in Form einer niedrigen, aber durchgängigen Gelände-Böschung entlang der Nachbargrundstücke.

Die Bodenbeschaffenheit setzt sich aus einer Mischung von sandigen, lehmigen Schichten, sowie schluffig-/sandigen Kiesschichten zusammen.

C. Planungsziel- und Zweck:

Die Gemeinde Himmelkron benötigt zeitnah zusätzliche Kinderbetreuungsplätze im Bereich der unter 3-jährigen Kinder. Die Nachfrage nach Krippenplätzen ist in den letzten Jahren stets angestiegen, sodass sowohl kurzfristig als auch künftig Bedarf für insgesamt 3 Krippengruppen besteht.

Erste Überlegungen Anfang 2018, den derzeitigen Standort des kommunalen Kindergartens am Haupthaus Kirchenring zur Unterbringung der beiden, zusätzlich erforderlichen Krippengruppen weiter auszubauen, sind - nach eingehender Prüfung und Beurteilung aller beteiligten Behörden und Entscheidungsträgern – nicht befürwortet und deshalb eingestellt worden.

Aus diesem Grund wurde ein passendes Grundstück für einen Ersatz- und Neubau für die kommunale Kindertagesstätte „Mäuseparadies“ gesucht.

Der Gemeinde Himmelkron bot sich die Gelegenheit, die im Plan dargestellte, bisher landwirtschaftlich genutzte, ca. 1 ha große Fläche zu erwerben (siehe Skizze Fläche „1“ - bestehend aus der bisherigen Flur-Nr. 407 und einer Teilfläche der Flur-Nr. 414). Diese Fläche grenzt unmittelbar an das Schulgelände der Grundschule Lanzendorf – auf dem sich auch das neue Hortgebäude befindet – an.

Da dieses Grundstück – sowohl von seiner Größe als auch von der Lage in unmittelbarer Nähe der schulischen Einrichtungen – den idealen Standort für eine neue Kindertagesstätte darstellt, wurde es von der Gemeinde Himmelkron erworben.

Die amtliche Einmessung des Grundstücks – nun als Flur-Nr. 407 (Teilfläche aus Flur-Nr. 414 jetzt in Flur-Nr. 407 integriert) – erfolgte im Zug des Erwerbs.

Auf diesem Grundstück soll nun ein Ersatz- und Neubau der kommunalen Kindertagesstätte (KITA) entstehen, in dem künftig alle – bisher an verschiedenen Standorten untergebrachten – Gruppen betreut werden sollen.

Planungen für dieses kommunale KITA-Projekt – mit künftig 3 Krippengruppen und 2 Kindergartengruppen – liegen vor und der entsprechende Förderantrag wurde bereits Ende August 2019 bei der Regierung eingereicht.

Auf der – später neben dem KITA-Gelände – verbleibenden Restfläche ist geplant, weitere Gebäude für soziale Zwecke, wie z.B. ein Mehrgenerationenzentrum oder Ähnliches, zu errichten.

Da das künftige Bauland-Grundstück bisher im Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen ist, ist dieser Bauleitplanungsprozess – verbunden mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Himmelkron – erforderlich.

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für die Fläche „1“ wurde im Zuge der Bauleitplanung ebenfalls beschlossen, und läuft im sogenannten „Parallelverfahren“.

D. Wesentliche Auswirkungen:

Eine zusätzliche Bebauung der Fläche „1“ in südlicher Verlängerung des Schul- und Bauhofgeländes bietet sich aus städtebaulicher Sicht an.

Sie stellt eine Art „Ortsabrundung“ dar, ist zugleich durch anliegende – bzw. verlängerbare – Straßen verkehrs- und infrastrukturtechnisch problemlos anbindbar, und hat somit keine wesentlichen Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche.

Da sich die Fläche „1“ noch im Emissionsbereich der Autobahn A9 befindet, wäre sie für lärmsensible Nutzungen, wie etwa ein weiteres Wohnbaugebiet, jedoch nicht geeignet.

Nutzung durch soziale Einrichtungen, wie eben die geplante Kindertagesstätte oder das eventuell angedachte Mehrgenerationenzentrum, sind dagegen auf dieser Fläche durchaus umsetzbar, da hier Nutzungen nur tagsüber stattfinden.

Deshalb wird diese Fläche im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren als „Sondergebiet für soziale Einrichtungen“ ausgewiesen werden. Somit werden alle – das Wohnen / Gewerbe / Sonstiges betreffenden - Nutzungen ausgeschlossen.

Die Rückführung der Fläche „2“ von einer bisher als „Wohnbaufläche“ ausgewiesenen Fläche zu einer „Fläche für die Landwirtschaft“ ändert an der derzeitigen Situation nichts, und hat damit momentan keinerlei Auswirkungen.

Diese – bisher als mögliches Baugebiet vorgehaltene - Fläche wurde und wird ohnehin noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Auch wurde für diese Fläche bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

Insofern kann die geplante Änderung – in Hinblick auf die Beeinträchtigung der Umwelt / nachhaltige Verfügbarkeit der natürlichen Ressourcen - als flächenmäßiger „Austausch“ der nahezu gleichgroßen Flächen gesehen werden.

Dennoch wird die Gemeinde Himmelkron später – im Zuge einer Bebauung der Fläche „1“ für entsprechende, ökologische Ausgleichs- /Ersatzmaßnahmen auf dieser Fläche „1“ Sorge tragen.

E. Erschließungsmöglichkeiten für die künftige Baulandfläche „1“:

1. Verkehrsmäßige Anbindung:

Es bestehen folgende Zufahrtsmöglichkeiten zur geplanten, künftigen Bauland-Fläche „1“:

Von der Bundesstraße B 303 / A9-Autobahnabfahrt Bad Berneck/Himmelkron kommend:
Kulmbacher Straße – Bahnhofstraße – Schulstraße

Von der Ortsmitte Lanzendorf bzw. auch Ortsmitte Himmelkron kommend:
Lanzendorfer Straße – Am Main – Gleisenhof

Lediglich der „Ergisweg“, ein nicht ausgebauter, öffentlicher Feld- und Waldweg, muss in einem begrenzten Teilbereich – in Verlängerung der Straße Gleisenhof – zu einer öffentlichen Erschließungsstraße umgewidmet und ausgebaut werden.

Für diesen öffentlichen Straßenausbau, sowie für den Ausbau späterer, privater Erschließungsflächen gilt die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücksflächen“, sowie Art. 5 BayBO.

2. Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung wäre durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Himmelkron, gesichert.

Die Trinkwasserversorgungsleitung liegt in der Kurve Schulstraße/Gleisenhof an und würde über die neue Erschließungsstraße bis zum Anschluss an die neue Baulandsfläche „1“ verlegt.

Im Zuge der Wasserversorgung wäre auch die Löschwasserversorgung nach den Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 zu berücksichtigen und sicher zu stellen.

3. Abwasser:

Im bestehenden, an die Fläche „2“ angrenzenden Baugebiet „Eulich II“, wurde ein Trennsystem verlegt.

Die Entwässerung im Trennsystem wird ebenso für die neue Bauland-Fläche „1“ planerisch festgesetzt werden.

Anschluss-Schächte an das bestehende Trennsystem sind in der Straße „Gleisenhof“ vorhanden.

Die Schachttiefen dieser Anschluss-Schächte reichen aus, um sowohl das Regenwasser als auch das Schmutzwasser im freien Gefälle von der neuen Baulandfläche „1“ bis zu diesen beiden Anschluss-Schächten abzuleiten. Die entsprechenden, neuen Anbinde-Leitungen wären im Zuge der späteren Baumaßnahmen zu verlegen.

Für das Baugebiet „Eulich II“ besteht eine noch gültige Einleitgenehmigung in einen Vorfluter. Zuständig für die wasserrechtlichen Genehmigungen ist das Wasserwirtschaftsamt in Hof.

Bei dieser Einleitgenehmigung wurde damals bereits die – von der jetzt geplanten Änderung betroffenen - Fläche „2“ mit ihrer Größe von ca. 1 Hektar mit einberechnet.

Aus diesem Grund ist es – nach Rücksprache mit dem Landratsamt Kulmbach und in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt in Hof – möglich, diesen „Entwässerungs-Flächenanteil“ auf die neu geplante Baulandfläche „1“ zu übertragen.

Bei der Regenwasser-Entwässerung sind planerisch bereits Regenrückhaltemaßnahmen in größerem Umfang vorgesehen, um bei starken Regenfällen die Regenwasser-Kanalisation zu entlasten.

4. Elektrizität:

Die Stromversorgung wäre durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gesichert.

Auch hier würde die Anbindung der neuen Baulandfläche „1“ über Anbindung und Verlängerung der Versorgungsleitungen, die in der Straßenkurve Schulstraße/Gleisenhof bereits vorhanden sind, wiederum über die neue Erschließungsstraße erfolgen.

Mit Medienleitungen, wie Telekom / Kabel / o.ä. würde analog verfahren werden.

5. Immissionsschutz:

Die neue Bauland-Fläche „1“ liegt im Emissionsbereich der Autobahn A9. Es ist zeitweise mit Lärmpegeln von bis zu 62 db(A) zu rechnen. Dies entspricht Werten, die für Mischgebiete vertretbar sind, eine Nutzung als Wohngebiet jedoch ausschließen.

Deshalb sind auf dieser neuen „Fläche für Gemeinbedarf“ grundsätzlich nur Nutzungen zulässig, die lärmunsensibel sind.

Ein Anspruch auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen vor Emissionen durch die Autobahn ist ausgeschlossen.

Das geplante Gebäude der Kindertagesstätte wird parallel zur bestehenden Wohnbebauung in der Schulstraße ausgerichtet. Hierdurch stellt später das KITA-Gebäude selbst eine Art "Lärmschutzbebauung" zwischen der Wohnbebauung und der Autobahn dar.

Laut Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), § 22, Absatz 1 (a), sind Geräuscheinwirkungen, die durch Kinder bei Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen u.ä. Einrichtungen hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und Richtwerte nicht herangezogen werden.

Der später zu erwartende Besucherverkehr beschränkt sich auf den Nutzerkreis der Kindertagesstätte und des angedachten Mehrgenerationenzentrums.

Da sich die Nutzungszeiten für diese geplanten Einrichtungen für soziale Zwecke überwiegend auf Wochentage und gängige Arbeitszeiten begrenzen, wird das Umfeld der neuen Baulandfläche „1“ – abends und am Wochenende - weder durch vorbeschriebene Geräuscheinwirkungen, noch durch zusätzliches Verkehrsaufkommen belastet.

F. Umweltbericht:

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen.

Hierbei werden die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Hierfür ist die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch anzuwenden.

An dieser Stelle wird auf den ausführlichen Umweltbericht in der Begründung zum parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren verwiesen.

In dieser Begründung zum Bebauungsplan konnte – aufgrund der auch bereits vorliegenden Planungen für die Kindertagesstätte – wesentlich detaillierter auf die einzelnen Auswirkungen auf die Schutzgüter eingegangen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch diese 7. Änderungsplanung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Himmelkron zu erwarten sind.

Aufgestellt:

19. März 2020

.....
Entwurfsverfasser
Dipl.- Ing. Univ. Architektin Gitta Kestel
Architekturbüro Kestel, Kulmbach

Auftraggeber:

.....

.....
Gemeinde Himmelkron
Erster Bürgermeister