

Vorhaben: **15. Änderung des
Flächennutzungsplans**

Vorhabensträger: **Marktgemeinde Thurnau**

Regierungsbezirk: **Oberfranken**

Landkreis: **Kulmbach**

Begründung

Fassung vom 11. März 2022

Vorhabensträger:

Markt Thurnau
Oberer Markt 28
95349 Thurnau

Aufgestellt:

Technisches Büro Werner
Oskar-Serrand-Straße 3a
97483 Eltmann

Thurnau,

.....

Bernreuther, 1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Stand der Bauleitplanung.....	3
2. Allgemein.....	3
3. Erläuterung der Änderungen.....	4
4. Vorzeitige Unterrichtung der Bürger.....	9
5. Beteiligung Träger öffentlicher Belange.....	9
6. Verfahrensvermerk.....	12

1. Stand der Bauleitplanung

Die Marktgemeinde Thurnau mit ihren 44 Ortsteilen verfügt über einen Flächennutzungsplan.

Bislang wurde der Flächennutzungsplan 14 mal abgeändert:

→ rechtswirksam seit 03.02.1986

2. Allgemein

Der Markt Thurnau, liegt im Regierungsbezirk Oberfranken. Thurnau gehört zur Planungsregion 4 „Oberfranken Ost“.

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand.

Die überörtliche Verkehrsanbindung des Marktes Thurnau erfolgt über die Bundesautobahn A70. Thurnau verfügt über zwei Anschlussstellen.

Seitens des Marktes Thurnau wird dargelegt, dass derzeit 62 Anfragen mit steigender Tendenz zum Erwerb eines Bauplatzes vorliegen. Bisher konnte der Nachfrage durch die innerörtliche Verdichtung mit drei Baugebieten in den vergangenen vier Jahren größtenteils nachgekommen werden. Der Markt Thurnau verfolgt den Kurs der Innen-verdichtung, um den Ortskern sowie leerstehende Gebäude im Inneren des Marktes weiter zu beleben. Ein eigens im 2017 aufgestelltes Leerstandsförderprogramm unterstützt dieses Bestreben. Aktuell stehen allerdings keine weiteren Baulücken bzw. kaum noch Leerstände im historischen Ortskern mehr zur Verfügung.

Des Weiteren wurde im Jahr 2016 ein weiteres Industriegebiet ausgewiesen. Durch die Ansiedlung von neun neuen Unternehmen sind viele Arbeitsplätze entstanden, wodurch die Nachfrage an Wohnraum nochmals gestiegen ist. Im Moment kommen auf jede freie Mietwohnung ca. 30 Anfragen.

Die entstehenden neuen Wohnbauflächen werden dringend benötigt, um die konstant hohe Nachfrage nach Bauplätzen lokal zu decken. Vorrangig werden von jungen Familien, aber auch von Bauträgern diese angefragt.

Laut § 5 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a beizufügen. Bei der Erstellung des Flächennutzungsplans wurde kein

Umweltbericht verfasst, da dies zu diesem Zeitpunkt nicht erforderlich war. Für die 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Umweltbericht im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Badersbach“ angefertigt.

3. Erläuterung der 15. Änderung

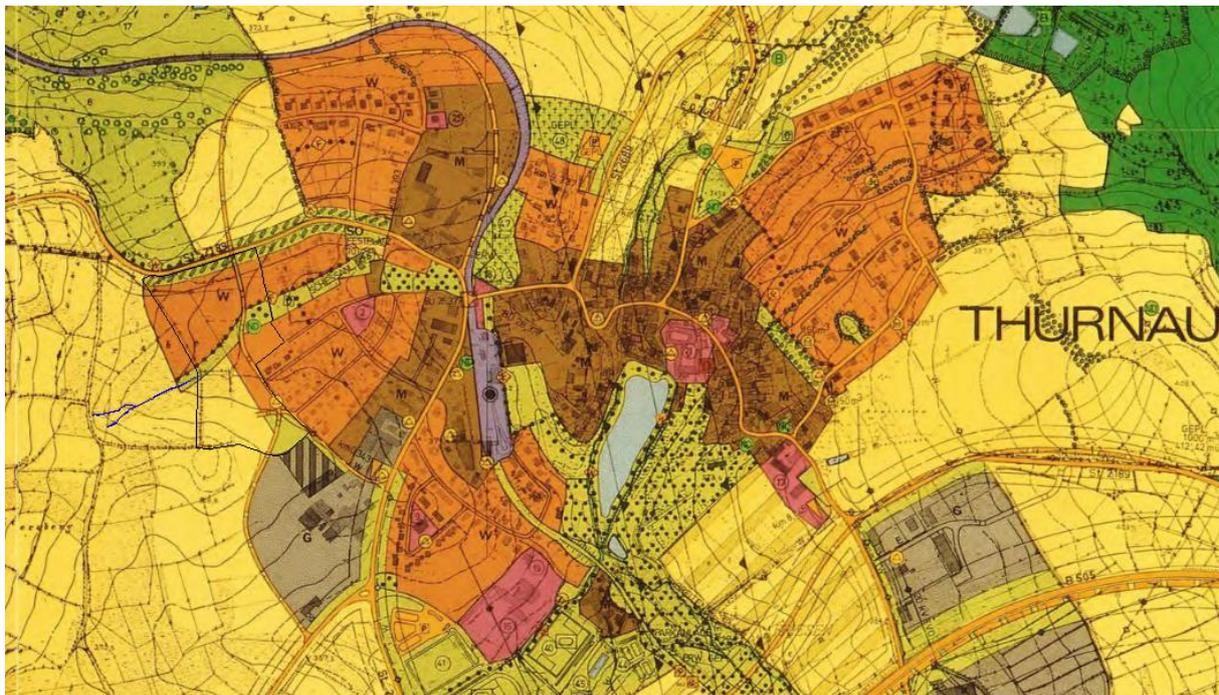


Abbildung 1: bestehender Flächennutzungsplan (ohne Massstab)

Im gesamten Gebiet ihrer Planungshoheit inklusive ihrer Gemeindeteile hat die Marktgemeinde Thurnau keine oder allenfalls vereinzelt unbebaute Grundstücke diverser Nutzungsarten in ihrem Eigentum. Die noch vorhandenen unbebauten Bauplätze welche sich befinden sich aber in privater Hand. Eine mögliche Verfügung von Baupflichten wurde geprüft, scheidet jedoch regelmäßig an einer fehlenden Rechtsgrundlage für den Erlass eines Baugebotes. Darüber hinaus gibt es nur ein schwaches temporäres Angebot an Wohnungen bzw. Häusern im Gemeindegebiet. Bei den vereinzelt unbebauten Grundstücken und Leerständen im Baubestand ist überwiegend keine Abgabebereitschaft vorhanden, weswegen auch Nachverdichtungen selbst größerem Umfangs zu keinerlei realen Baulandbereitstellung führen würden.

Dem gegenüber steht ein deutlicher Überhang an Interessenten, die neue Wohnhäuser errichten möchten, aber nicht können, weil im Gemeindegebiet sowohl der Privatmarkt als auch die Gemeinde Thurnau selbst keine Baugrundstücke mehr im Bestand hat.

Die nachfragenden Personen streben als Standort den Hauptort Thurnau an und kommen sowohl aus Thurnau als auch von außerhalb.

Mit Beginn der Planungen lagen der Gemeindeverwaltung bereits ca. 62 solcher Anfragen diverser Wohnformen vor.

Es ist davon auszugehen, dass ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des Vorhabens der vorgesehene Erschließungsumfang überstiegen wird.

Der Bedarf an Neubauwünschen kann kurz- und mittelfristig nicht durch die o.g. alternativen Maßnahmen gedeckt werden.

Die entstehende geschlossene Wohnbaufläche wird langfristig das geplante Baugebiet „Am Badersbach“ abbilden. Sie umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5,8 ha. Sie wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die benötigte Fläche ist als Grünstreifen, Wohnbaufläche, Freizeitanlage, Fläche zum Schutz und zur Entwicklung der Natur, landwirtschaftliche Nutzfläche und Grünfläche ausgewiesen.

Sie soll in naher Zukunft das Baugebiet „Am Badersbach“ werden.

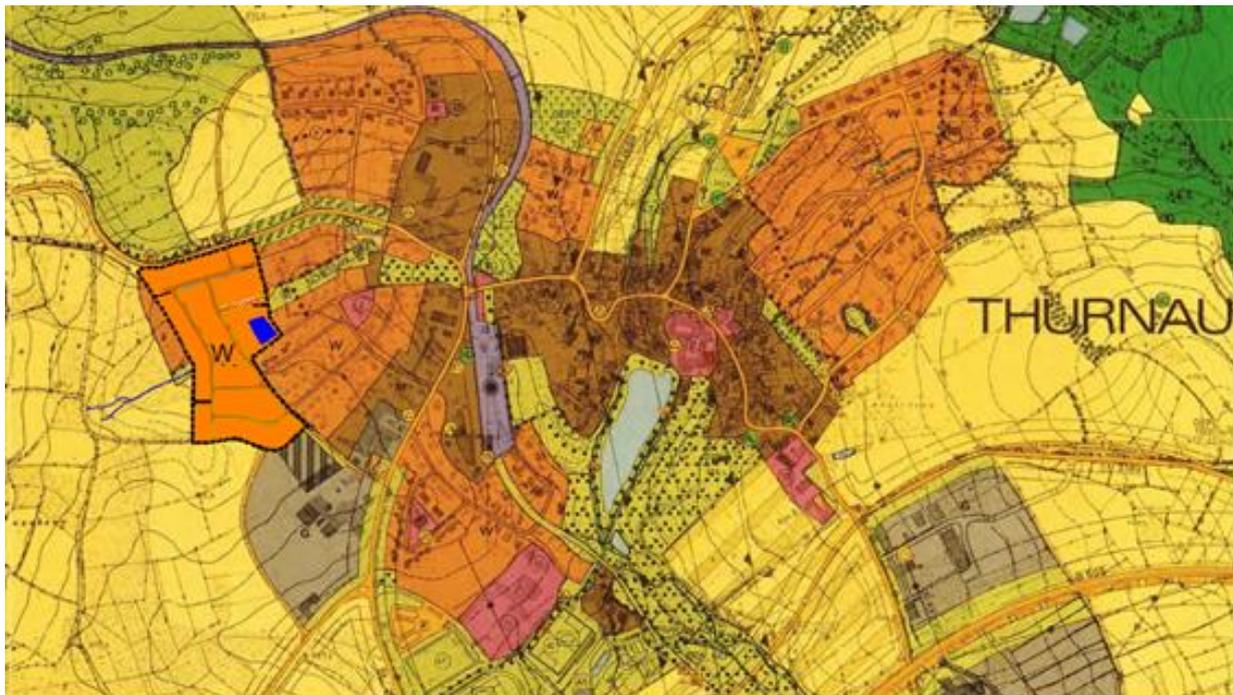


Abbildung 2: geplante WA-Flächen (ohne Massstab)

Lage

Der Markt Thurnau, liegt im Regierungsbezirk Oberfranken. Thurnau gehört zur Planungsregion 4 „Oberfranken Ost“.

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand.

Die überörtliche Verkehrsanbindung des Marktes Thurnau erfolgt über die Bundesautobahn A70. Thurnau verfügt über zwei Anschlussstellen.

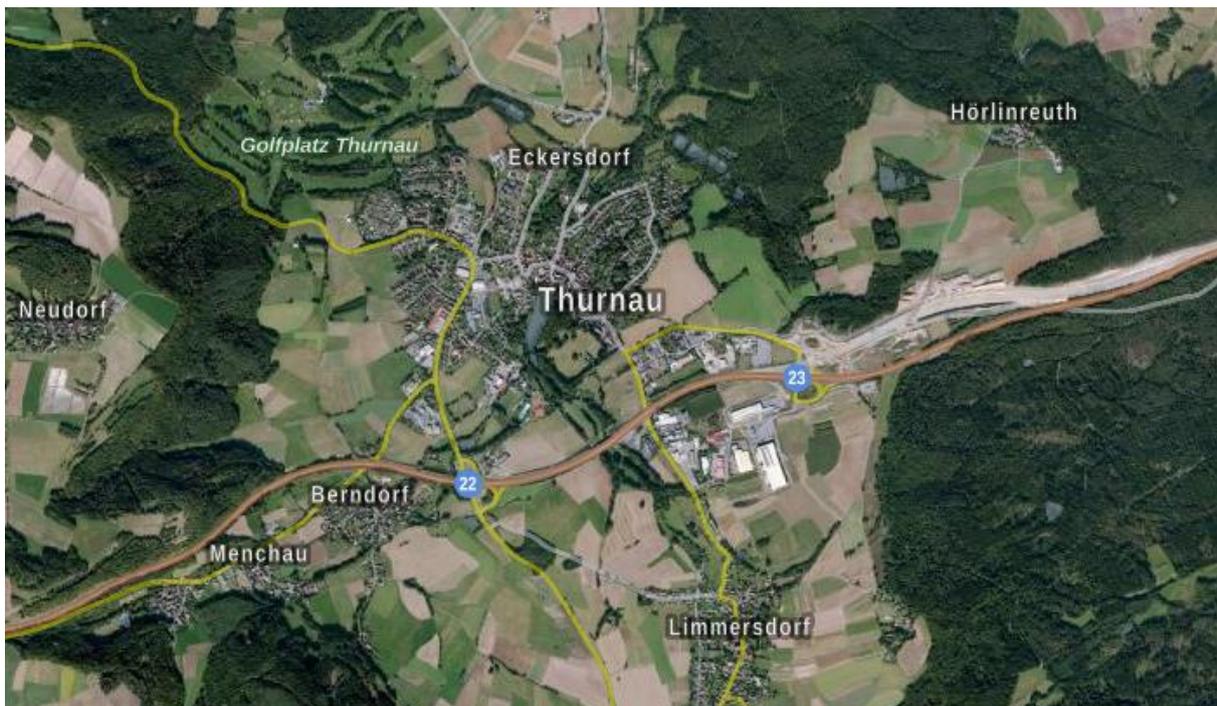


Abbildung 5: geplante WA-Flächen (ohne Massstab)

Flächenbilanz

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst 5,8ha im Westen.

Die geplante Wohnbaufläche soll den aktuellen Bedarf an Bauplätzen decken. Derzeit ist diese als Grünstreifen, Wohnbaufläche, Freizeitanlage, Fläche zum Schutz und zur Entwicklung der Natur, landwirtschaftliche Nutzfläche und Grünfläche ausgewiesen.

Fl.-Nr.	Lagebezeichnung	Nutzung
690	„Am Badersbach“	Ackerland
690/9	„Am Badersbach“	Verkehrsfläche
691	„Am Badersbach“	Ackerland
692	„Am Badersbach“	Freizeitanlage
693	„Am Badersbach“	Ackerland
694	„Am Badersbach“	Ackerland
695/2	„Am Badersbach“	Ackerland
696	„Am Badersbach“	Ackerland
682	„Am Badersbach“	Teilfläche Ackerland

Immissionsschutz/Emissionen

Im direkten Anschluss an das Plangebiet befindet im Norden die bestehende Staatsstraße St 2189. Durch die geplante Versetzung des OD-Steines auf ca. Mitte des Flurstückes 682, als auch durch die geplante Versetzung des Ortsschildes sind keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Aus diesen Gründen besteht derzeit kein Anlass für die Beauftragung einer gutachterlichen Betrachtung oder der baulichen Vorhaltung von Lärmschutzmaßnahmen.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorgesehenen Änderungen umfasst eine Fläche von 5,8ha im Westen.

Natur- / Artenschutz / Landschaftsbild

Derzeit werden die bislang im Bereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes liegenden unbebauten Flächen ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Eingriff in die bestehende Population ist demnach gering einzuschätzen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nicht erforderlich.

Durch die Anordnung der Wohnbauflächen wird einer Zersiedelung vorgebeugt und eine kompakte infrastrukturelle Erschließung gewährleistet. Die Versiegelung der Flächen wird auf das Notwendige reduziert.

Das sich in Planung befindliche Baugebiet „Am Badersbach“ erhält umlaufend eine Eingrünung (Landschaftshecke / Feldgehölz) als öffentliche Grünfläche mit wechselnder Breite. Darin werden Bäume und Sträucher angepflanzt. Dieser Grünstreifen dient zur Eingliederung ins Landschaftsbild, sowie als Leitstruktur zur Biotopvernetzung.

Details hierzu werden im beiliegenden Umweltbericht erläutert.

Verkehr

Die Wohnbaufläche wird im Norden mit einem Anschluss an die St 2189 und im Süden mit einem Anschluss an die Straße „Am Hegnig“ erschlossen.

Ver- / Entsorgung

Sollten zur Bereitstellung des Energiebedarfes Trafostationen errichtet werden, so bietet sich das Grundstück des geplanten Regenrückhaltebeckens des sich in der Planung befindlichen Baugebietes „Am Badersbach“ an.

Die Verlegung von Kommunikations- und Stromleitungen muss generell unterirdisch erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung der Wohnbauflächen wird durch den lokalen Zweckverband zur Wasserversorgung gewährleistet, wobei das Gebiet mit neuen Trinkwasserleitungen zu erschließen ist und eine bestehende Hauptleitung verlegt werden muss.

Die Abwasserbeseitigung der Gesamtfläche wird im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser wird über geplante Kanalrohrleitungen geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt. Schmutzwasserkanäle werden parallel der Regenwasserkanäle verlegt und bis zur Einleitung in den bestehenden Kanal geführt. Alle Abwasserkanäle werden als Freispiegelkanäle betrieben.

Die Ableitung von Oberflächenwasser wird in einem offenen Grabensystem erfolgen.

Besonderheiten

Straßen- und Parkplatzbeleuchtungen sind so anzubringen, dass eine Blendwirkung für den Straßen- und Autobahnverkehr ausgeschlossen ist.

4. Vorzeitige Unterrichtung der Bürger

Die Unterrichtung der Bürger hat nach § 3 Abs. 1 BauGB möglichst frühzeitig zu erfolgen. Laut § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

5. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange werden bei der Aufstellung des jeweiligen Bebauungsplanes beteiligt und haben der Gemeinde in ihren Stellungnahmen Aufschluss über Planungen und Maßnahmen abzugeben.

Im Rahmen des vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

6. Verfahrensvermerk

Der Grundstücks- und Bauausschuss, zugleich Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom die Aufstellung der 15. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Vorentwurf der 15. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Vorentwurf der 15. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bisöffentlich ausgelegt.

Die Marktgemeinde Thurnau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 15. Flächennutzungsplanänderung am in der Fassung vom festgestellt.

Das Landratsamt Kulmbach hat die 15. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 15. Flächennutzungsplanänderung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 15. Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam.

Eltmann, 11.03.2022

Technisches Büro Werner

Peter Ruck