



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

Begründung zur Endfassung vom 7. September 2020

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.79.12**
Projekt: **Aufstellung des Bebauungsplanes
für das Allgemeine Wohngebiet
„Große Au, Bauabschnitt 04“,
beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB**

Gemeinde:

Gattendorf

Landkreis:

Hof

Vorhabensträger:

Gemeinde Gattendorf

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE	3
1.1. LAGE IM RAUM	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE	3
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
2. ZIELE UND ZWECKE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GROßE AU, BAUABSCHNITT 04“	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	5
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	5
3.2. FACHPLANUNGEN	5
3.3. SCHUTZZONEN	5
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	5
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN.....	6
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	6
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	6
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	6
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	6
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	6
5.3. TOPOGRAPHIE	7
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	7
5.5. HYDROLOGIE	7
5.6. VEGETATION.....	7
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	7
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	8
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	8
6.1. FLÄCHENBILANZ	8
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	9
7. VERKEHRSKONZEPTION	9
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....	9
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	11
10.1. ENTWÄSSERUNG	11
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON	11
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	12
10.4. BODENORDNUNG	12
11. KOSTEN UND FINANZIERUNG	12
12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE.....	12
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	12
12.2. ERFORDERNISSE DER KIRCHEN UND RELIGIONSGEMEINSCHAFTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS	12
12.3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	13
12.3.1. Bodenschutz.....	13
12.3.2. Landschafts- und Naturschutz.....	13
12.3.3. Lärm.....	13

12.3.4. Luftreinhaltung.....	13
12.3.5. Staub-/Ammoniakemissionen.....	13
12.4. WIRTSCHAFT.....	14
12.5. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES	14
14. ENTWURFSVERFASSER	14

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Gattendorf liegt im Norden des Landkreises Hof, in unmittelbarer Nähe der kreisfreien Stadt Hof. Die höchste Erhebung des Gemeindegebietes befindet sich im Bärenholz mit knapp 600 Metern über NN, tiefste Stelle ist der Quellitzbach mit rund 495 Metern über NN. Die Gemeinde besteht neben einigen Weilern und Einzelnen aus dem Pfarrdorf Kirchgattendorf und den Dörfern Döberlitz, Gumpertsreuth, Neugattendorf, Oberhartmannsreuth und Schloßgattendorf.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Fläche der Gemeinde Gattendorf umfasst 22,19 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 1.032 am 31. Dezember 2018. Die Einwohnerzahl von Gattendorf fiel von 1.059 am 27. Mai 1970 auf 949 am 25. Mai 1987. Nach dem Fall der Grenze stieg die Bevölkerungszahl wieder, auf 1.155 am 31. Dezember 2007. Seitdem sinkt die Zahl leicht ab, auf 1.120 am 31. Dezember 2009 auf 1.051 am 31. Dezember 2012. Zuletzt sank die Bevölkerungszahl auf 1.021 am 31. Dezember 2015.

Es ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 47 Einwohnern pro km² (Landkreis Hof 107, Regierungsbezirk Oberfranken 148, Freistaat Bayern 185).

Die Gemeinde versucht, in den nächsten Jahren die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren, und mit aktiver Wohnbaupolitik einem weiteren Rückgang entgegenzuwirken, sofern dies die Mittel der Gemeinde zulassen; mittelfristig wird wieder eine Einwohnerzahl über 1.050 angestrebt.

1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Die Gemeinde Gattendorf besitzt im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) keine zentralörtliche Funktion.

1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Gattendorf ist nicht an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; der nächste Bahnhof mit Personenbeförderung befindet sich in unmittelbarer Nähe in Hof.

Gattendorf liegt an der Bundesautobahn A 93. Weitere wichtige Verbindungsstraßen der Gemeinde sind die Bundesstraße B 173; sie durchquert den Westteil der Gemeinde entlang der Ostgrenze des Golfplatzes.

Die Staatsstraße 2192 durchquert das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung, die Staatsstraße 2452 führt von der St 2192 zur B 173 im Nordwesten und von dort als Kreisstraße HO 13 in Richtung Trogen. Die Kreisstraße HO 13 führt von der B 173 in Richtung Nordwesten Richtung Trogen und die Kreisstraße HO 16 von Neugattendorf in Richtung Nordosten bis zur Grenze nach Sachsen.

Der nächste Verkehrsflughafen befindet sich in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen) in einer Entfernung von etwa 15 Kilometern.

2. Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes „Große Au, Bauabschnitt 04“

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Bebauungsplänen.

Die Gemeinde Gattendorf hat gegenwärtig einen großen Nachfragedruck nach Wohnraum, besonders auch durch junge Familien.

Zudem ist durch umfangreiche und arbeitsplatzintensive Gewerbeneuansiedelungen im Industrie- und Gewerbepark Gattendorf ein kurzfristiger Mehrbedarf an Wohnraum zu erwarten. Um Baurecht Wohngebäude mit den dazugehörigen Garagen und Anlagen zu schaffen, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Im Zuge der Aufstellung werden Flächen gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Des Weiteren werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, um einen möglichst großen Teil der Freiflächen in ihrer Funktionalität zu erhalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde folgende städtebauliche Ziele:

- Schaffung von neuen Wohnbauflächen
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke
- Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO)

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt.

Im Hinblick auf Innenentwicklungspotenziale stellt sich die Situation in der Gemeinde Gattendorf anders dar, als in vergleichbaren Kommunen des Landkreises Hof. Im Hinblick auf Baulücken ergibt sich folgende Situation: Am Ortseingang von Kirchgattendorf wären innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage noch zwei Baurechte möglich, wobei jedoch zunächst zu prüfen wäre, ob dieser Bereich aufgrund landwirtschaftlicher Immissionen überhaupt bebaut werden kann. Im Siedlungsschwerpunkt Neugattendorf bestehen noch zwei bis drei Baulücken, die betreffenden Grundstücke wurden jedoch zwischenzeitlich bebaut. Baulücken in Neubaugebieten sind praktisch keine vorhanden, allerdings wurden vereinzelt von Bauwerbern zwei Parzellen erstanden, um größere Gartenflächen zu erhalten. Eine Nachverdichtung wäre theoretisch möglich, praktisch aber wohl nicht durchführbar. In den übrigen größeren Gemeindeteilen Döberlitz, Gumpertsreuth, Oberhartmannsreuth und Schloßgattendorf finden sich keine Baulücken.

Leerstände, die einer Wiedernutzung zugeführt werden können, sind nicht bekannt. Natürlich stehen einzelne Gebäude immer wieder kurzfristig leer, weil die Bewohner in Alten- oder Pflegeeinrichtungen untergebracht werden oder wegziehen. Für solche Objekte findet sich jedoch schnell eine neue Nutzung.

Die Gemeinde wird die Flächen erwerben und mit dem Verkauf an Bauinteressenten eine befristete Bauverpflichtung vereinbaren.

Die Gemeinde Gattendorf verfügt gegenwärtig über keine freien Baugrundstücke für Wohnungsbau. Der Bereich des kürzlich aufgestellten Bebauungsplanes „Große Au, BA 03“ ist bereits vollständig verkauft. Eine Prüfung der Potentiale der Innenentwicklung ergab keine geeigneten Baulücken oder Leerstände in Neugattendorf. Die Vereinbarkeit der Planung ist daher vor dem § 1a Abs. 2 BauGB gegeben.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Landkreis Hof und somit die Gemeinde Gattendorf gehören nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013) und der Teilfortschreibung 2018 zu den **allgemeinen ländlichen (Teil-) räumen mit besonderem Handlungsbedarf**.

Die ländlichen Teilräume deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sind vorrangig zu entwickeln.

Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind (LEP Punkt 2.2.4).

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen wird bei gleichgelagerter fachlicher Notwendigkeit Entwicklungspriorität eingeräumt. Dieses Vorrangprinzip soll dazu beitragen, bestehende strukturelle Defizite abzubauen und möglichst neue Defizite zu verhindern.

Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungsverhältnissen einzuräumen (LEP Punkt 1.2.5).

Nachbargemeinden sind die kreisfreie Stadt Hof und die Gemeinden Trogen, Triebel/Vogtland (Freistaat Sachsen), Regnitzlosau, und Döhlau.

3.2. Fachplanungen

Für das Planungsgebiet sind keine vorrangigen Fachplanungen bekannt.

3.3. Schutzzonen

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Staatsstraße St 2192.

3.4. Nachrichtliche Übernahmen

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhengichtlinien udgIm.).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (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.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Gebiet der Gemeinde Gattendorf existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Große Au, Bauabschnitt 04“ grenzt im Westen der rechtskräftige Bebauungsplan „Große Au“, im Süden der ebenfalls rechtskräftige Bebauungsplan „Große Au, BA 03“ an.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Neugattendorf.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden von der Kirchstraße, im Osten von landwirtschaftlichen Flächen, im Süden vom Baugebiet „Große Au, BA 03“ und im Westen vom Baugebiet „Große Au“ begrenzt.

5.3. Topographie

Das Planungsgebiet fällt von einer Höhe von rund 554 Metern über NN im Norden auf eine Höhe von rund 552 Meter über NN im Westen, 549 Meter über NN im Osten und 546 Meter über NN im Süden ab.

Die noch unbebauten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

5.4. Klimatische Verhältnisse

Das Klima im Bereich des Vogtlands ist kontinental geprägt, die Temperaturextreme sind ausgeprägter und die Niederschläge geringer als in stärker ozeanisch beeinflussten Gebieten. Die Jahresmittel der Lufttemperatur liegen zwischen 6° und 7° C. Die Vegetationsperiode ist wegen der geringeren Durchschnittstemperaturen mit 200 Tagen relativ kurz.

5.5. Hydrologie

Das Gebiet befindet sich auf einer kuppigen Hochfläche, die sich zwischen den Tälern der Südlichen Regnitz im Süden und dem Tal des Feilebachs im Norden an der Landesgrenze erstreckt. Das Planungsgebiet entwässert im natürlichen Zustand nach Osten über einen namenlosen Graben zum Quellitzbach und darüber zur Südlichen Regnitz.

Es wird darauf hingewiesen, dass wild abfließendes Oberflächenwasser schadlos abzuleiten ist.

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist das Auftreten von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen.

Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

5.6. Vegetation

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Erhaltenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Das Gebiet um Gattendorf und das Planungsgebiet liegen naturräumlich im Mittelvogtländischen Kuppenland (411).

Das bayerische Vogtland schließt sich nördlich an die Münchberger Hochfläche an. Neben Diabasen und Diabastuffen treten insbesondere karbonische Grauwacken und Schiefer auf. Geologisch liegt das Planungsgebiet überwiegend im Bereich des Karbons.

Die tertiären Verwitterungsrelikte prägen die Bodenentwicklung. Im Planungsgebiet kommt fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Gruslehm über Lehmgrus bis Grus (Grauwacke) vor.

Das Gebiet liegt außerhalb von Altlastenverdachtsflächen.

Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26. September 2001 wird hingewiesen.

Gemäß Art. 12 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes haben u.a. die Gemeinden ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

In der Bayerischen Bodenschutz-Verwaltungsverordnung ist geregelt, dass sich die Pflichten des Bodenschutzes zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge nicht unmittelbar an die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung richten. Die Vorschriften des Bodenschutzes erhalten jedoch Vorgaben für die Bewertung von Bodenbelastungen, welche die Gemeinde bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen hat. Bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten zur Gefahrenabwehr ist das konkrete Schutzbedürfnis maßgeblich, das sich aus der jeweils planungsrechtlich zulässigen Nutzung und damit aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans ergibt.

Das Bergamt Nordbayern weist darauf hin, dass das Planungsgebiet im Bereich einer zwischenzeitlich erloschenen Eisenerzverleihung liegt. Das Vorhandensein nicht risskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Baugrunduntersuchungen sollte möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Bei Baugrubenaushub ist daher auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Werden Hinweise auf Altbergbau angetroffen, sind diese zu beachten und es ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Große Au, Bauabschnitt 04“ umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Gattendorf:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
74/25	TF, Kirchstraße	75	---

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Gattendorf oder werden von ihr erworben.

Im Planungsgebiet befindet sich kein Gebäudebestand.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:	9.160 m ²
Straßenverkehrsfläche:	2.070 m ²
private Grünfläche:	910 m ²
Summe:	12.140 m ²

6.2. Bauliches Konzept

Insgesamt sollen 14 Bauparzellen für Wohngebäude entstehen.

7. Verkehrskonzeption

Mit der Staatsstraße 2192 und Kreisstraße HO 16 (Oelsnitzer Straße) stehen zwei leistungsfähige überörtliche Straßenanbindungen zur Verfügung. Die innere Erschließung erfolgt entweder über Bergstraße und die Straße „Untere Au“ oder über Schulstraße, Kirchstraße und Straße „Obere Au“. Die Wiesenstraße wird bis zur Kirchstraße weitergeführt.

Es ist sicherzustellen, dass die Zufahrten und Bewirtschaftung zu und von landwirtschaftlichen Grundstücken während und nach Erschließung des Baugebietes gewährleistet sind.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Das Gebiet wird, wie im Plan dargestellt, mit einer Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern und -bäumen zur freien Landschaft hin eingegrünt. Qualitäten und Abstände der zu pflanzenden Gehölze sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan geregelt.

Für Bepflanzungen ist die nachfolgende Pflanzliste anzuwenden. Die Verwendung von Koniferen ist nicht zulässig.

Bäume:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Eberesche, Vogelbeerbaum	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche, Weißbuche	(Carpinus betulus)
Salweide	(Salix caprea)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Stieleiche, Sommereiche	(Quercus robur)
Vogelkirsche, Süßkirsche	(Prunus avium)
Zitterpappel, Espe, Aspe	(Populus tremula)

Obstbäume:

Apfel:

Bohnapfel
Gravensteiner
Kaiser Wilhelm
Jakob Fischer
Goldrenette von Blenheim
Hauxapfel
Landsberger Renette
Winterrambour
Trierer Weinapfel

Birne:

Mollebusch
Oberösterreichische Mostbirne
Schweizer Wasserbirne
Gräfin von Paris

Gellerts Butterbirne
Pastorenbirne

Kirsche:
Burlat
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesen
Kassins Frühe

Zwetschge:
Hauszwetschge
Ortenauer
Große Grüne Reneclaud

Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Feldrose	(Rosa arvensis)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel, Haselnuß	(Corylus avellana)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzdorn, Schlehe	(Prunus spinosa)
Stachelbeere	(Ribes uva-crispa)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)

Kletterpflanzen:

Gewöhnliche Waldrebe
Schlingknöterich
Kletterhortensie
Wilder Wein

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die Änderung des Bebauungsplanes „Große Au, Bauabschnitt 04“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
 - 2.1. **Art der baulichen Nutzung:**

Allgemeines Wohngebiet: Zulässig sind Wohngebäude mit deren Nebengebäuden und den erforderlichen baulichen Anlagen wie Stellplätze, Treppen, Wege, Stützmauern u.Ä., sowie die übrigen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.
 - 2.2. **Maß der baulichen Nutzung:**

Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
Gebäudehöhe

- 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:
Baugrenzen
- 2.4. Verkehrsflächen:
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
- 2.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern
Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen
- 3. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**
Dächer
Garagen und Nebengebäude
Einfriedungen
Niederschlagswasserbehandlung
Pflanzabstände
- 4. **Hinweise:**
Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen
Denkmalschutz
Energieeinsparung
Entwässerung

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser wird in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet und durch die Kläranlage des Abwasserverbands Saale behandelt. Es ist zu prüfen, ob die gemeindliche Kanalisation das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufnehmen kann.

Bei Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage sind die entsprechenden technischen Standards einzuhalten. Insbesondere ist auf die Trennung des Brauchwassernetzes vom Trinkwassernetz zu achten.

Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Das Gebiet wird an das gemeindliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die nächstgelegenen öffentlichen Wasserversorgungsanlagen befinden sich in der Wiesenstraße.

Der Löschwasserbedarf von 800 Litern pro Minute auf die Dauer von zwei Stunden kann aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden. Bei gleichzeitiger Benutzung von mehreren Hydranten ist ein Förderstrom von 600 Litern pro Minute bei einem Fließdruck von 1,5 bar je Hydrant vorhanden.

Im Gebiet sollten Überflurhydranten vorgesehen werden. Diese müssen in einem Abstand von höchstens 120 Metern zu den Gebäudezugängen sowie zueinander sicher erreicht werden können. Hydranten müssen mindestens drei Meter von Gehsteigkanten und öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sein. Es ist zweckmäßig, Hydranten möglichst im Bereich neben Gehsteigen und Grünflächen einzubauen.

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass Hang- und Schichtenwasser auftreten kann. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, Grundwasser entsprechend zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der HEW angeschlossen, die Details müssen noch abgestimmt werden. Notwendige Flächen werden für Transformatorenstationen werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt. Die HEW sollte möglichst frühzeitig in die Planungen eingebunden werden.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz ist nicht vorgesehen.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist vorgesehen. Die Telekom prüft die Voraussetzungen für die Errichtung eigener Telekommunikationslinien. Zur Koordinierung mit Straßenbau und Erschließungsmaßnahmen anderer Versorger ist die Telekom mindestens vor Baubeginn zu verständigen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

10.3. Müllentsorgung

Abfallentsorgung und Wertstoffverwertung erfolgen durch den Abfallzweckverband Stadt und Landkreis Hof.

10.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Die öffentliche Erschließung wird durch die Gemeinde Gattendorf finanziert.

12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.4. dieser Begründung wird verwiesen.

12.2. Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts

Diese Erfordernisse werden von den Kirchen selbst festgestellt und können somit in der Regel von der Gemeinde kaum abgewogen werden.

12.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

12.3.1. Bodenschutz

Beim Ausbau und bei der Zwischenlagerung von Bodenaushub sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. So ist Mutterboden getrennt zu lagern und Verdichtung, Vernässung oder Gefügeveränderungen sind zu vermeiden.

12.3.2. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt in geringem Umfang.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13b BauGB durchgeführt. Somit ist es einem Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gleichgestellt und von der Ausgleichsregelung entbunden.

12.3.3. Lärm

Eine überschlägige Berechnung der Lärmemissionen an den nächstgelegenen Wohngebäuden, ausgehend von der Staatsstraße 2192, ergab, dass unter Zugrundelegung der aktuellen Verkehrszählung 2015 die zulässigen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Es ergibt sich eine Lärmbelastung von 44 dB(A) tags und 36 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts werden deutlich unterschritten.

Das Staatliche Bauamt Bayreuth, weist darauf hin, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der Staatsstraße keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

Die Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Bayreuth, weist darauf hin, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der Autobahn keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

12.3.4. Luftreinhaltung

Beim Bau sind alle Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren.

12.3.5. Staub-/Ammoniakemissionen

Emissionen jeglicher Art, insbesondere Geruchs-, Staub- und Ammoniakemissionen, die von ordnungsgemäßigem landwirtschaftlichem Betrieb hervorgerufen werden, sind von den Anliegern hinzunehmen.

12.4. Wirtschaft

Die Belange der gewerblichen Wirtschaft werden durch das nicht beeinträchtigt, da keine Flächen überplant werden, die für die Entstehung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben geeignet sind.

Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden durch den Bebauungsplan berührt; die überplanten Flächen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet und als Folge der Planung aus der Produktion herausgenommen.

12.5. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand werden von der Bebauungsaufstellung Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.

14. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 7. September 2020
Aufgestellt: Kronach, im Oktober 2020

Bauleitplanung

Satzung des Gemeinde Gattendorf über die Änderung des Bebauungsplanes „Große Au, Bauabschnitt 03“

Satzungsbeschluss:

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zur Bebauungsplanung wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Gattendorf in der Sitzung am 7. September 2020 behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss werden die Planungsunterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der Änderung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. S. 587), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737), und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) erlässt die Gemeinde Gattendorf

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan „Große Au, Bauabschnitt 04“, betreffend die unter Punkt 5.8. der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Grundstücke, nach der zum Bestandteil dieser Satzung erklärten Zeichnung mit verbindlichen Festsetzungen und der Begründung, gefertigt vom Ingenieurbüro IVS, in der Fassung vom 3. Februar 2020, geändert am 7. September 2020 wird hiermit beschlossen.

§ 2

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gattendorf, im Oktober 2020

.....
Stefan Müller
Erster Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

