



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

---

## Begründung mit Umweltbericht zur Endfassung vom 5. Juli 2021

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.79.17**  
Projekt: **Aufstellung des Bebauungsplanes  
für das Allgemeine Wohngebiet „Sonnenbühl“**

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

---

|                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ANGABEN ZUR GEMEINDE .....</b>                                                     | <b>3</b>  |
| 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         |
| <b>2. ZIELE UND ZWECKE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SONNENBÜHL“4</b>             |           |
| <b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN .....</b>                           | <b>5</b>  |
| 3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN .....                                         | 5         |
| 3.2. FACHPLANUNGEN .....                                                                 | 5         |
| 3.3. SCHUTZZONEN .....                                                                   | 5         |
| 3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....                                                      | 5         |
| <b>4. ÖRTLICHE PLANUNGEN .....</b>                                                       | <b>6</b>  |
| 4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....                                                           | 6         |
| 4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....                                                     | 6         |
| 4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN .....                                    | 6         |
| <b>5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET .....</b>                                                   | <b>6</b>  |
| 5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET .....                                                        | 6         |
| 5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....                              | 6         |
| 5.3. TOPOGRAPHIE .....                                                                   | 6         |
| 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         |
| <b>6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....</b>                                                  | <b>9</b>  |
| 6.1. FLÄCHENBILANZ .....                                                                 | 9         |
| 6.2. BAULICHES KONZEPT.....                                                              | 9         |
| <b>7. VERKEHRSKONZEPTION .....</b>                                                       | <b>9</b>  |
| <b>8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....</b>                                              | <b>9</b>  |
| <b>9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>                                         | <b>11</b> |
| <b>10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....</b>                                            | <b>11</b> |
| 10.1. ENTWÄSSERUNG .....                                                                 | 11        |
| 10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON .....                                | 12        |
| 10.3. MÜLLENTSORGUNG.....                                                                | 12        |
| 10.4. BODENORDNUNG .....                                                                 | 12        |
| <b>11. KOSTEN UND FINANZIERUNG .....</b>                                                 | <b>13</b> |
| <b>12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE .....</b>                                 | <b>13</b> |
| 12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....                             | 13        |
| 12.2. ERFORDERNISSE DER KIRCHEN UND RELIGIONSGEMEINSCHAFTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS..... | 13        |
| 12.3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....       | 13        |
| 12.3.1. Landschafts- und Naturschutz .....                                               | 13        |
| 12.3.2. Lärm.....                                                                        | 14        |
| 12.3.3. Luftreinhaltung.....                                                             | 15        |
| 12.3.4. Staub-/Ammoniakemissionen.....                                                   | 15        |
| 12.4. WIRTSCHAFT.....                                                                    | 15        |

|                                                                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 12.5. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES .....                                                                        | 15        |
| <b>13. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2A BAUGB .....</b>                                                                                   | <b>16</b> |
| 13.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN .....                                                                       | 16        |
| 13.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) .....                                                       | 16        |
| 12.3. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....                                                 | 20        |
| 12.4. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN .....                                                     | 21        |
| 12.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN .....                                                                      | 21        |
| 12.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....                                                                                                   | 22        |
| 12.6.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</i> .....                                  | 22        |
| 12.6.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</i> .....                                            | 22        |
| 12.6.4. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen<br/>    Umweltauswirkungen (Monitoring)</i> ..... | 22        |
| 12.7. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....                                                                                | 23        |
| <b>14. ENTWURFSVERFASSER .....</b>                                                                                                | <b>23</b> |

## **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 Einzeln 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 km<sup>2</sup>, die Bevölkerungszahl liegt bei 1.020 am 31. Dezember 2020. 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 46 Einwohnern pro km<sup>2</sup> (Landkreis Hof 106, Regierungsbezirk Oberfranken 147, Freistaat Bayern 186).

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 „Sonnenbühl“**

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 für 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)

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.

Die Bewertung durch die Regierung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bedarf für die Neuausweisung von Wohnbauflächen ausreichend begründet ist.

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 errichtet, 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.

### **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**

Der nördlichste Bereich des Planungsgebietes liegt innerhalb von Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Kreisstraße HO 16.

#### **3.4. Nachrichtliche Übernahmen**

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

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 „Sonnenbühl“ grenzen keine weiteren Bebauungspläne an.

#### **5. Angaben zum Plangebiet**

##### **5.1. Lage im Gemeindegebiet**

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Neugattendorf.

##### **5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden von der Kreisstraße HO 16 (Oelsnitzer Straße) im Osten von landwirtschaftlichen Flächen, im Süden von der Kirchstraße und vom Baugebiet „Große Au, BA 03“ und im Westen von bestehender Wohnbebauung begrenzt.

##### **5.3. Topographie**

Das Planungsgebiet fällt von einer Höhe von rund 569 Metern über NN im Norden auf eine Höhe von rund 564 Meter über NN im Westen, 562 Meter über NN im Osten und 551 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 Süden 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. Es wird darauf hingewiesen, dass es in der Verantwortung des Bauherrn liegt, Grundwasser entsprechend baulich zu berücksichtigen.

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.

Auf die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub wird hingewiesen.



Das Gebiet liegt außerhalb von Altlastenverdachtsflächen.

Im Umfeld des Bebauungsplangebiets befindet sich auf dem Grundstück Flur-Nummer 67 eine im Altlastenkataster Hof eingetragene Altlast (Kataster-Nummer 47500028 Gattendorf/Neugattendorf). Die Altablagerung wurde im Rahmen einer orientierenden Untersuchung analysiert. Eine Detailuntersuchung ist in Planung. Hierzu laufen aktuell Abstimmungen zwischen der Gesellschaft zur Altlastensanierung in Bayern (GAB) und der Gemeinde Gattendorf bzw. der VG Feilitzsch.

Da die Flur-Nummer 67 nur in einer Teilfläche tangiert ist, ergeben sich keine Überschneidungen des Planungsgebiets mit der Altablagerung im nordöstlichen Teil des Grundstücks. Bei etwaigen Bodeneingriffen außerhalb des Planungsgebiet auf Flur-Nummer 67 ist das Landratsamt vorab zu informieren. Eine fachgutachterliche Betreuung während der Baumaßnahmen wird empfohlen.

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 „Sonnenbühl“ umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Gattendorf:

| Flur-Nr. | Erläuterung     | Flur-Nr. | Erläuterung                   |
|----------|-----------------|----------|-------------------------------|
| 63       | TF              | 64       | TF                            |
| 67       | TF              | 70       | TF                            |
| 74/23    | TF, Kirchstraße | 267      | TF, Oelsnitzer Straße (HO 16) |

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Landkreises (Kreisstraße) oder der Gemeinde Gattendorf oder werden von der Gemeinde erworben.

Im Planungsgebiet befindet sich kein Gebäudebestand.

## **6. Städtebaulicher Entwurf**

### **6.1. Flächenbilanz**

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Allgemeines Wohngebiet: | 16.580 m <sup>2</sup> |
| Straßenverkehrsfläche:  | 3.070 m <sup>2</sup>  |
| öffentliche Grünfläche: | 720 m <sup>2</sup>    |
| private Grünfläche:     | 1.870 m <sup>2</sup>  |
| Summe:                  | 22.240 m <sup>2</sup> |

### **6.2. Bauliches Konzept**

Insgesamt sollen 23 Bauparzellen für Wohngebäude entstehen.

## **7. Verkehrskonzeption**

Mit der Staatsstraße 2192 und Kreisstraße HO 16 (Oelsnitzer Straße) stehen zwei leistungsfähige überörtliche Straßenanbindung zur Verfügung. Eine Anbindung an die leistungsfähige Kreisstraße HO 16 ist deshalb erforderlich, weil sonst der mit der Erschließung des Wohngebietes verbundene zusätzliche Verkehr durch die Wohnbereiche entlang der Kirchstraße geführt werden müsste. Die innere Erschließung erfolgt entweder über die Oelsnitzer Straße oder über Döberlitzer Straße und Kirchstraße.

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 den Bebauungsplan „Sonnenbühl“ 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 Abwasserverbandes Saale behandelt. Im Zuge der Erschließungsplanung wird geprüft, inwieweit die gemeindliche Kanalisation das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufnehmen kann. Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass im Zuge von künftig geplanten Erweiterungen von Bauflächen zusätzliche Anpassungen im Kanalsystem der Gemeinde hinsichtlich der Rückhaltung oder einer qualitativen Behandlung erforderlich werden können.

Niederschlagswasser wird in einem eigenen Entwässerungssystem gesammelt und über den bestehenden Regenrückhalteteich gedrosselt dem Quellitzbach zugeführt.

Für Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage wird auf die entsprechenden technischen Standards hingewiesen. Dabei ist insbesondere auf die Trennung des Brauchwassernetzes von dem des Trinkwassers 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 Oelsnitzer Straße.

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. Derzeit steht ein Druck von rund 2 bar an.

Im Gebiet sollten Überflurhydranten vorgesehen werden, dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. 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 Planungsgebiet wird an das Stromnetz der HEW angeschlossen, die Details müssen noch abgestimmt werden. Notwendige Flächen werden für Transformatorenstationen 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. Die Telekom prüft die Voraussetzungen für die Errichtung eigener Telekommunikationslinien. Die Koordinierung mit Erschließungsmaßnahmen anderer Versorger ist es erforderlich, dass sich die Kommune mindestens fünf Monate vor Baubeginn mit der Telekom in Verbindung setzt. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## **10.3. Müllentsorgung**

Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung 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. Landschafts- und Naturschutz**

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

Nach der Berechnung gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von rund 6.460 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Grundstücken Flur-Nummer 975 und 978 der Gemeinde Gattendorf, Gemarkung Haidt, durchgeführt. Die Grundstücke umfassen aufgrund des Reliefs eine Magerrasenfläche, die entsprechend gepflegt werden sollte (durch ein- bis zweijährige Mahd ab Mitte Juni mit Abfuhr des Mähguts). Jeweils rund 20 % der Fläche sind als Altgrasbestände zu erhalten und nur in einem Turnus von zwei Jahren zu mähen.

Die Fläche wird, wie im Plan dargestellt, nach Norden und Westen mit einer Hecke eingegrünt. Durch die Hecke soll die Fläche abgegrenzt und vom Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln geschützt werden.

Es sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden: zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm; Pflanzraster 1,20 Meter x 1,20 Meter. Folgende Arten sind zu pflanzen: Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Hundsrose (*Rosa canina*).

Die einzelnen Straucharten sind in Kleingruppen zu zwei bis fünf Exemplaren pro Art einzubringen und mit anderen Arten zu größeren Pflanzgruppen zu kombinieren. In die Strauchgruppen sind punktuell einzelne Exemplare folgender Arten zu integrieren: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildapfel (*Malus silvestris*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*). Es sind Heister, zwei- bis dreimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 250 bis 300 cm zu verwenden.

Es sind autochthone Gehölze zu verwenden und gegen Wildverbiss zu schützen. Vor der Pflanzung ist der Herkunftsnachweis der autochthonen Gehölze zu erbringen. Bei Ausfall von Gehölzen ist entsprechend nachzupflanzen.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden.

### 12.3.2. Lärm

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Oelsnitzer Straße mit Tempolimit 50 km/h. Das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich ist mit 39 Kfz/h tags und 6 Kfz/h nachts bei einem Lkw-Anteil von 1,6 % bzw. 2,1 % (Zahlen der Verkehrszählung 2015) zu berechnen. Eine überschlägige Prognose ergibt, dass eine Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) nur sichergestellt ist, wenn die Wohnbebauung einen Mindestabstand von 15 Metern zum Fahrbahnrand aufweist.

Die Untere Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt Hof geht von einer Verkehrszunahme von 25-30 % aufgrund der Entwicklung des Gewerbe- und Industrieparks Hof-Gattendorf bis 2030 aus. Werden diese Zahlen für eine Prognose herangezogen, erhöhen sich die Lärmwerte um jeweils 2 dB(A) tags und nachts. Somit müsste ein Abstand von 20 Metern zwischen den schützenswerten Räumen und der Straße liegen.

Entsprechend dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ab Außenlärmpegeln über 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf, selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern, nicht mehr möglich. Soll die Baugrenze nicht auf den erforderlichen Mindestabstand verschoben werden, so müssen die schützenswerten Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden oder auf der von der Straße abgewandten Seite liegen.

Aus diesem Grund wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das zu folgenden Ergebnissen kommt:

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden auf den beiden Grundstücken an der Oelsnitzer Straße sind bei schutzbedürftigen Nutzungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2016, Teil 1 „Mindestanforderungen“ in Verbindung mit Änderung A 1 der vorgenannten Norm, Entwurf vom Januar 2017, sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.) entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  (ermittelt nach E DIN 4109-1/A1:2017-01) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1:2016-07 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) erfüllen:

| <b>Anforderungen gemäß<br/>DIN 4109 (16)<br/>(inkl. Änderung A1, Entwurf<br/>vom Januar 2017)</b> | <b>Für Aufenthaltsräume in<br/>Wohnungen, etc.</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Gesamtes bewertetes Bau-<br/>Schalldämm-Maß <math>R'_{w,ges}</math> in dB</b>                  | <b><math>L_a-30</math></b>                         |

Mindestens einzuhalten ist:  $R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  zu korrigieren.

Bei Schlafräumen mit einem Beurteilungspegel von nachts > 45 dB(A) (außen vor dem Fenster) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Der Nachweis gemäß DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen.

Hinweise:

Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel  $L_a$  und die Beurteilungspegel für den Verkehrslärm sind in den Anlagen der schalltechnischen Untersuchung IBAS-Bericht Nr. 20.12063-b02 vom 9. März 2021 dargestellt. #

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und gegebenenfalls Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

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.

### **12.3.3. 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.

### **12.3.4. 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 Bebauungsplanaufstellung Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.



### **13. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB**

#### **13.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben**

Es wird ein Bebauungsplan aufgestellt, um eine Bebauung mit Ein- oder kleineren Mehrfamilienhäusern zu realisieren. Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 2,2 Hektar. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie bei anderen Vorhaben dieser Art dergestalt festgesetzt, dass ein möglichst effizienter und somit sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht wird und vermeidbare negative Umweltauswirkungen von vornherein ausgeschlossen werden.

#### **13.2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

##### Schutzgut Mensch

Die Flächen weisen keine ausgeprägte Reliefierung aus. Die Flächen werden derzeit überwiegend als Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Im Planungsgebiet befinden sich keine wertvollen ökologischen Strukturen oder touristisch wertgebende Elemente.

Die zukünftige Bebauung fügt sich in die vorhandene bauliche Nutzung ein. Im Westen befindet sich bereits Wohnbebauung.

Der Landschaftsraum im Bereich des geplanten Baugebiets wird als Erholungsraum genutzt, da es sich um den Ortsrandbereich handelt, allerdings werden durch die geplante Maßnahme keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für den Fremdenverkehr sind.

Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden.

Das Planungsgebiet liegt in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Die Erschließung und der Zugang zu Gebäuden erlauben einen barrierefreien Zugang.

##### Gewerbelärm

Durch das Vorhaben entstehen keine unzulässigen Lärmemissionen. Durch die geplante Maßnahme entsteht kein Lärm, der für die im Umkreis lebende Bevölkerung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit darstellt.

##### Verkehrslärm

Durch das Vorhaben entsteht nur in sehr geringem Maße ein zusätzlicher Verkehrslärm. Das Verkehrsaufkommen wird über leistungsfähige innerörtliche Verkehrswege abgewickelt. Zusätzliches Verkehrsaufkommen ist lediglich durch Anliegerverkehr in gewissem Maße zu erwarten. Hierzu ist allerdings zu bedenken, dass der Fokus auf der Bereitstellung von Wohnraum liegt und sich Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung befinden.

Gesunde Wohnverhältnisse können trotz der angrenzenden überörtlich bedeutsamen Verkehrswege durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Dazu wurde ein entsprechendes Gutachten eingeholt und Festsetzungen getroffen.

##### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Neugattendorf findet nicht statt, weil die Flächen am bereits entsprechend vorgeprägt sind. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet statt. Diese ist jedoch räumlich begrenzt und entspricht der Nutzung von angrenzenden Flächen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisherige Freiflächen in gewissem Maße bebaut werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

Es wird durch die Planung nicht unzulässig in die Eigentumsrechte Dritter eingegriffen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung liegt in der Eigenverantwortung der Bauherren, wird aber generell empfohlen.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Flur. Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen streng geschützter Arten, oder nach FFH geschützter Arten bekannt.

Innerhalb der zukünftig festgesetzten Grenzen der Bebauung befinden sich keine Gehölzbestände, welche als erhaltenswert festgesetzt wurden. Die überplanten Flächen sind nicht versiegelt. Höhergradig wertgebende Strukturen wurden bei Begehungen allerdings nicht festgestellt.

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Der Planungsraum sowie das weitere Umfeld werden durch ein Nebeneinander Wohnbebauung und angrenzende forstwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Die aktuelle Lebensraumfunktion ist in den überplanten Bereichen eher gering ausgeprägt. Mit der geplanten baulichen Nutzung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lebensraumpotentials verbunden, da die nicht überbauten Flächen zukünftig als Gärten für Insekten und Kleinsäuger, sowie für Hecken- und Baumbrüter als Lebensraum zur Verfügung stehen.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine Trennungsfunktion, da keine zusammenhängenden Lebensräume zerschnitten werden.

Für größere Tierarten wird keine relevante Beeinträchtigung bestehender Wanderwege entstehen, da Wanderkorridore für größere und scheue Arten durch die Planung nicht berührt werden.

Für Wiesenbrüter sind die Flächen zwar grundsätzlich geeignet, aber bei derart siedlungsnahen Flächen ist die Gefahr durch Hauskatzen oder Hunde für die Gelege hoch.

#### Schutzgut Landschaft

Die zukünftige Bebauung fügt sich in die vorhandene bauliche Nutzung ein. Eine Einsehbarkeit von außerhalb des Siedlungszusammenhangs ist trotz Eingrünungen gegeben.

Der landschaftliche Eindruck im unmittelbaren Planungsumgriff wird nicht verändert, da eine bauliche Vorprägung gegeben ist. Störende Fernwirkungen sind mit dem Baugebiet nicht verbunden, da es im landschaftlichen Gesamteindruck von Westen hinter die vorhandene Bebauung zurückfällt und von Norden her nur im Nahbereich einsehbar ist. Von Osten und Süden ist es aufgrund der abwechslungsreichen Landschaft sowie der festgesetzten Bepflanzung nur eingeschränkt sichtbar.

Die mit der Planung einhergehenden Veränderungen sowohl hinsichtlich des Landschaftsbildes als auch für die landschaftsbezogene Erholung können im unmittelbaren Umfeld als optisch störend empfunden werden, die Fernwirkung auf Nachbargemeinden ist als gering zu bewerten. Damit sich die Vorhaben in das Ortsbild einfügen, sind Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren. Vermeidbare Fernwirkungen werden durch Eingrünungsmaßnahmen abgemildert.

#### Schutzgut Fläche, Boden

Durch die Maßnahme erfolgt in einem gewissen Umfang Flächenversiegelung. Der Grad der Versiegelung wird moderat sein, um eine angemessene Verdichtung zu ermöglichen und im Gegenzug mehr Flächen von Erschließung freizuhalten. Es ist darüber hinaus zu bedenken, dass insbesondere durch die geplante Parzellierung mit relativ kleinen Grundstücken eine effiziente Nutzung von Flächen ermöglicht wird.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Die einschlägigen Vorschriften sind einzuhalten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind oder Wasser kann nicht ausgeschlossen werden; dies sollte auch bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Der belebte Oberboden (Mutterboden) und gegebenenfalls der kulturfähige Unterboden sind nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des § 12 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) ortsnah innerhalb der gleichen geologischen Einheit zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabenbereichs in Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich.

Es sind die einschlägigen Vorschriften entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten.

Altlastenverdachtsfälle im Planungsgebiet selbst sind nicht bekannt. Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird.

Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

#### Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet finden sich keine stehenden Gewässer. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Das geplante Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Grundwasser im Planungsgebiet.

Das Gebiet entwässert großräumig in den Quellitzbach. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Es wird darauf hingewiesen, dass Hang und Schichtwasser auftreten kann. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass es in der Verantwortung des Bauherrn liegt, Grundwasser entsprechend baulich zu berücksichtigen. Das Auftreten von Grundwasser wird durch die Bauherren entsprechend dem jeweils geltenden Stand der Technik berücksichtigt, beispielsweise durch eine fachliche Absicherung gegen drückendes Wasser bei Anlage eines Kellergeschosses.

Infolge von Starkregenereignissen können auch im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades ist eine Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser in der Fläche anzunehmen. Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen werden daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. Eine Drosselung der Einleitung des Niederschlagswassers ist zur Entlastung der Kanalisation vorgesehen. Dafür gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind einzuholen.

#### Schutzgut Luft

Unzulässige Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar. Für die angestrebte Nutzung sind die zu erwartenden Immissionen aus der Landwirtschaft unerheblich. Durch das Baugebiet entstehen keine Emissionen, welche die Zumutbarkeitsgrenzen gemäß den einschlägigen Vorschriften überschreiten.

#### Schutzgut Klima

Auf Grund der Lage und Struktur des Planungsgebietes ist nicht mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen von bewaldeten Höhen zu rechnen. In bekannte Kaltluftzufuhren, insbesondere der Stadt Hof, wird nicht eingegriffen.

Der kleinräumige Wechsel von beschatteten und besonnten Flächen, trockenen und frischen Bereichen infolge der Bebauung verursacht jedoch mikroklimatische Veränderungen, die sich auf die kleinräumigen Standortverhältnisse auswirken. Es ist insbesondere davon auszugehen, dass sich die bebauten Bereiche im Sommer stärker aufheizen, weshalb Festsetzungen zur Begrünung getroffen wurden.

### **12.3. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

#### **zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter**

Tabelle 1: zu erwartende Auswirkungen

|                                                        |                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Schutzgut Mensch</b>                                | <b>Positive Auswirkungen</b><br>Schaffung neuen Wohnraums.<br><b>Negative Auswirkungen</b><br>Belastung der zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen durch Verkehrslärm |
| <b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>                 | <b>Keine Auswirkungen</b>                                                                                                                                             |
| <b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b> | <b>Geringe Auswirkungen</b><br>Teilweiser Verlust von Freiflächen                                                                                                     |
| <b>Schutzgut Landschaft</b>                            | <b>Geringe Auswirkungen</b><br>Neubau von Wohnhäusern in direkter Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung.                                                          |
| <b>Schutzgut Fläche, Boden</b>                         | <b>Geringe Auswirkungen</b><br>moderater Versiegelungsgrad von nicht versiegelten Flächen anzunehmen                                                                  |
| <b>Schutzgut Wasser</b>                                | <b>Geringe Auswirkungen</b><br>Niedrigeres Potential der Versickerung von Niederschlagswasser auf neu versiegelten Flächen                                            |
| <b>Schutzgut Luft</b>                                  | <b>Keine Auswirkungen</b>                                                                                                                                             |
| <b>Schutzgut Klima</b>                                 | <b>Keine Auswirkungen</b>                                                                                                                                             |

#### **Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

##### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden Bauvorhaben zur Deckung des Bedarfs an anderen Standorten stattfinden, was dort möglicherweise mehr negative Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter impliziert oder gegebenenfalls längere Wegstrecken und eine schlechtere Erreichbarkeit der Grundversorgung mit sich bringt.

Am gegenwärtigen Standort hätte eine Nichtdurchführung der Planung keine Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter.

##### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Durch die Planung entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Entstehende Auswirkungen können gemäß Punkt 12.4 dieser Begründung ausreichend abgemindert oder vermieden werden. Insbesondere Aspekte zur Anpassung an Entwicklungen des demographischen Wandels (Schutzgut Mensch) werden durch die Planung berücksichtigt.

#### **12.4. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Schutzgut Mensch</b>                                | <b>Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>                 | <b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b> | <b>Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Schutzgut Landschaft</b>                            | <b>Eingrünung und Bepflanzung des Gebietes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Schutzgut Fläche, Boden</b>                         | <b>Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:</b><br>Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.<br><b>Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung:</b><br>Erschließung über bestehende Verkehrswege. Weitgehende Beachtung des §8 Abs.2 BauGB |
| <b>Schutzgut Wasser</b>                                | <b>Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:</b><br>Siehe Schutzgut Boden.<br><b>Maßnahmen zum Grundwasserschutz:</b><br>Keine Maßnahmen erforderlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Schutzgut Luft</b>                                  | <b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Schutzgut Klima</b>                                 | <b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

#### **Naturschutz und Artenschutz**

Es befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Flächen im Planungsgebiet. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird aufgrund fehlender Nachweise und nicht vorhandener Potentiale abgesehen.

#### **12.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Grundsätzlich ist der Bau von Wohngebäuden standortunabhängig denkbar. Gemäß §1a Abs.2 BauGB sind Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen, es sind allerdings keine Standorte im bauplanungsrechtlichen Innenbereich vorhanden, die eine derartige Bebauung zulassen. Es befinden sich in Neugattendorf weder Leerstände, noch unbebaute Grundstücke in geeigneter Größe und außerhalb des Geltungsbereiches städtebaulicher Satzungen.

Durch die bauliche Entwicklung im Süden des Geltungsbereiches (Baugebiet Große Au) ist zudem eine sinnvolle Abgrenzung zur freien Landschaft gegeben und dem grundsätzlichen Ziel einer organischen Entwicklung des Siedlungskörpers von Gattendorf wird entsprochen. Die Planung entspricht dabei allen relevanten landesplanerischen und regionalplanerischen Grundsätzen.

## **12.6. Zusätzliche Angaben**

### **12.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustands wurde herangezogen:

- Vorhandene Datengrundlagen wie Bayerische Biotopkartierung
- Weitere Informationen aus Ortseinsichten
- Erkenntnisse aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gattendorf

Die zu erwartenden Wirkfaktoren werden auf der Grundlage der Baubeschreibung und der Erfahrungswerte vergleichbarer Projekte im gleichen Naturraum abgeschätzt und einbezogen. Der Schwerpunkt liegt darauf, die Funktionsfähigkeit der Räume mit ihren wichtigen ökologischen Ausgleichsfunktionen möglichst zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Dazu werden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Erholung, Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Landschaftsbild sowie Kultur und sonstige Sachgüter untersucht.

### **12.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es traten keine Schwierigkeiten auf.

### **12.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Erhebliche und dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Planung nicht. Auswirkungen auf die Umwelt wie die Flächenversiegelung mit negativen Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt werden durch die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen kompensiert.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind verbleibende, erheblich negative Umweltauswirkungen nach der Realisierung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

### **12.7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sonnenbühl“ sind insgesamt betrachtet keine Umweltbelastungen verbunden, die über ein verträgliches und normenkonformes Maß hinausgehen. Die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Regelungen, sowie eine dem Stand der Technik entsprechende Ver- und Entsorgung des Gebietes genügen hohen Umweltstandards. So können dauerhaft negative Umweltauswirkungen auf die überprüften Schutzgüter ausgeschlossen, beziehungsweise erheblich vermindert werden. Die einzigen dauerhaften Beeinträchtigungen sind ein niedrigeres Potential der Niederschlagswasserversickerung und eine zusätzliche Versiegelung von Boden. Geringere Beeinträchtigungen ergeben sich aus dem Verlust von Freiflächen.

Die Gestaltung ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen. Die Flächen sind so zu bebauen und zu nutzen, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und der Umwelt unterbleiben.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die nicht umfangreich abgemildert werden können, sind somit zusammenfassend nicht gegeben.**

### **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: 5. Juli 2021  
Aufgestellt: Kronach, im Juli 2021



## **Bauleitplanung**

### **Satzung der Gemeinde Gattendorf über die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Sonnenbühl“**

#### **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 5. Juli 2021 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 folgende

#### **Satzung:**

##### **§ 1**

Der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Sonnenbühl“, 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 25. Mai 2020, geändert am 7. September 2020 und am 5. Juli 2021 wird hiermit beschlossen.

##### **§ 2**

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

Gattendorf, im Juli 2021

.....  
Stefan Müller  
Erster Bürgermeister

.....  
Dienstsiegel