



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

Begründung mit Umweltbericht überarbeiteter Entwurf vom 04.10.2021

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.79.16**
Projekt: **Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für
das Allgemeine Wohngebiet „Oelsnitzer Straße“**

Gemeinde:

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	2
1.1. LAGE IM RAUM	2
1.2. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	2
1.3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	2
2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES.....	3
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	4
3.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG	4
3.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	4
4. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN.....	5
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4.2. INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT	5
4.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	5
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	5
5.1 BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	5
5.2. VEGETATION.....	7
5.3. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	7
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	7
6.1. FLÄCHENBILANZ	7
6.2. BAULICHES KONZEPT SOWIE ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	7
7. VERKEHRSKONZEPTION	11
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....	11
9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	12
9.1. ENTWÄSSERUNG	12
9.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON	12
9.3. MÜLLENTSORGUNG.....	13
10. KOSTEN UND FINANZIERUNG	13
11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	13
11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	13
11.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	13
11.2.1. Immissionsschutz.....	13
11.2.2. Landschafts- und Naturschutz	14
11.2.3. Luftreinhaltung.....	15
12. UMWELTBERICHT GAM. §2A BAUGB.....	16
12.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN	16
12.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO).....	16
12.3. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	19
12.4. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN	20
12.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	21
12.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	21
12.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	21
12.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	21
12.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	21

12.7. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	21
13. ANLAGEN.....	22

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Gattendorf liegt im Nordosten des Landkreises Hof zwischen der Landesgrenze zum Freistaat Sachsen und der Stadt Hof.

Das Planungsgebiet grenzt an folgende Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften an:

Gemeinde Regnitzlosau, Landkreis Hof

Gemeinde Döhlau, Landkreis Hof

Stadt Hof, kreisfreie Stadt

Gemeinde Trogen, Verwaltungsgemeinschaft Feilitzsch, Landkreis Hof

Gemeinde Triebel/Vogtland, Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz/Vogtland, Vogtlandkreis

Die Gemeinde umfasst die folgenden Ortsteile: Das Pfarrdorf KirchGattendorf, die Dörfer Döberlitz, Gumpertsreuth, Neugattendorf, Oberhartmannsreuth und Schloßgattendorf, die Weiler Oberhöll und Unterhöll, die Einzeln Hintereggeten, Neuenreuth, Quellitzhof, Quellitzmühle und Vordereggeten sowie das nicht amtlich festgesetzten Gebiet Waldfrieden.

1.2. 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. Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar.

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 Landesgrenze nach Sachsen.

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

1.3. Bevölkerungsentwicklung

Bis zur Wiedervereinigung hatte Gattendorf kontinuierlich mit Bevölkerungsrückgang zu kämpfen. Zum Stichtag 25. Mai im Jahr 1987 wurde die Marke von 1.000 EW mit 949 EW unterschritten. Die Faktoren, welche wesentlich dazu beitrugen waren die Lage im Grenzland und die damit verbundene Abwanderung sowie der wirtschaftliche Strukturwandel, der negative Auswirkungen auf das angrenzende Oberzentrum Hof hatte. Nach der Wiedervereinigung stieg die Einwohnerzahl wieder moderat an, zuletzt auf 1.032 Personen zum 31.12.2018. Die Bevölkerungsdichte liegt 2018 bei 47 Einwohnern pro km² (Landkreis Hof 107, Regierungsbezirk Oberfranken 148, Freistaat Bayern 184). Das Gemeindegebiet umfasst 22,19 km².

Jahr	Gesamt	Veränderung zum Vorjahr absolut	Veränderung zum Vorjahr in %
2009	1.120	- 35	-3,0
2010	1.119	- 1	-0,1
2011	1.071	- 48	-4,3
2012	1.051	- 20	-1,9
2013	1.036	- 15	-1,4
2014	1.038	2	0,2

2015	1.021	- 17	-1,7
2016	1.035	14	1,4
2017	1.036	1	0,1
2018	1.032	-4	-0,4
2019	1.023	-9	-0,9
2020	1.020	-3	-0,3

Die Zahlen weisen eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen in den 2010er Jahren aus. Die wirtschaftlich und demographisch gesunde Gemeinde versucht, in den nächsten Jahren mit aktiver Wohnbaupolitik einem weiteren Rückgang entgegenzuwirken, sofern dies die Mittel der Gemeinde zulassen; mittelfristig wird wieder eine Einwohnerzahl über 1.050 angestrebt.

Der Anteil an >65-Jährigen im Planungsgebiet lag 2017 bei 18,8%, ein für Oberfranken vergleichsweise niedriger Wert. Dadurch, dass in der Kohorte der 55-<65-Jährigen der Anteil allerdings bereits bei 28,8% lag, ist in den kommenden Jahren ein erhöhter Bedarf an barrierefreiem Wohnraum anzunehmen, welcher über rechtskräftige Bauleitplanungen nicht gedeckt werden kann.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

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

Die Gemeinde Gattendorf hat gegenwärtig einen großen Nachfragedruck nach Wohnraum, besonders im barrierefreien Segment, aber auch durch junge Menschen, für welche ein Eigenheim keine Option darstellt.

Zudem ist durch umfangreiche und arbeitsplatzintensive Gewerbeneuansiedelungen im Industrie- und Gewerbepark Gattendorf ein kurzfristiger Mehrbedarf an Wohnraum zu erwarten. Um Baurecht für Mehrfamilienhäuser mit den dazugehörigen Garagen und Anlagen zu schaffen, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Im Zuge der Aufstellung werden Flächen gem. §4 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 für Geschosswohnungsbau
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke
- Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Langfristige Deckung des Bedarfs an barrierefreiem Wohnraum

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. §8 Abs.3 BauGB in einem Teilbereich geändert.

Die Gemeinde Gattendorf verfügt gegenwärtig nicht über freie Flächen, auf denen Geschosswohnungsbau möglich ist. Eine Prüfung der Potentiale der Innenentwicklung ergab keine Baulücken oder Leerstände in Neugattendorf, auf denen eine Umsetzung von Mehrfamilienhäusern baurechtlich möglich ist. Die Vereinbarkeit der Planung ist daher vor dem §1a Abs.2 BauGB gegeben.

Im gesamten Gemeindegebiet gab es im Jahr 2017 lediglich 28 Wohnhäuser mit drei oder mehr Wohnungen (Anteil 8%). Gerade im Mietwohnungsmarkt ist daher in Gattendorf gegenwärtig kein Angebot vorhanden. Der Bedarf an derartigen Wohnungen ist allerdings insbesondere im barrierefreien Segment gegeben. Die Gemeinde musste auch Investorenanfragen diesbezüglich in den letzten Jahren negativ bescheiden.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes der städtebaulich bestgeeignete Standort im Hauptort für derartige Vorhaben vorgehalten und gesichert.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung, räumliche Umgebung

Die Planung entspricht sowohl einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Gattendorf, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibung 2018 zum allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf 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 (Punkt 2.2.4).

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann (...) und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann (Punkt 2.2.5).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (Punkt 3.1). Diesem Grundsatz wird mit vorliegender Planung entsprochen.

Dem ebenfalls in Punkt 3.1 genannten Grundsatz der flächensparenden Erschließungsformen wird ebenfalls entsprochen, da keine Erschließungsanlagen hergestellt werden müssen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Punkt 3.2). Potentiale der Innenentwicklung, insbesondere Baulücken und Leerstände, die geeignet sind, das Vorhaben umzusetzen, existieren nicht.

Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet.

Regionalplan Oberfranken-Ost

Gemäß dem Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost ist die Gemeinde Gattendorf nicht als zentraler Ort ausgewiesen.

Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden (B II 1.1). Diesem Grundsatz wird entsprochen. Auch Grundsatz B II 1.6 wird durch die Planung von Geschosswohnungsbau entsprochen.

3.2. Nachrichtliche Übernahmen

Die in der Zeichnung des Bebauungsplanes eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung udgln.). Des Weiteren werden Hinweise für eine konfliktfreie Umsetzung der Planung gegeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im weiteren Umgriff 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.

Gemäß dem Denkmalschutzgesetz ist folgendes zu beachten:

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. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gattendorf sind die überplanten Bereiche größtenteils als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan trägt demnach dem Entwicklungsgebot gem. §8 Abs.2 BauGB in diesen Bereichen Rechnung. Eine Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan nach §8 Abs.3 BauGB ist dennoch erforderlich, da die Grenze der baulichen Entwicklung geringfügig überschritten wird.

4.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Nicht vorhanden.

4.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne

Nicht vorhanden. Südlich grenzt der Bebauungsplan „Am Sonnenbühl“ an. Dieser weist ein Allgemeines Wohngebiet aus. Daraus resultieren keine bauplanungsrechtlichen Konfliktlagen.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Hauptortes Neugattendorf, an der Oelsnitzer Straße, welche beide Oelsnitz im Vogtland mit der St 2192 und der Stadt Hof verbindet. Das Gebiet befindet sich am Waldrand.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von knapp 1,2 Hektar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen durch bestehende Bebauung, im Osten von der freien Landschaft, im Norden durch Wald sowie im Süden von bestehender Bebauung und der Oelsnitzer Straße begrenzt.

Das Planungsgebiet liegt auf dem Rauhhügel, auf einer Höhe von im Mittel 568 Metern über NN und besitzt kein ausgeprägtes Gefälle.

Im Planungsgebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer, keine Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftliche Vorrangflächen. Über Grundwasserverhältnisse ist nichts bekannt, allerdings handelt es sich nicht um eine staunasse Lage.

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.

Aufgrund eines nahegelegenen Trinkwasserschutzgebietes ist eine Grundwassernutzung für thermische Zwecke – beispielsweise durch spezielle Wärmepumpen - im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Die Nutzung von Geothermie wird aus Gründen des Grundwasserschutzes auf Erdwärmekollektoren (mit nicht-wassergefährdenden Wärmeträgermedien) beschränkt.

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 Keller-geschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

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

Das Gebiet um Gattendorf und das Planungsgebiet liegen im Mittelvogtländischen Kuppenland. Geologisch liegt der Bereich im Karbon. Hinsichtlich der Bodenart ist Braunerde (podsolig) aus Grus- bis Schuttlehm (Deckschicht) über (Kryo-)Grus bis Schutt vorherrschend.

Im überplanten Bereich finden sich keine Hinweise auf Altlasten. Die Untere Abfallbehörde am Landratsamt Hof ist umgehend zu informieren, falls Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden, oder organoleptische Auffälligkeiten auftreten. Auf den „Mustererlass zu Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Aktenzeichen IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen, wonach sich Kommunen bei Anhaltspunkten für Altlasten gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential zu verschaffen haben.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des §12 BBodSchV zu beachten.

Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche >5.000m² eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Im Falle des Auffindens von historischen Zeugnissen des Bergbaus im Planungsgebiet ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

5.2. Vegetation

Es handelt sich um Ackerland, welches im westlichen Bereich auch als Grünland genutzt wird. Ökologisch wertgebende Strukturen sind nicht vorhanden. Vereinzelter Baumbestand entlang der Kreisstraße wird so weit wie möglich erhalten.

5.3. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Gattendorf:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
458	Teilfläche	784/2	
269	Teilfläche	267/11	Teilfläche, Gehweg
267	Teilfläche, Oelsnitzer Straße (HO16)	267/17	Teilfläche, HO16
69/26	Teilfläche, Am Sonnenbühl		

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, mit der Planung besteht Einverständnis. Verkehrsflächen befinden sich in Besitz des Landkreises, beziehungsweise der Gemeinde Gattendorf.

Gebäudebestand wird nicht überplant.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:	8.290 m ²
Grünflächen:	3.290 m ²
<i>darunter Flächen i. S.d. Eingriffsregelung</i>	<i>3.290 m²</i>
Verkehrsfläche	2.620 m ²
<i>darunter Fläche für straßenbegleitenden Geh- und Radweg</i>	<i>550 m²</i>
Fläche für Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	110 m ²
Summe:	14.310 m²

6.2. Bauliches Konzept sowie Erläuterung und Begründung der Festsetzungen

Es besteht die Möglichkeit, Mehrfamilienhäuser mit vier Vollgeschossen zu errichten. Zulässig sind weiterhin Garagen, Stellplätze und die dazugehörigen Nebenanlagen.

Die festgesetzte Baugrenze sichert einen einzuhaltenden Mindestabstand von der Grundstücksgrenze entsprechend der Gebäudehöhe. Artikel 3 der Bayerischen Bauordnung, wonach die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden dürfen, wird befolgt, da Hauptgebäude und Wohnnutzung in einer Entfernung von unter 25 Metern Baumfallgrenze nicht zulässig sind. Die Anordnung der Häuser und deren Höhenlage erlauben insbesondere einen barrierefreien Zugang.

Aufgrund der Lage an einer für die Erschließung geeigneten Straße wird die Höhenlage der Gebäude entsprechend abgestimmt. Die zulässige Überschreitung dieses Niveaus von 1,00m dient in erster Linie der Möglichkeit einer besseren Zufahrt für Tiefgaragen.

Eine Beeinträchtigung benachbarter Bebauung findet nicht statt. Alle erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Durch die mehrgeschossige Bebauung wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Im Bereich der Oelsnitzer Straße befindet sich im Westen des geplanten Baugebietes mehrgeschossige Bebauung mit drei Geschossen, in der Ausprägung II+D, wobei unklar ist, ob das jeweilige Dachgeschoss als Vollgeschoss einzubeziehen ist. Es handelt sich bei mehrgeschossigen Bauten im städtebaulichen Bestand von Neugattendorf stilistisch überwiegend um stark geneigte Satteldächer, die auf das 1. OG aufgesetzt sind und ein weiteres Wohngeschoss im 2. OG sowie teilweise einen Spitzboden geringer Höhe beinhalten. Es sind allerdings auch andere Dachformen und Neigungsausprägungen entlang der Oelsnitzer Straße bereits vorhanden. Hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse ist im Bestand zwischen E+D, E+1 und II+D eine Vielfalt an Ausprägungen vorhanden. Ein einheitliches Bild im Sinne eines städtebaulichen Ensembles ist außerhalb des Geltungsbereiches rechtskräftiger Bebauungspläne nicht gegeben.

Südlich der Oelsnitzer Straße liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Sonnenbühl“, welcher zwei Vollgeschosse in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässt.

Begründung der Festsetzungen:

Für den Bebauungsplan „Oelsnitzer Straße“ werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 BauGB getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss, in diesem Fall für den Änderungsbeschluss.

2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**

2.1. **Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB):**

Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

Siehe Bauliches Konzept. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Stellplätze ergibt sich aus §12 und §14 BauNVO.

2.2. **Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB):**

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Dies stellt den Orientierungswert nach §17 Abs.1 BauNVO dar und ist im Hinblick auf die angestrebte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und den dazugehörigen Stellplätzen aus städtebaulicher Sicht sowohl angemessen als auch zwingend erforderlich.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,4 ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig, um Stellplätze auf Privatgrund zu ermöglichen und den öffentlichen Raum von ruhendem Verkehr durch Anwohner zu entlasten.

Stellplätze sowie Umfahrungen sind im Gegenzug möglichst wasserdurchlässig auszubilden, um ein möglichst großes Versickerungsvolumen in der Fläche zu erreichen.

Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 BauNVO wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt (GFZ 1,2).

Die Überlegungen zur Grundflächenzahl und zu der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse flossen hier mit ein. Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO soll dagegen nicht überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal vier (IV) festgesetzt. Dies ist angemessen, um die mit der Barrierefreiheit notwendigerweise einhergehenden Aufzugsanlagen ökonomisch und technisch rentabel zu gewährleisten. Die Festlegungen entsprechen dem Stand der Technik und lassen den Bauherren einen architektonischen Spielraum zur Ausnutzung der vorgegebenen Höhe baulicher Anlagen offen. Eine Beeinträchtigung benachbarter Bebauung findet nicht statt, da keine Grenzbebauung betroffen ist. Es findet keine nachbarschaftliche Beeinträchtigung in Bezug auf die Lichtverhältnisse statt. Alle erforderlichen Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken können eingehalten werden.

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO darf die Firsthöhe (FH) eine Höhe von 12,00 Metern (FH 12m) nicht überschreiten.

Gemessen wird von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes.

Die Höhen dürfen durch technische Ein- oder Aufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Heizungs- oder Klimatechnik, Antennen und Photovoltaikanlagen) bis zu maximal 1,50 Meter überschritten werden, um insbesondere Aufzugsanlagen zu ermöglichen.

Die Festlegungen entsprechen dem Stand der Technik und lassen den Bauherren einen gewissen Spielraum offen.

2.3. Bauweise, Baugrenzen und Höhenlage (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und Abs.3 BauGB):

Bauweise

Es wird für das Wohngebiet eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzel-, Mehrfamilien- und Doppelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

Das Maß der Abstandsfläche ist gemäß der BayBO 0,4H, mindestens 3 Meter und dient dazu, dass auch bei der hier angestrebten vertikalen Bebauung alle dann erforderlichen Abstandsflächen auf den jeweiligen Grundstücken eingehalten werden können.

Grundsätzlich dient die Bemessung der Abstandsflächen der Umsetzung des planerischen, sich aus §1a Abs.2 BauGB ergebenden Zieles einer verdichteten Bebauung i.S.d. städtebaulichen Verdichtung und somit sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Artikel 3 der Bayerischen Bauordnung, wonach die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden dürfen, wird befolgt.

Es findet keine unzumutbare nachbarschaftliche Beeinträchtigung in Bezug auf die Lichtverhältnisse statt. Alle erforderlichen Abstandsflächen zu bestehenden Nachbargebäuden können eingehalten werden.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Carports, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs.3 BauGB)

Die Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante im Bereich des Hauptzugangs darf höchstens 1,00m über dem mittleren Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, um unerwünschte Höhenentwicklungen zu vermeiden.

2.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gehweg

Planung.

öffentliche Verkehrsfläche

Klarstellung.

Straßenbegrenzungslinie

Klarstellung.

2.5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Auf Anlagen der Deutschen Telekom ist Rücksicht zu nehmen.

Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig.

2.6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Geplantes Regenrückhaltebecken.

2.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten, um den baulichen Eingriff zu minimieren.
Für weitere Festsetzungen wird auf Punkt 11.2.2 der Begründung verwiesen.

2.8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Auf Punkt 11.2.1 wird verwiesen.

3. Nachfolgende örtliche Bauvorschriften nach §81 BayBO werden festgesetzt:

Hinsichtlich der gestalterischen Festsetzungen ist das zugrundeliegende Leitbild eine möglichst große Gestaltungsfreiheit der zukünftigen Bauherren, um eine Bebauung des Gebietes zeitnah und ökonomisch rentabel zu ermöglichen. Da die allgemeinverbindlichen technischen Vorgaben zur Errichtung von Gebäuden sehr hohen Umweltstandards entsprechen, erscheint eine weitere Festsetzung von baulichen Restriktionen nicht zielführend. So soll zur Entlastung von Verwaltungsprozessen eine Freistellung gemäß Art.58 BayBO ermöglicht werden.

Dies macht an dieser Stelle insbesondere aus zwei Gründen Sinn:

Zum einen muss aufgrund der Anbindung an neuere Wohnbauflächen keine besondere Rücksicht auf denkmalgeschützte oder kulturhistorisch überlieferte Bausubstanz oder Baukultur genommen werden.

Zum anderen kann die Festsetzung von weitergehenden Restriktionen mittels Abweichungen nach Art. 63 BayBO auch zukünftig unterlaufen werden. Die Entwicklungen der letzten Jahrzehnte haben gezeigt, dass diesen Abweichungen in der Regel durch die Gemeinden stattgegeben wird. Rigidere Festsetzungen steigern damit in erster Linie den bürokratischen Aufwand für die Bauwerber und die Verwaltung.

Zu eng gefasste Festsetzungen erschweren zudem eine zukünftige resiliente Nutzung des Gebietes und seiner Bebauung.

3.1. Dächer

Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dachformen und Dacheindeckungen. Es sind nur Metalldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht, um Schwermetallauslösungen zu vermeiden.

Flachdächer sind zu begrünen. Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen, um mikroklimatische Verbesserungen und mehr Rückhalt von Niederschlagswasser in der Fläche zu ermöglichen.

3.2. Fassaden

Als Materialien für Fassaden sind Putz, Metall oder Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig. Es sind nur Metallflächen zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht, um Schwermetallauslösungen zu vermeiden.

3.3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Aus gestalterischen Erwägungen und um Sichtverhältnisse beim Ein- und Ausfahren zu verbessern.

3.4. Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis kann dabei auch durch Stellplätze im Untergeschoss von Gebäuden erbracht werden. Der öffentliche Raum soll von ruhendem Verkehr entlastet werden.

3.5. Gartengestaltung

Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig, um mikroklimatische Verbesserungen und mehr Rückhalt von Niederschlagswasser in der Fläche zu ermöglichen. Zudem dient diese Vorschrift dem Insektenschutz.

3.6 Regenwassernutzung

Der Einbau einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 6 m³ pro Wohngebäude ist verpflichtend. Zisternenwasser kann zu Brauchwasserzwecken genutzt werden. Dies dient der Entlastung von Entwässerungsanlagen.

3.7 Grundwasserschutz

Aufgrund eines nahegelegenen Trinkwasserschutzgebietes ist eine Grundwassernutzung für thermische Zwecke – beispielsweise durch spezielle Wärmepumpen - im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Die Nutzung von Geothermie wird aus Gründen des Grundwasserschutzes auf Erdwärmekollektoren (mit nicht-wassergefährdenden Wärmeträgermedien) beschränkt.

7. Verkehrskonzeption

Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsbereich der Bushaltestellen Neugattendorf Gemeindeverwaltung und Neugattendorf Am Sonnenbühl.

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV).

Die notwendigen Stellplätze sind nachzuweisen. Es besteht die Möglichkeit Stellplätze mit einem Carport zu überbauen.

Die Zufahrt erfolgt über die Oelsnitzer Straße. Die Einmündungsbereiche sind von Bepflanzung freizuhalten, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Grünordnerische Festsetzungen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes in hinreichendem Maße getroffen. Vereinzelter Baumbestand entlang der Kreisstraße ist so weit wie möglich zu erhalten.

Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig.

Die privaten Grünflächen sowie die nicht überbauten Bereiche sind vorwiegend gärtnerisch zu nutzen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten.

Bei allen Baumpflanzungen ist die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan anzuwenden. Bei Sträuchern sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden: zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 bis 80 cm.

Die gesetzlichen Grenzabstände sind zu beachten.

Bäume:

<i>Bergahorn</i>	<i>(Acer pseudoplatanus)</i>
<i>Eberesche, Vogelbeerbaum</i>	<i>(Sorbus aucuparia)</i>
<i>Hainbuche, Weißbuche</i>	<i>(Carpinus betulus)</i>
<i>Salweide, Ohrweide, Grauweide, Bruchweide</i>	<i>(Salix)</i>
<i>Spitzahorn</i>	<i>(Acer platanoides)</i>
<i>Stieleiche, Sommereiche</i>	<i>(Quercus robur)</i>
<i>Vogelkirsche, Süßkirsche, Traubenkirsche</i>	<i>(Prunus avium)</i>
<i>Schwarzerle</i>	<i>(Alnus glutinosa)</i>
<i>Weißbirke</i>	<i>(Betula pendula)</i>
<i>Buche</i>	<i>(Fagus sylvatica)</i>
<i>Zitterpappel</i>	<i>(Populus tremula)</i>
<i>Bergulme</i>	<i>(Ulmus glabra)</i>

Weiterhin sind alle einheimischen und standortgerechten Obstsorten geeignet.

Sträucher:

Hasel, Haselnuß	(<i>Corylus avellana</i>)
Himbeere	(<i>Rubus idaeus</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Schwarzdorn, Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Stachelbeere	(<i>Ribes uva-crispa</i>)
Eingriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Schwarze Heckenkirsche	(<i>Lonicera nigra</i>)
Faulbaum	(<i>Frangula alnus</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Traubenholunder	(<i>Sambucus racemosa</i>)
Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1. Entwässerung

Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang in der Entwässerung. Entsprechende Kanäle sind in der Oelsnitzer Straße vorhanden. Die Entwässerung der Neubauten erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem Mischsystem der Oelsnitzer Straße zugeleitet. Die Aufbereitung des Schmutzwassers der Gemeinde Gattendorf findet in der Kläranlage des Abwasserverbandes Hof statt.

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. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Gebäuden ist vorwiegend in Zisternen zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden.

Das überschüssige Oberflächenwasser wird ebenfalls in das Mischsystem eingeleitet. Es ist allerdings eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, um insbesondere im Fall von Starkregenereignissen eine Überlastung der bestehenden Entwässerungseinrichtungen zu vermeiden.

Eine Kombination aus Zisternensystemen, Versickerungsbecken, weiteren dezentralen Anlagen und Brauchwassernutzung deckt die ordnungsgemäße Entwässerung von Niederschlagswasser im Regelfall ab. Eine zumindest temporäre Anbindung von Notüberläufen muss allerdings ermöglicht werden. Es ist vorgesehen, Notüberläufe nach Erstellung der Erschließungsanlagen der Baugebiete „Sonnenbühl“ und „Große Au BA IV“ an die dortige – im Trennsystem errichtete – Entwässerung anzubinden. Da deren Fertigstellung voraussichtlich zeitlich erst nach Errichtung der geplanten Mehrfamilienhäuser erfolgt, kann eine zumindest temporäre Anbindung an die Mischwasserkanalisation zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.

Die Erschließungsplanung für die Abwasserentsorgung wird vor der baulichen Durchführung mit dem Abwasserverband koordiniert.

Oberflächen-, Grund- und Quellwasser sind von der Schmutzwasserkanalisation fernzuhalten

Die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke muss weiterhin gegeben sein. Sofern Drainagen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen.

9.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon

Sämtliche neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

Betreiber des Trinkwassernetzes im Plangebiet ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Gemeinde Gattendorf und der Stadt Hof. Die HEW HofEnergie+Wasser GmbH ist mit der technischen Betriebsführung der Wasserversorgung beauftragt.

Ein Anschluss an das Trinkwassernetz kann durch Verlängerung der bestehenden Wasserleitung oder gegebenenfalls einen Ringschluss zur Straße „Am Sonnenbühl“ problemlos erweitert werden.

Trinkwasserversorgung und Löschwasserbedarf können aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden. Der Bedarf für das Vorhaben kann als untergeordnet eingestuft werden.

Das Hydrantennetz im Umfeld ist ausgebaut, Flächen für den abwehrenden Brandschutz sind in ausreichendem Maße vorzusehen.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der HofEnergie+Wasser GmbH angeschlossen. Die Stromversorgung ist aus dem bestehenden Netz möglich.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist erforderlich und rechtzeitig mit dem Anbieter abzustimmen.

Im Geltungsbereich befinden sich teilweise Telekommunikationsanlagen der Telekom, auf die bei Planungen grundsätzlich Rücksicht genommen werden muss.

Zur eventuellen Koordinierung mit dem Straßenbau, beziehungsweise bei der Erschließung der Baugrundstücke ist es zwingend erforderlich, dass sich die Gemeinde mindestens 5 Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung setzt.

9.3. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgen durch den Landkreis Hof. Die Mülltonnen sind entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen.

10. Kosten und Finanzierung

Eine Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne der Ersterschließung ist nicht erforderlich.

11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.2. dieser Begründung wird verwiesen.

11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

11.2.1. Immissionsschutz

Immissionen aus der gewerblichen Wirtschaft sind nicht erkennbar.

Die Oelsnitzer Straße ist in dem angrenzenden Bereich gleichzeitig die Kreisstraße HO 16. Entschädigungsansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger der Straße wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehender Immissionen können nicht geltend gemacht werden.

Entschädigungsansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesautobahn A 93 wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehender Immissionen können nicht geltend gemacht werden.

Aufgrund einer prognostizierten Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße HO16 wurde seitens des Landratsamts Hof eine schalltechnische Untersuchung empfohlen. Die Untersuchung ist als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet teilweise überschritten sind. Die ggf. als Abwägungshilfe heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden nur im straßennahen Bereich geringfügig überschritten.

Für einen ausreichenden Schallschutz sind passive Schallschutzmaßnahmen zulässig und möglich.

Die Nutzung der Außenwohnbereiche ist entsprechend den allgemeinen Beurteilungskriterien auch ohne aktive Schallschutzmaßnahmen möglich.

Unter Festsetzung und Einhaltung der vorgeschlagenen und für erforderlich gehaltenen passiven Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse realisiert werden.

11.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird die nachhaltige organische Entwicklung der Gemeinde Gattendorf vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch die bauliche Verdichtung wird allerdings ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, was der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung trägt.

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Aufgrund eines vorliegenden baulichen Eingriffs in Natur und Landschaft, ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung anzuwenden, die besagt, dass entstandene Eingriffe angemessen ausgeglichen werden müssen.

Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes umfasst rund 8.290 m². Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, ohne wertgebende Strukturen und somit um ein Gebiet der Kategorie 1. Der Versiegelungsgrad wird moderat sein, allerdings sind die überbaubaren Flächen im Vergleich zur Gesamtfläche des Allgemeinen Wohngebietes anteilmäßig relativ niedrig, sodass ein Ausgleichsfächenfaktor von 0,4 anzusetzen ist. Es ergibt sich somit ein Bedarf an Ausgleichsflächen von rund 3.315 m². Da Ausgleichsflächen in der Größenordnung von 3.290 m² vorgesehen sind und zudem eine naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens und dessen Randbereichen erfolgt, werden die erforderlichen Ausgleichsflächen bereitgestellt.

Verkehrswege im Bestand fließen nicht in die Berechnung des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs ein, da diese Eingriffe bereits erfolgten und entsprechend naturschutzrechtlich bewertet wurden.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden auf den im Plan gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt.

1. Am nördlichen Waldrand werden Säume von 15 m Breite angelegt. In einem Abstand von 5 Metern zum Waldrand ist die Mahd grundsätzlich unzulässig, sodass sich natürliche Saumstrukturen etablieren können. Deren Pflege ist bei Gefahr im Verzug oder bei zu erwartenden Schäden in angrenzenden forstwirtschaftlichen Bereichen gemäß der guten fachlichen Praxis zulässig. Auf den Flächen in einem Abstand von 5-15 Metern vom Waldrand erfolgt eine Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte auf ca. 80 % der Fläche. Ca. 20 % der Fläche soll sich einer Selbstbegrünung überlassen werden. Alternativ kann die übliche Ansaatstärke um 20 % reduziert werden. Die Säume werden extensiv gepflegt mit Mahd ab Anfang August sowie Abfuhr des Schnittguts. Pro Mahddurchgang werden ca. 20 % der Offenlandbereiche von der Mahd ausgespart (Belassen von Altgrasstreifen).

2. Innerhalb der Grünflächen sind gemäß den Pflanzgeboten Heckenstrukturen anzulegen, um die Fernwirkung in die Landschaft zu minimieren. Gemäß den Planeintragungen sind standorttypische Gehölze zu pflanzen. Die Hecken müssen mit einer Breite von 5 Metern als freiwachsende Baum-Strauchhecken ausgebildet sein. Zulässig ist eine plenterartige Nutzung

der Hecken, sobald das fachliche Bestockungsziel erreicht ist. Innerhalb der Gehölze sind Arten der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu verwenden.

Die Ortsrandeingrünung ist gemäß den geltenden Vorgaben unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft auszuführen.

Die Pflege der Ausgleichsflächen hat so zu erfolgen, dass ein Aussamen eventueller Schadpflanzen auf landwirtschaftliche Flächen vermieden wird.

11.2.3. Luftreinhaltung

§1 Abs. 5 BauGB schreibt sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, vor.

Beim Bau sind daher 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. Die Südhanglage erlaubt dabei insbesondere die Nutzung von solarer Energie.

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

12. Umweltbericht gem. §2a BauGB

12.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Es wird ein Bebauungsplan aufgestellt, um verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu realisieren. Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 1.43 Hektar. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie bei anderen Vorhaben dieser Art dergestalt, dass ein möglichst effizienter und somit sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht wird und vermeidbare negative Umweltauswirkungen von vornherein ausgeschlossen werden.

12.2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgut Mensch

Die Flächen weisen keine ausgeprägte Relieferung aus. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ein Großteil der überplanten Flächen wird als Wiese genutzt.

Abgesehen vom unmittelbaren Waldrandbereich, welcher nicht überbaut wird, befinden sich keine wertvollen ökologischen Strukturen oder touristisch wertgebende Elemente im Geltungsbereich.

Die zukünftige Bebauung fügt sich in die vorhandene Art der baulichen Nutzung ein. Im Bereich des ehemaligen Zollhauses befindet sich Wohnbebauung. Die geplante Nutzung entspricht demnach auch der historisch gewachsenen Nutzung.

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.

Durch die Einhaltung einer Baumfallgrenze wird die Sicherheit für Leib und Leben gesichert.

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 barrierefreiem Wohnraum für körperlich eingeschränkte Menschen 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 einem gewissem Maß 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. Der Großteil der überplanten Flächen ist 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 weniger geeignet, da sich nach Westen, Norden und Süden Strukturen befinden, welche üblicherweise gemieden werden. Zudem ist bei derart siedlungsnahen Flächen die Gefahr durch Hauskatzen oder Hunde für die Gelege hoch.

Schutzgut Landschaft

Eine Einsehbarkeit von außerhalb des Siedlungszusammenhangs ist trotz Eingrünungen gegeben, kann allerdings minimiert werden.

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 Süden und Westen hinter die vorhandene Bebauung zurückfällt und von Norden her gar nicht und von Osten aufgrund der abwechslungsreichen Landschaft nur eingeschränkt sichtbar ist.

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. Vorhandene Landschaftselemente werden soweit vorhanden integriert. 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 mehrgeschossige Bebauung eine effiziente Nutzung von Flächen ermöglicht wird. Zudem müssen keine neuen Erschließungsanlagen in Form von Straßen oder Leitungsbau in größerem Umfang durchgeführt werden.

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. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen.

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 ggf. der kulturfähige Unterboden sind nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des §12 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 DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des §12 BBodSchV zu beachten.

Altlastenverdachtsfälle 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.

Aufgrund eines nahegelegenen Trinkwasserschutzgebietes ist eine Grundwassernutzung für thermische Zwecke – beispielsweise durch spezielle Wärmepumpen - im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Die Nutzung von Geothermie wird aus Gründen des Grundwasserschutzes auf Erdwärmekollektoren (mit nicht-wassergefährdenden Wärmeträgermedien) beschränkt.

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 Keller-geschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, 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

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

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden Bauvorhaben zur Deckung des Bedarfs, insbesondere an barrierefreien Wohnungen 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

Schutzgut Mensch	Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB
Schutzgut Landschaft	Eingrünung und Bepflanzung des Gebietes
Schutzgut Fläche, Boden	Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung: 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. Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung: Erschließung über bestehende Verkehrswege. Weitgehende Beachtung des §8 Abs.2 BauGB
Schutzgut Wasser	Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung: Siehe Schutzgut Boden. Maßnahmen zum Grundwasserschutz: Ausschluss der thermischen Nutzung von Grundwasser.
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Klima	Keine Maßnahmen erforderlich

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 Mehrfamilienhäusern 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 am Sonnenbühl 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 integrierter Landschaftsplanung 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 „Oelsnitzer Straße“ 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 einzig dauerhaften Beeinträchtigungen ist 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.

13. Anlagen

Bebauungsplan „Oelsnitzer Strasse“, Gattendorf; Schallschutztechnische Untersuchungen: Bericht Nr. 20.12063-b01. IBAS Ingenieurgesellschaft mbH. Bayreuth.01.03.2021.



ENTWURFSVERFASSER:
IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60