



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

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans „Ahornberg I“ Fassung vom 13. März 2024

Vorhaben:

Projekt-Nr.: **1.53.05**
Projekt: **Änderung des Bebauungsplans „Ahornberg I“ im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Gemeinde:

Konradsreuth

Landkreis:

Hof

Vorhabensträger:

Gemeinde Konradsreuth

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

E-Mail:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE.....	1
1.1. LAGE IM RAUM.....	1
1.2. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	1
1.3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNRAUMENTWICKLUNG	1
1.4. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG UND EINRICHTUNGEN VOR ORT.....	2
2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES – DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS.....	2
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	3
3.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG	3
3.1.1. <i>Landesentwicklungsprogramm:</i>	3
3.1.2. <i>Regionalplan Oberfranken Ost (RP05):</i>	4
3.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE	4
4. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN	5
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
4.2. STÄDTEBAULICHE KONZEPTE.....	5
4.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	5
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	6
5.1 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	6
5.2. VEGETATION	8
5.3. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSSE UND VORHANDENE BEBAUUNG	8
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF.....	8
6.1. FLÄCHENBILANZ	8
6.2. BAULICHES KONZEPT/ÄNDERUNG DER FESTSETZUNGEN.....	9
7. VERKEHRSKONZEPTION.....	13
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT	13
9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	13
9.1. ENTWÄSSERUNG.....	13
9.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON	14
9.3. MÜLLENTSORGUNG.....	14
10. KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	14
11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	15
11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	15
11.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	15
11.2.1. <i>Immissionsschutz</i>	15
11.2.2. <i>Landschafts- und Naturschutz</i>	16
11.2.3. <i>Luftreinhaltung / Klimaschutzklausel</i>	17
12. ENTWURFSVERFASSER.....	18

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Konradsreuth liegt im Landkreis Hof im Regierungsbezirk Oberfranken, in der Planungsregion Oberfranken Ost (5). Die Gemeinde befindet sich zwischen Frankenwald und Fichtelgebirge und liegt an der Staatsstraße St 2461. Die Gemeinde besitzt 36 Gemeindeteile.

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 43,24 km² und hat gemäß dem Stand vom 31.12.2022 3.220 Einwohner.

1.2. Überörtliche Verkehrsanbindung

Die Bundesautobahn A9 befindet sich westlich im Gemeindegebiet. Bundesstraßen sind nicht vorhanden. Der Ort liegt an der Staatsstraße 2461 zwischen Münchberg und Hof (Saale). Die knapp drei Kilometer westlich verlaufende Autobahn A 9 ist über die Anschlussstelle Hof-West (AS 34) zu erreichen.

Der nahgelegenste Bahnhof befindet sich in Oberkotzau und ist eine Betriebsstelle der Bahnstrecke Bamberg-Hof, von dort zweigen Strecken nach Weiden und nach Cheb ab. Hölchheim liegt an den Staatsstraßen St2275 (aus Mellrichstadt) und an der Staatsstraße St2280.

1.3. Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumentwicklung

Volkszählung / Fortschreibung des Bevölkerungsstandes		Bevölkerung
		Anzahl
Volkszählung	01.12.1840	3 301
	01.12.1871	3 681
	01.12.1900	3 121
	16.06.1925	2 673
	17.05.1939	2 820
	13.09.1950	3 671
	06.06.1961	3 647
	27.05.1970	3.759
	25.05.1987	3.439
	09.05.2011	3.323
	31.12.2012	3.267
	31.12.2013	3.241
	31.12.2014	3.212
	31.12.2015	3.230
	31.12.2016	3.240
	31.12.2017	3.178
	31.12.2018	3.151
	31.12.2019	3.137
	31.12.2020	3.143
	31.12.2021	3.136
	31.12.2022	3.220

Die offizielle Bevölkerungsprognose für die Gemeinde prognostiziert für das Jahr 2033 einen Rückgang auf 2.850 Einwohner. Dies entspricht einem prognostizierten Rückgang von 9,2 % gegenüber 2019.

Bevölkerungsdichte:	Konradsreuth:	74 EW/km ² (2022)
	Landkreis Hof:	106 EW/km ² (2022)
	Freistaat Bayern:	190 EW/km ² (2022)

Bei 3.220 Einwohnern auf 1.646 Wohnungen im Jahr 2021 ergibt sich eine Belegungsziffer von 1,96 Einwohnern pro Wohneinheit. Diese liegt dabei unter dem bayernweiten Durchschnitt von 2,08 (2020).

In den Jahren 2018 bis 2021 ist ein Zuwachs von 22 Wohngebäuden zu verzeichnen. Die Anzahl der Wohnungen ist ebenfalls um 23 gestiegen.

1.4. Wirtschaftliche Entwicklung und Einrichtungen vor Ort

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Beschäftigte am Arbeitsort	1 309	1 286	1 342	1 341	1 333	1 306
davon männlich	765	764	798	806	811	810
weiblich	544	522	544	535	522	496
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	10	10	11	10	12	17
Produzierendes Gewerbe	880	883	895	911	896	869
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	252	234	253	238	238	249
Unternehmensdienstleister	39	34	42	39	39	20
Öffentliche und private Dienstleister	128	125	141	143	148	151
Beschäftigte am Wohnort	1 304	1 337	1 335	1 365	1 372	1 379

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

²⁾ Bei den Ergebnissen des Jahres 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2020 – 2021 vorläufige Ergebnisse.

Abbildung 1: Sozialversicherungspflichtige beschäftigte Arbeitnehmer

Konradsreuth besitzt ein ausgeglichenes Verhältnis von Beschäftigten am Arbeitsort sowie Beschäftigte am Wohnort. Insbesondere im produzierenden Gewerbe sind viele Personen tätig. Die größten Arbeitgeber in der Region, Alukon KG, Rohleder und AMM logistics.

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes – Durchführung des Verfahrens

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

Die Gemeinde Konradsreuth beabsichtigt den Bau eines Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Ahornberg zu ermöglichen. Der Bereich befindet sich nördlich der Helmbrechtser Straße und westlich eines bestehenden Gewerbegebiets. Bislang liegt der Bereich innerhalb des Bebauungsplanes „Ahornberg I“ und ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

In Ahornberg findet eine Dorferneuerung statt, bei der das bestehende Feuerwehrhaus in der Ortsmitte von Ahornberg abgerissen werden soll. Aufgrund dessen ist es notwendig in räumlicher Nähe einen Bauplatz für Flächen für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Feuerwehr zu schaffen.

Die Gemeinde möchte durch die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehaus die Sicherheit und den Schutz der Bewohner gewährleisten. Das Feuerwehrgerätehaus ermöglicht die Unterbringung von Einsatzfahrzeugen und Ausrüstung, um im Ernstfall effektive Hilfe leisten zu können und die Bevölkerung zu schützen. Durch die randliche Lage des geplanten Feuerwehrgerätehauses und der Dorferneuerung im Innenbereich kann die Attraktivität des

Ortsteils gesteigert werden. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans ist die Stärkung der Entwicklung des Ortsteils Ahornberg sowie die Gewährleistung des Schutzes der Bevölkerung.

Aufgrund dessen ist die baurechtliche Ermöglichung der Errichtung eines Feuerwehrrgerätehauses im Ortsteil Ahornberg aus bauplanungsrechtlicher Sicht sinnvoll und notwendig.

Art des Verfahrens:

Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB aufgestellt werden.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies ist nach § 13 a BauGB Abs. 1 Satz 2 möglich, wenn weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Es bestehen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, ebenso sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorliegend. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Städtebauliche Ziele:

Mit vorliegendem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde folgende städtebaulichen Planungsziele:

- Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr gem. § Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung des Grundstücks

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung, räumliche Umgebung

Die Planung entspricht sowohl einer geordneten Entwicklung als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Übereinstimmung wurde nachfolgend geprüft.

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm:

Konradsreuth liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibungen im allgemeinen ländlichen Raum. Wie der gesamte Landkreis Hof ist auch die Gemeinde Konradsreuth als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten

Bedarf orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturellen und landschaftlichen Aspekten sowie die Mobilität zu berücksichtigen (Punkt 3.1). Diesem Grundsatz wird mit vorliegender Planung entsprochen, es handelt sich um eine bereits teilweise erschlossene Fläche.

Dem ebenfalls in Punkt 3.1 genannten Grundsatz der flächensparenden Erschließungsformen wird durch die Anbindung an einen geeigneten Siedlungsansatz mit vorhandener technischer Infrastruktur ebenfalls entsprochen. Die vorhandene technische Infrastruktur ist darauf ausgelegt, dass für vorliegende Fläche ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt wird.

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). Vorliegend werden Potentiale der Innenentwicklung mobilisiert. Die Fläche steht sofort zur Verfügung.

Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet.

3.1.2. Regionalplan Oberfranken Ost (RP05):

In der Novelle des Regionalplanes für die Planungsregion Oberfranken Ost ist Konradsreuth Grundzentrum in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Hof ist das nahegelegenste Oberzentrum.

3.2. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Die in der Planzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung udglm.). 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 Konradsreuth ist der überplante Bereich als Grünfläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans „Ahornberg I“ ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelbar. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin ist der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt, eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Zuge der Berichtigung.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Konradsreuth

4.2. Städtebauliche Konzepte

In der Gemeinde Konradsreuth sind keine städtebaulichen Konzepte, welche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 für die vorgetragene Planung von Belang sind, vorhanden.

4.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Ahornberg I“ aus dem Jahr 1980.

Die Festsetzungen der vorgenannten Satzungen treten mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ahornberg I“ außer Kraft.

Bauplanungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Konfliktsituationen ergeben sich aus der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Beschreibung der Schutzgüter und Abgrenzung des Geltungsbereiches

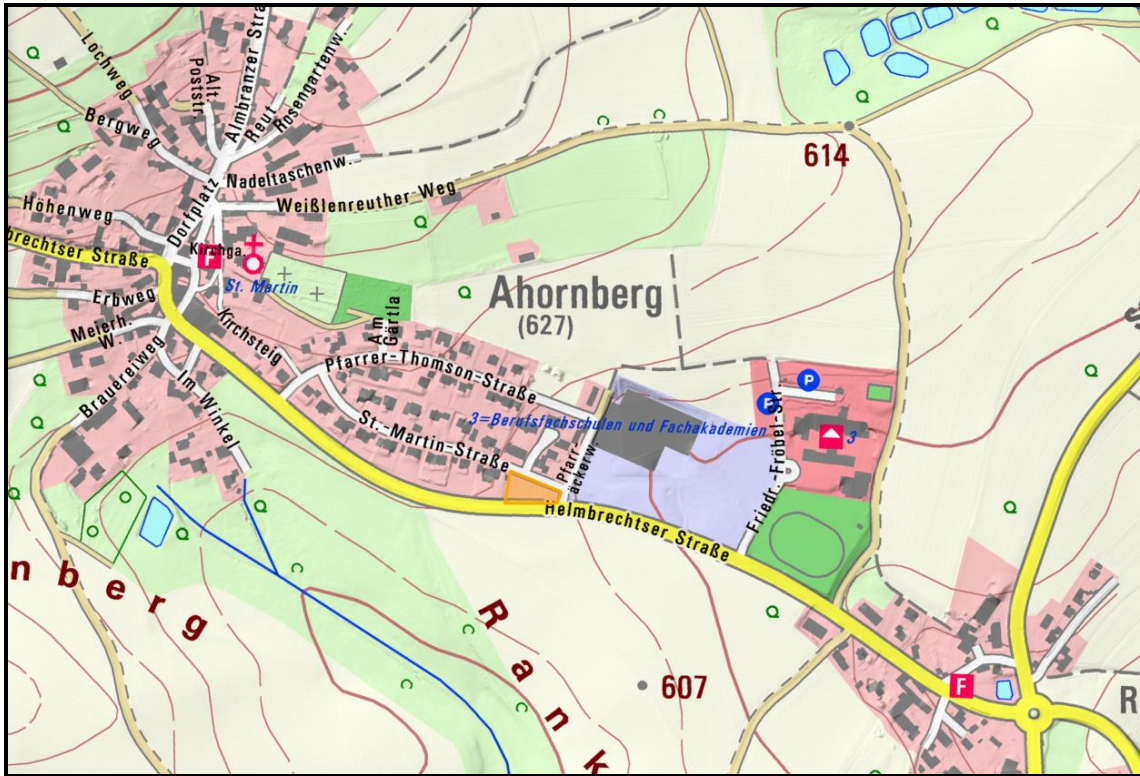


Abbildung 3: Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Osten von Ahornberg und wird gegenwärtig als Grünfläche genutzt.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden von Wohnbebauung
- Im Westen von Wohnbebauung und Gehölzbestand
- Im Süden von der Helmbrechtser Straße
- Im Osten vom Gewerbegebiet Viessmann Kühlsysteme GmbH

Das Gelände fällt geringfügig nach Osten ab. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches weist Höhen von 609 Meter über NN auf. Von dort fällt das Gelände bis auf etwa 606 Meter über NN am östlichen Rand des Geltungsbereiches.

Die Jahresmitteltemperatur beträgt in 500-600 m Höhe ü. NN durchschnittlich 6 – 7° C. Im Zuge des Klimawandels ist davon auszugehen, dass die Temperatur ansteigen wird. Gleichzeitig wird die verfügbare Niederschlagsmenge zurückgehen. Die Parameter ändern sich jedoch nicht nur in ihrer quantitativen, sondern auch in ihrer qualitativen Ausprägung, sodass eine Erhöhung der Stressresilienz gegenüber klimatischen Extremereignissen in der Landwirtschaft und der Siedlungsplanung unbedingt angezeigt ist. Bedingt durch die Lage in der europäischen Westwindzone ist die Hauptwindrichtung West und Süd-West.

Im Plangebiet befinden sich weder stehende noch fließende Gewässer. Wasserschutzgebiete oder wasserbauliche Maßnahmen werden vom Planungsbereich nicht berührt. Das Gebiet liegt hochwasserfrei. Wassersensible Bereiche werden nicht tangiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Grundsätzlich wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen.

Nach DIN 1986 – 100 ist der Überflutungsnachweis als Differenz zwischen den Regenwassermengen aus dem 30-jährigen und dem 2-jährigen Regenereignis zu führen und als zurückhaltende Regenwassermenge in den Freiflächen des Grundstücks ohne Gefährdung für den Menschen oder Sachgüter darzustellen. Dies gilt ab einer Grundstücksfläche von 800 m².

Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf im Planungsbereich über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Empfohlen wird in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen.

Das Gebiet wird nach dem ABSP Hof zugerechnet. Dieser Teil des Naturraumes wird im Landkreis als Münchberger Hochfläche (393) bezeichnet. Der Naturraum ist aus metamorphen Gneisen unterschiedlichster Zusammensetzung und Genese aufgebaut.

Nachfolgende Informationen sind kleinmaßstäbigen und öffentlich zugänglichen Informationsquellen entnommen und ersetzen keine Boden- und Baugrunduntersuchung.

Die geologische Karte weist den beplanten Bereich die geologische Einheit Unterer Hornblende-Bändergneis, Bändergneis, vorwiegend helle Gneislagen, in Amphibolitfazies auf. Die Gesteinsbeschreibung lautet wie folgt:

Wechsellagerung von Muskovit-Gneis mit Amphibolit und Hornblende-Gneis im Milli- bis Zehnermeter-Rhythmus.

Die ingenieurgeologische Karte aus dem Bayernatlas gibt die mittlere Tragfähigkeit als hoch bis sehr hoch, teils mittel an. Als allgemeiner Baugrundhinweis wird angegeben, dass es sich in ungestörtem und unverwittertem Zustand um guten Baugrund handelt. Es sind wechselnd mächtige Verwitterungszonen möglich.

Grundwasserbeeinflusste Böden oder Moorböden sind nicht kartiert.

Es wird empfohlen ein Baugrundgutachten zu erstellen.

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 der §§ 6 - 8 BBodSchV ortsnahe zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Geltungsbereiches 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 der §§ 6 - 8 BBodSchV zu beachten.

Im überplanten Bereich finden sich keine Hinweise auf Altlasten. 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.

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.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerefähigen Horizont vorzunehmen.

Werden Zeugnisse oder Anzeichen für Altbergbau aufgefunden, ist das Bergamt Nordbayern sowie die Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

5.2. Vegetation

Das Plangebiet selbst wird gegenwärtig als Grünfläche genutzt sowie zu geringen Teilen als geschotterte Abstellfläche für Fahrzeuge. Innerhalb des Plangebiets sind keine Gehölze vorhanden. Im Westen grenzen mehrere Bäume an, die sich auf dem Grundstück der benachbarten Wohnbebauung befinden und durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

5.3. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

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

<u>Flur-Nr.</u>	<u>Erläuterung</u>	<u>Flur-Nr.</u>	<u>Erläuterung</u>
227/4			

Das Grundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde. Gebäudebestand ist auf dem Flurstück nicht vorhanden.

Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt gesichert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Abschluss von Bau- und Erschließungsarbeiten ein Antrag auf Grenzzeichenwiederherstellung empfohlen wird.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	1.449 m²
Summe:	1.449 m²

6.2. Bauliches Konzept/Änderung der Festsetzungen

Begründung der Festsetzungen:

Für die Änderung des Bebauungsplanes „Ahornberg I“ werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen:

1. Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:

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

1.2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt (GRZ 0,6).

Dies stellt den Orientierungswert nach § 17 BauNVO dar und ist im Hinblick auf die angestrebte Dichte der Bebauung in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße angemessen.

1.1.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal eins (I) festgesetzt.

Mehr als ein Vollgeschoss ist für das Vorhaben städtebaulich nicht erforderlich.

1.1.3 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante (GOK) eine Höhe von 7,50 Metern (GOK 7,50 m) nicht überschreiten.

Gemessen wird von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes. Dieser stellt beispielsweise die OK Attika oder die OK Dachfirst.

Die Festlegungen entsprechen dem Stand der Technik und lassen den Bauherren einen gewissen Spielraum offen. Die GOK von 7,50 Metern fügt sich ebenfalls in die Umgebung ein und basiert unter anderem auf der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans „Ahornberg I“ der eine maximale Höhe von zwei Vollgeschossen als zulässig festgesetzt hat. Ein Vollgeschoss durfte gem. BauNVO 1977 eine maximale Höhe von 3,50 Meter besitzen. Aufgrund der funktionalen Anforderungen an eine Feuerwehrfahrzeughalle, kann es erforderlich sein, eine geringfügig größere Höhe zuzulassen, um die erforderlichen Funktionen angemessenen unterzubringen und den schnellen Zugang zu Einsatzfahrzeugen zu gewährleisten.

Heizungs- und Klimatechnik, sowie Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung Erneuerbarer Energien dürfen diese Höhe überschreiten. Untergeordnete Bauteile wie Antennen oder Sirenen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überschreiten.

Diese Anlagen sind technisch erforderlich.

1.1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf höchstens 50 Zentimeter über dem mittleren Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Haupteingangstür liegen. Die Bebauung soll der Geländeformation folgen.

Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf höchstens 50 Zentimeter über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, um unerwünschte Höhenentwicklungen zu vermeiden. Die Bebauung soll der Geländeformation folgen, sodass örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen wird. Ein Bezug rein auf das vorhandene Gelände ist nicht zwingend eindeutig, sodass die Höhenlage auf die Erschließungsstraße bezogen wird. Da das Grundstück an zwei unterschiedlichen Erschließungsstraßen liegt wird mittels des Bezugspunktes der Hauseingangstüre klargestellt, welches Niveau im konkreten Einzelfall der Planrealisierung heranzuziehen ist.

Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante meint die Oberkante entweder der Bodenplatte (ohne Estrich) oder die Oberkante der Kellerdecke (ebenfalls ohne Estrich).

Die Festsetzung einer Höhenlage kann unter Umständen dazu führen, dass innerhalb des Baugebietes die Errichtung eines Kellers mit zusätzlichen Erfordernissen einhergeht. Sollten Kellerräume unterhalb der Hausanschlusshöhe der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen liegen, so könnten hausinterne Schmutzwasserhebeanlagen erforderlich werden.

Ob und in welchen Gebieten dies der Fall ist, kann erst bei Vorliegen einer detaillierten Erschließungsplanung abschließend beurteilt werden. Der Sachverhalt ist vor der Grundstücksveräußerung bekannt und wird den Interessierten auch durch die Gemeinde mitgeteilt.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

1.2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

1.2.1 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Eine offene Bauweise ist im bestehenden Bebauungsplan ebenfalls festgesetzt.

Die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten. Das Maß der Abstandsfläche von 0,4 H, mindestens 3 Meter i.S.d. BayBO dient dazu, dass alle erforderlichen Abstandsflächen auf den jeweiligen Grundstücken eingehalten werden können. 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 und Grundstücken können eingehalten werden.

1.2.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellplätze dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen.

Die Baugrenzen sind in der Regel mit 3,00 m ab Straßenbegrenzungslinie /Grundstücksgrenze bemessen. Zur Helmbrechtser Straße im Süden wird ein Abstand von 4,00 Metern eingehalten. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

1.3. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Die Fläche ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Zulässig ist ein zentrales Feuerwehrgerätehaus mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Schulungsraum, Übungsturm und weiteren für ein Feuerwehrgebäude relevanten Nutzungen.

Als Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Ahornberg I“ wird keine Art der baulichen Nutzung angegeben, sondern die Nutzung über § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Der Grund ist die Notwendigkeit eines Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Ahornberg.

1.4. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bauverbotszone der Kreisstraße HO 25:

Hochbauten und Nebenanlagen dürfen in einem Abstand von 4 Metern, gemessen vom äußersten Fahrbahnrand, errichtet werden. Für Abgrabungen bzw. Auffüllungen größeren Umfang ist ebenfalls ein Schutzbereich von 4 Metern zum äußeren Fahrbahnrand einzuhalten.
Die Bauverbotszone von 15 Meter wurde im Bebauungsplan übernommen. Es fanden Abstimmungen statt, dass im Fall des konkreten Vorhabens ein Abstand von 4 Metern als ausreichend betrachtet wird, um die Fläche möglichst effektiv zu nutzen (Art 23 Abs. 2 BayStrWG).

Sichtdreiecke:

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind Bebauung jeglicher Art sowie von Bepflanzungen über 80 cm unzulässig.

Die Festsetzung wurde aus dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Ahornberg I“ übernommen.

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

Im Rahmen der Erschließung ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.

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

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und auf den Privatflächen weitergeführt.

Diese Festsetzungen dienen dazu, moderne und zukunftsfähige Netzinfrastrukturen sicherzustellen und gleichzeitig städtebauliche Aspekte zu berücksichtigen.

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

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig mittels Versickerungsanlagen (Rigolen oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden.

Die Versickerung des Niederschlagswassers reduziert die Belastung der Kanalisation und trägt zur Schonung von Trinkwasserressourcen bei, da das Wiederverwenden des Regenwassers für Bewässerungszwecke oder andere Zwecke ermöglicht wird. Dies entspricht § 55 WHG.

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

Regelungen zum vorsorgenden Bodenschutz (§ 202 BauGB).

Bei Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Minimierung der Versiegelung

Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Pflaster ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung dienen dem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens und als Anpassungsmaßnahmen an Starkregenereignisse und den Klimawandel.

1.8. 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.

2. Nachfolgende örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt:

2.1. Material und Gestaltung der Dächer:

Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dacheindeckungen.

Einschränkend sind nur Metalldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht. Grelle Farben sind grundsätzlich unzulässig.

Dachbegrünung sind zulässig und erwünscht.

Die Beschichtung bei Metalldächern dient dazu Schwermetallausläsungen und damit einhergehende Belastungen von Boden- und Wasserhaushalt zu unterbinden. Grelle Farben sind unzulässig, dadurch werden vermeidbare Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.

Dachbegrünung werden als Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel empfohlen. Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-bzw. Solarthermie-Nutzung zulässig. Art. 44a regelt die Photovoltaikpflicht (PV-Pflicht) für Nichtwohngebäude (Abs. 2). Auf geeigneten Dachflächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung zu errichten und zu betreiben. Die PV-Pflicht besteht bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kraft Gesetzes. Die PV-Anlagen müssen nicht nur angebracht, sondern auch zur Stromerzeugung eingesetzt werden. Dazu, wie der erzeugte Strom zu verwenden ist, trifft der Gesetzgeber keine Aussage.

2.2. Fassaden

Die Außenwände baulicher Anlagen sind mit einer hellen Fassade zu versehen, die jedoch durch dunkle Teilflächen gegliedert sein kann. Fassadenbegrünung ist zulässig.

Diese Festsetzung orientiert sich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans.

2.3. Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

Dies ermöglicht den Verzicht auf gebäudekörperbezogene Festsetzungen nach § 23 BauNVO und stellt gleichzeitig die öffentliche Sicherheit und Ordnung sicher.

2.4. Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen dürfen einschließlich lebender Hecken eine Höhe von 1,00 m gemessen von Bordsteinoberkante am Fahrbahn- bzw. Gehwegrand nicht überschreiten.

Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wände errichtet werden. Die Verwendung von Stacheldraht jeglicher Art ist untersagt.

Diese Festsetzung orientiert sich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans.

2.5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

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

Als Baumpflanzung wird empfohlen nur heimische Laubbäume vorzusehen. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 300 m² ein Baum kommt. Dabei ist Art. 47 ff AGBGB zu beachten.

Kies- und Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion weisen in der Regel ökologisch oft keine Funktion mehr auf. Diese sind zudem oftmals mittels Folien nach unten abgedichtet sind und Wasser kann daher nicht oder nur schwer versickern. Dies verhindert die Grundwasserneubildung und erhöht die Gefahren durch Starkregen. Diese Auswirkungen sollen mittels Festsetzung vermieden werden. Hinweis zur Umsetzung: Nach allgemeiner Rechtsprechung sind diese Anlagen auf die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) anzurechnen.

7. Verkehrskonzeption

Das Planungsgebiet ist bereits durch Verkehrsinfrastruktur ausreichend erschlossen.
Die Straßen, die zur Erschließung dienen (Pfarrackerweg, St.-Martin-Straße) besitzen jeweils eine Breite von mehr als 3,00 Metern.

Die fachliche Bewertung und Abstimmung hinsichtlich der straßenverkehrsrechtlichen Belange erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. In Summe kann jedoch festgehalten werden, dass die festgesetzte Entwicklungsbreite der öffentlichen Verkehrsflächen eine verkehrliche Erschließung ermöglicht.

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ahornberg 1“ festgesetzt und grundsätzlich freizuhalten.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Grünordnerische Festsetzungen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes in hinreichendem Maße getroffen.

Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Ausnahmen gelten für lineare Strukturen wie Traufstreifen oder Einfriedungen. Besonderes Augenmerk sollte auf eine Eingrünung der Grundstücke hin zu öffentlichen Verkehrsflächen und der freien Landschaft gelegt werden, in diesen Bereichen werden auch Vorschriften zur Verwendung von heimischen Gehölzen gemacht.

- Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten.
- Pro angefangener 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaumhochstämme.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1. Entwässerung

Die Gemeinde Konradsreuth besitzt im Ortsteil Ahornberg ein Mischsystem. Das Schmutz- und Regenwasseraufkommen wird gesammelt und der Sammelkläranlage des Abwasserverband Saale zugeführt. Für die Bauparzelle im Geltungsbereich sind Anschlussmöglichkeiten an das Kanalnetz vorhanden.

Auf Grundlage der bestehenden Systeme ist eine Anbindung an den Mischwasserkanal möglich. Detaillierte hydraulische Berechnungen wurden nicht durchgeführt. Über das vorhandene Kanalnetz erfolgt die Einleitung in die Kläranlage des Abwasserverbands Saale. Der Abwasserverband Saale betreibt und unterhält den Verbandshauptsammler und eine Sammelkläranlage (Größenklasse 5, 290.000 EW) für ca. 100.000 Einwohner der Stadt Hof und weiterer Städte und Gemeinden sowie der Industrie- und Gewerbebetriebe im Einzugsgebiet.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser und Schmutzwasser werden in den bestehenden Mischwasserkanal der St.-Martin Straße eingeleitet.

Empfehlungen:

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 Dachflächen sollte vorwiegend in Zisternen gesammelt und auch zu Brauchwasserzwecken verwendet werden.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann Niederschlagswasser effektiv auf dem Grundstück zurückgehalten werden.

Im Planungsgebiet evtl. vorhandene Entwässerungs- bzw. Wegseitengräben und Drainagen sind zu erhalten bzw. wieder ausreichend hydraulisch leistungsfähig herzustellen.

Auf die Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008, die Verordnung über die erlaubnisfreie und schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) vom 01.01.2000 und das DWA Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) wird verwiesen. Das versickernde Wasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden.

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

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

- Trinkwasserversorgung (zuständig Gemeinde Konradsreuth)
 - TWL PVC DN 125 besteht in den Ortsstraßen St.-Martin-Straße
 - Versorgungsdruck und Rohrdimension zur Versorgung des Feuerwehrgerätehauses reichen aus heutiger Sicht aus.
 - Entsprechende Qualitätsstandards und Materialien für Rohrleitung und Armaturen werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

Im Bereich St.-Martin-Straße wird an die bestehende Trinkwasserleitung PVC DN 125 angeschlossen. In Abstimmung mit der Gemeinde Konradsreuth wird im Baugebiet eine Trinkwasserleitung eingebaut. Der Anschluss erfolgt an die bestehende Leitung im Bereich St.-Martin-Straße. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht notwendig.

- Stromversorgung und Straßenbeleuchtung (zuständig Bayernwerk Netz GmbH)
 - Stromleitungen (Niederspannungskabel) und Ortsbeleuchtungskabel liegen im Bereich der Ortsstraße St.-Martin-Straße als Bestand vor.
- Glasfaser- und Breitbandausbau (zuständig Vodafone, Telekom)

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

Der Anschluss an die Strom- und Gasversorgung ist frühzeitig mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

9.3. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstoffverwertung erfolgen durch den Landkreis Hof. Die Befahrbarkeit ist aufgrund der vorhandenen Straßenbreiten gewährleistet.

10. Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass mit der Erschließung des Baugebiets Folgekosten verbunden sind, die durch den Unterhalt der neu zu erstellenden Erschließungsanlagen hervorgerufen werden.

11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Es wird auf Punkt 3.2 der Begründung verwiesen.

11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

11.2.1. Immissionsschutz

Aus Gründen des Schutzes der Bewohner im Nachbarschaftsbereich vor schädlichen Umwelteinflüssen ist zu beachten, dass gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander nur so zugeordnet werden dürfen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

- Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
- Immissionen im Sinne des BImSchG sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.
- Emissionen im Sinne des BImSchG sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.
- Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

Lärmimmissionen:

Nach dem Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – vom Juli 2002 sind Gebieten mit entsprechender Nutzungsfestsetzung u. a. folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

reine Wohngebiete (WR)	tags 50 dB nachts 40 dB bzw. 35 dB
allgemeinen Wohngebieten (WA)	tags 55 dB nachts 45 dB bzw. 40 dB.
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)
Gewerbegebieten (GE)	tags 65 dB nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A).
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind je nach Nutzungsart	tags 45 dB(A) bis 65 dB(A) nachts 35 dB(A) bis 65 dB(A)

Der niedrigere Wert nachts gilt für den Anlagenlärm. Verkehrslärm wird hinsichtlich der Erfassung und Berechnung der Lärmauswirkungen gegenüber dem Gewerbelärm privilegiert, weil die Verkehrsflächen in aller Regel der Allgemeinheit dienen.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr

als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben.

Die in den technischen Regelwerken enthaltenen Richtwerte (bzw. Orientierungswerte) stellen keine strikten Grenzwerte dar. Bei einer Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005-1, Beiblatt 1, liegen noch nicht grundsätzlich schädliche Umwelteinwirkungen vor, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Als Grenzwerte hinsichtlich der zumutbaren Belastung durch Verkehrslärm kann im Zuge der Bewältigung planungsrechtlicher Konfliktlagen im Zuge der Abwägung u.a. die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) mit ihren Richtwerten herangezogen werden.

Als Grenzwerte hinsichtlich der zumutbaren Belastung durch Verkehrslärm kann die 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)) mit ihren Grenzwerten herangezogen werden.

Für ein Mischgebiet (MI) sind folgende Werte maßgeblich:

Zeitraum	tags (6.00 bis 22.00 Uhr):	64 dB(A)
	nachts (22.00 bis 6.00 Uhr):	54 dB(A)

Beurteilung:

- Verkehrsemissionen

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich die Kreisstraße HO 25. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke besitzt an dem Abschnitt 100 von (Helmbrechts) St 2194 bis Konradsreuth (St 2461) gemäß dem Bayerische Straßeninformationssystem eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 2.990 im Jahr 2022.

Innerhalb des Feuerwehrgerätehauses findet keine schutzbedürftige Wohnnutzung statt. Damit werden die Belange des Schallschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB im Zuge der Planung hinreichend berücksichtigt.

Es wird regelmäßig empfohlen, durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten.

- Betriebsstätten liegen im Umfeld des Plangebietes

Im Osten an das Gebiet angrenzend befindet sich eine Betriebsstätte. Konflikte, deren Bewältigung im Rahmen der Bauleitplanung zu leisten ist, konnten nicht festgestellt werden. Ein mögliches Heranrücken des Feuerwehrgerätehauses an die Betriebsstätte wird nicht als konfliktbehaftet beurteilt, da keine schutzbedürftige Wohnnutzung innerhalb des Gebäudes stattfindet.

- Ausgehende Emissionen:

Ein Feuerwehrgerätehaus im Mischgebiet stellt eine unproblematische Nutzung dar.

11.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Grundsatz

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und ihrer nachhaltigen Nutzungsfähigkeit, die Sicherung, Wiederherstellung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Sicherung und Verbesserung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, die Sicherung von Landschaften, Landschaftsteilen und unbelebten Naturschöpfungen in ihrer naturräumlich bezogenen Vielfalt und Eigenart, die Erhaltung und Förderung von Pflanzen und Tieren wildlebender Arten, ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften, die Erhaltung belebter Bodenoberflächen und der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie die Regeneration des Grund- und Oberflächenwassers umfassend berücksichtigen.

Schutzkulisse:

Gesetzlich geschützte Biotop sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen, Landschaftsschutzgebieten oder Naturparken und beinhalten auch keine Naturdenkmäler.

Biotopschutzrechtliche Belange

Im Geltungsbereich ist kein gesetzlich geschütztes Biotop kartiert oder vorhanden.

Spezieller Artenschutz:

Es handelt sich um eine Wiese mit geringer Ausdehnung an einer stark befahrenen Straße. Besondere Qualitäten liegen nicht vor, eine Eignung als Habitat für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten wurde nicht festgestellt.

Anwendung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Baugebietsausweisung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Nach § 1a Abs. 3 Nr. 6 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies gilt, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt.

11.2.3. Luftreinhaltung / Klimaschutzklausel

§ 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. Bei der Stellung von Gebäuden und der Auswahl der Dachformen ist besonders auf die Nutzung von solarer Energie zu achten.

Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-bzw. Solarthermie-Nutzung zulässig. Art. 44a regelt die Photovoltaikpflicht (PV-Pflicht) für Nichtwohngebäude (Abs. 2). Auf geeigneten Dachflächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung zu errichten und zu betreiben. Die PV-Pflicht besteht bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kraft Gesetzes. Die PV-Anlagen müssen nicht nur angebracht, sondern auch zur Stromerzeugung eingesetzt werden. Dazu, wie der erzeugte Strom zu verwenden ist, trifft der Gesetzgeber keine Aussage.

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. Entwurfsverfasser

Aufgestellt: Kronach, den 13.03.2024

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