



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

---

# Begründung mit Umweltbericht

## Endfassung vom 23.03.2023

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.80.12**  
Projekt: **Änderung des Flächennutzungsplanes  
in vier Teilbereichen der Gemarkung Tauperlitz**

Gemeinde:

Döhlau

Landkreis:

Hof

Vorhabensträger:

Gemeinde Döhlau

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Anschrift:**  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Telefon:**  
(0 92 61) 60 62-0

**Telefax:**  
(0 92 61) 60 62-60

**Email:**  
info@ivs-kronach.de

**Web:**  
www.ivs-kronach.de

---

<b>1. ANGABEN ZUR GEMEINDE</b> .....	<b>2</b>
1.1. LAGE IM RAUM.....	2
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE.....	2
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	2
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	2
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</b> .....	<b>3</b>
<b>3. INFRASTRUKTUR UND ERSCHLIEBUNG</b> .....	<b>4</b>
3.1. ENTWÄSSERUNG .....	5
3.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON .....	6
3.3. MÜLLENTSORGUNG .....	8
3.4. BODENORDNUNG .....	8
<b>4. HYDROLOGIE / ALTLASTEN</b> .....	<b>8</b>
<b>5. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE</b> .....	<b>9</b>
5.1. EINWIRKUNGEN AUS LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG .....	9
5.2. LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZ.....	9
5.3. LUFTREINHALTUNG .....	9
<b>6. BERGBAU/BODENDENKMÄLER</b> .....	<b>9</b>
<b>7. FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>10</b>
<b>8. UMWELTBERICHT</b> .....	<b>11</b>
8.1. GRUNDLAGEN .....	11
8.1.1 <i>Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben</i> .....	11
8.1.2 <i>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden</i> .....	11
8.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) UND BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	13
8.3. BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	16
Bodenschutzklausel.....	17
Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung.....	17
Klimaschutzklausel .....	18
8.4. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	18
8.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN.....	18
8.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	19
8.6.1 <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</i> .....	19
8.6.3 <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</i> .....	19
8.6.4 <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</i> .....	19
8.7. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	20
<b>9. ENTWURFSVERFASSER</b> .....	<b>20</b>

## **1. Angaben zur Gemeinde**

### **1.1. Lage im Raum**

Die Gemeinde Döhlau liegt in der Mitte des Landkreises Hof, in unmittelbarer Nähe der kreisfreien Stadt Hof. Höchste Erhebung des Gemeindegebietes ist die Höhe 591 zwischen Kautendorf und Woja, tiefste Stelle die südliche Regnitz bei Neudöhlau mit rund 480 Metern über NN. Die Gemeinde besteht aus den Pfarrdörfern Döhlau, Kautendorf und Tauperlitz, dem Dorf Neudöhlau und den Einzeln Lahmreuth und Stumpfhof.

### **1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche**

<b>Bevölkerung am 31.Dezember (Jahr)</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Veränderung zum Vorjahr absolut</b>	<b>Veränderung zum Vorjahr in %</b>
2010	4.036	-31	-0,8
2011	4.012	-24	-0,6
2012	4.036	24	0,6
2013	4.011	-25	-0,6
2014	3.963	-48	-1,2
2015	3.920	-43	-1,1
2016	3.867	-53	-1,4
2017	3.876	9	0,2
2018	3.856	-20	-0,5
2019	3.845	-11	-0,3
2020	3.862	17	0,4
2021	3.819	-43	-1,1

Zuletzt sank die Einwohnerzahl auf 3.819 Personen zum 31.12.2021 ab. Die Bevölkerungsdichte liegt 2021 bei 250 Einwohnern pro km<sup>2</sup> (Landkreis Hof 105, Regierungsbezirk Oberfranken 147, Freistaat Bayern 187).

Die Gemeinde versucht, die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren, und mit aktiver Wohnbaupolitik einem weiteren Rückgang entgegenwirken, sofern dies die Mittel der Gemeinde zulassen.

Die Fläche der Gemeinde Döhlau umfasst 15,25 km<sup>2</sup>.

### **1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur**

Die Gemeinde Döhlau besitzt im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) keine zentralörtliche Funktion. Die Gemeinde ist eine suburban geprägte Wohngemeinde für das angrenzende Oberzentrum Hof.

### **1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung**

Die Gemeinde Döhlau ist nicht an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; allerdings verläuft die Bahnlinie Hof-Oberkotzau durch das Gemeindegebiet; die nächsten Bahnhöfe mit Personenbeförderung befinden sich in unmittelbarer Nähe in Hof und Oberkotzau.

Döhlau liegt an der Bundesstraße B 15 (A 93 – Rosenheim – Landshut – Regensburg – Schwandorf – A 93 – Hof – A 9). Weitere wichtige Verbindungsstraßen der Gemeinde sind die Kreisstraßen HO 4 von Kautendorf zur HO 6, HO 5 von Neudöhlau über Tauperlitz nach Kautendorf, HO 6 von Neudöhlau nach Oberkotzau und HO 42 von der HO 5 Richtung Tauperlitz.

## **2. Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderungen von Bauleitplänen. Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan.

Mit der Fortschreibung sollen vier Teilbereiche geändert werden. Diese Änderungen sind jeweils für sich genommen bereits städtebaulich erforderlich für die weitere nachhaltige Entwicklung der Gemeinde und werden aus Gründen der Vereinfachung in einem Verfahren durchgeführt.

### **1. Änderungsbereich: Anpassung der Darstellung des Friedhofs Tauperlitz**

Ziel: Die notwendige Erweiterung des Friedhofs wird bauplanungsrechtlich vorbereitet. Es wurde im Zuge der Ermittlung der Planungsgrundlagen zudem festgestellt, dass sich die bestehende Aussegnungshalle ebenfalls formal gesehen innerhalb von Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB befindet.

Im Zuge der vorliegenden Fortschreibung wird die Fläche für den Friedhof gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Der Änderungsbereich umfasst folgende Grundstücke oder Teilflächen (TF) der Gemarkung Tauperlitz:

<b><u>Fl.-Nr.</u></b>	<b><u>Erläuterung</u></b>
250/15	Friedhof (Bestand)

### **2. Änderungsbereich: Vorbereitung des Neubaus der Kindertagesstätte im Gemeindeteil Tauperlitz**

Ziel: Die Gemeinde Döhlau plant den Neubau einer Kindertagesstätte (Kindergarten und Hort) direkt neben der Grundschule. Der gegenwärtige Standort der KITA in Tauperlitz wird nach Fertigstellung voraussichtlich aufgegeben. Durch den Standort direkt an der Grundschule wird die Betreuung schulpflichtiger Kinder im Gemeindegebiet zukunftsfähig aufgestellt.

Die vorgesehenen Flächen sind teilweise als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Zuge der vorliegenden Fortschreibung wird die vorgesehene Erweiterungsfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dargestellt.

Der Änderungsbereich umfasst folgende Grundstücke oder Teilflächen (TF) der Gemarkung Tauperlitz:

<b><u>Fl.-Nr.</u></b>	<b><u>Erläuterung</u></b>	<b><u>Fl.-Nr.</u></b>	<b><u>Erläuterung</u></b>
304	Ackerland	305	TF, Ackerland

### **3. Änderungsbereich: Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes an den städtebaulichen Bestand im Bereich der Hauptstraße im Ortsteil Tauperlitz**

Ziel: In der Vergangenheit sind im Bereich der Hauptstraße im Ortsteil Tauperlitz die Wohngebäude Nrn. 36b, 36c und 36d genehmigt und errichtet worden. Nachdem nunmehr eine Bebauung für Hs.-Nr. 36e vorgesehen ist, fiel auf, dass sich der gesamte Bereich formal gesehen innerhalb von Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB befindet.

Um den Flächennutzungsplan an die tatsächlich vorliegenden Verhältnisse anzupassen, ist es erforderlich, das Gebiet als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB darzustellen.

Der Änderungsbereich umfasst folgende Grundstücke oder Teilflächen (TF) der Gemarkung Tauperlitz:

<b><i>Fl.-Nr.</i></b>	<b><i>Erläuterung</i></b>	<b><i>Fl.-Nr.</i></b>	<b><i>Erläuterung</i></b>
425/1	bebaut	425/2	bebaut
425/3	bebaut	425/4	Potentialfläche
425/6	TF, Verkehrsfläche		

#### **4. Änderungsbereich: Abrundung der Darstellung im Bereich des Hofer Weges im Ortsteil Tauperlitz**

Ziel: Um die Grundlage für die Genehmigung eines Bauvorhabens zu schaffen, ist es erforderlich, die Grenze der baulichen Entwicklung anzupassen.

Der Bereich befindet sich innerhalb von Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB.

Es ist erforderlich, das Gebiet als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB darzustellen.

Der Änderungsbereich umfasst folgende Grundstücke oder Teilflächen (TF) der Gemarkung Tauperlitz:

<b><i>Fl.-Nr.</i></b>	<b><i>Erläuterung</i></b>	<b><i>Fl.-Nr.</i></b>	<b><i>Erläuterung</i></b>
291	TF, neue Baufläche	290	TF, neue Baufläche

### **3. Infrastruktur und Erschließung**

#### **1. Änderungsbereich**

Die verkehrliche Erschließung der Fl.-Nr. 250/15 Gmk. Tauperlitz kann über die Fl.-Nr. 344 Gmk. Tauperlitz erreicht werden. Dabei handelt es sich um den Liebergweg, der als Verbindung zwischen Tauperlitz und der Stadt Hof dient. Dieser entspricht bereits den benötigten Anforderungen, wodurch Ver- und Entsorgung sichergestellt sind.

#### **2. Änderungsbereich**

Es ist möglich das Bauvorhaben auf der Fl.-Nr. 304 Gmk. Tauperlitz über die Verbindungsstraße zwischen Döhlau und Hof zu erschließen (Fl.-Nr. 344 Gmk. Tauperlitz / Liebergweg). Dabei ist auch die Möglichkeit der Weiterführung von Hausanschlüssen für Wasser, Strom und Telekommunikation beinhaltet.

#### **3. Änderungsbereich**

Grundsätzlich ist angedacht, das Bauvorhaben auf Fl.-Nr. 425/4 Gmk. Tauperlitz über den Weg auf Fl.-Nr. 425/6 Gmk. Tauperlitz zu erschließen. Bei dem Weg handelt es sich um eine Anliegerstraße, die von der Hauptstraße abgeht. Bisher dient der Weg der Erschließung der Anwesen Hauptstraße 36b, 36 c und 36 d. Darin ist auch die Möglichkeit beinhaltet die Hausanschlüsse für Strom und Telekommunikation weiterzuführen. Eine Wendeanlage gem. den Standards der RASt ist vorhanden.

#### **4. Änderungsbereich**

Grundsätzlich ist angedacht, das Bauvorhaben auf Fl.-Nr. 291 Gmk. Tauperlitz über den Weg auf Fl.-Nr. 289/10 Gmk. Tauperlitz zu erschließen. Dieser dient bisher der Erschließung der Anwesen Hofer Weg 22 und 24 sowie als zweite Zufahrt zu dem Anwesen Hofer Weg 26 und beinhaltet auch die Möglichkeit der Weiterführung von Hausanschlüssen für Strom, Wasser und Telekommunikation.

Der ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Weg auf dem Grundstück Fl.-Nr. 292 Gmk. Tauperlitz soll nicht für die Erschließung dienen. Dieser kann lediglich in nachgelagerten Verfahren zum Nachweis einer zweiten Zufahrt oder Umfahrung für die Feuerwehr dienen, sofern dies erforderlich ist.

### **3.1. Entwässerung**

#### **1. Änderungsbereich**

Eine Entwässerung des Gebiets ist nicht erforderlich, da es sich um Grünflächen handelt.

Zur Einsparung von Trinkwasser wird die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und/oder zur Friedhofsbewässerung empfohlen. Das auf dem Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig mittels Versickerungsanlagen (Rigolen- oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden.

Der Planbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen. Oberflächenwasser darf nicht auf landwirtschaftliche Fremdgrundstücke eingeleitet werden.

Zur Verminderung des Fremdwasseraufkommens muss sichergestellt werden, dass Oberflächen-, Grund- und Quellwasser von der Schmutzwasserkanalisation ferngehalten werden.

#### **2. Änderungsbereich**

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Mischsystem. Neu zu erstellende Gebäude werden an die bestehenden Kanäle angeschlossen. Das Gebiet wird über den Sammler von Erlaloh kommend entwässert.

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. 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. Die Nutzung von Regenwasser, etwa zur Gartenbewässerung wird empfohlen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig mittels Versickerungsanlagen (Rigolen- oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden.

Auf die Notwendigkeit eines ordnungsgemäßen Hausanschlusses, durch den der Anschluss von sogenannten Hausdränagen mit entsprechender Fremdwassereinleitung verhindert wird, wird hingewiesen.

Bei Dacheindeckungen mit Aluwelle, Trapezblechen oder ähnlichem ist darauf zu achten, dass nur beschichtete Bleche verwendet werden dürfen. Niederschlagswasser aus Flächen von rein verzinkten Blechen ist infolge von Rücklösungsprozessen durch sauren Regen unter Umständen schwermetallbelastet und darf nicht in das Grundwasser eingeleitet werden.

Die Funktionsfähigkeit von landwirtschaftlichen Drainageanlagen darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Oberflächenwasser darf nicht auf landwirtschaftliche Fremdgrundstücke eingeleitet werden.

#### **3. Änderungsbereich**

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Mischsystem. Neu zu erstellende Gebäude werden an die bestehenden Kanäle angeschlossen. Das Gebiet wird über den Sammler von Erlaloh kommend entwässert.

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. 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. Die Nutzung von Regenwasser, etwa zur Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung, wird empfohlen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig mittels Versickerungsanlagen (Rigolen- oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden.

Auf die Notwendigkeit eines ordnungsgemäßen Hausanschlusses, durch den der Anschluss von sogenannten Hausdränagen mit entsprechender Fremdwassereinleitung verhindert wird, wird hingewiesen.

Bei Dacheindeckungen mit Aluwelle, Trapezblechen oder ähnlichem ist darauf zu achten, dass nur beschichtete Bleche verwendet werden dürfen. Niederschlagswasser aus Flächen von rein verzinkten Blechen ist infolge von Rücklösungsprozessen durch sauren Regen unter Umständen schwermetallbelastet und darf nicht in das Grundwasser eingeleitet werden.

Die Funktionsfähigkeit von landwirtschaftlichen Drainageanlagen darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Oberflächenwasser darf nicht auf landwirtschaftliche Fremdgrundstücke eingeleitet werden.

Zur Verminderung des Fremdwasseraufkommens muss sichergestellt werden, dass Oberflächen-, Grund- und Quellwasser von der Schmutzwasserkanalisation ferngehalten werden.

#### **4. Änderungsbereich**

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Mischsystem. Neu zu erstellende Gebäude werden an die bestehenden Kanäle angeschlossen.

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. 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. Die Nutzung von Regenwasser, etwa zur Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung, wird empfohlen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig mittels Versickerungsanlagen (Rigolen- oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden.

Auf die Notwendigkeit eines ordnungsgemäßen Hausanschlusses, durch den der Anschluss von sogenannten Hausdränagen mit entsprechender Fremdwassereinleitung verhindert wird, wird hingewiesen.

Bei Dacheindeckungen mit Aluwelle, Trapezblechen oder ähnlichem ist darauf zu achten, dass nur beschichtete Bleche verwendet werden dürfen. Niederschlagswasser aus Flächen von rein verzinkten Blechen ist infolge von Rücklösungsprozessen durch sauren Regen unter Umständen schwermetallbelastet und darf nicht in das Grundwasser eingeleitet werden.

Die Funktionsfähigkeit von landwirtschaftlichen Drainageanlagen darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Oberflächenwasser darf nicht auf landwirtschaftliche Fremdgrundstücke eingeleitet werden.

Zur Verminderung des Fremdwasseraufkommens muss sichergestellt werden, dass Oberflächen-, Grund- und Quellwasser von der Schmutzwasserkanalisation ferngehalten werden.

### **3.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon**

#### **Wasser:**

Die Bereiche sind bereits an das gemeindliche Trinkwassernetz angeschlossen. Aus dem Versorgungsnetz ist mit einem Dargebot von 1.400 m<sup>3</sup> aus dem Hochbehälter Kautendorf auszugehen, der sich auf einer Höhe von rund 560 Metern über NN befindet.

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

Ein Anschluss an die Löschwasserversorgung ist in ausreichendem Maße hergestellt. Es wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht davon ausgegangen, dass die Einrichtung neuer

Hydranten erforderlich wird. Sofern dies doch notwendig wird, ist im Einzelfall zu entscheiden, ob Über- oder Unterflurhydranten zu verwenden sind.

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

**Folgende Vorgaben zum abwehrenden Brandschutz sind in der Regel einzuhalten:**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenaußendurchmesser usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit der Verkehrswege muss für Fahrzeuge mit 11,5 t Achslast und einem zulässigen Gesamtgewicht von 18 t ausgelegt sein. Die Verkehrswege müssen mindestens 3,00 m breit sein. Wird eine Zu- oder Durchfahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile wie z.B. Wände, Pfeiler o.ä. begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50m betragen. Die Kurvenradien müssen eingehalten werden.

Sofern Gebäude auf den Grundstücken so angeordnet werden, dass diese ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrten und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vorhanden sein.

Sofern bei den Gebäuden der zweite Rettungsweg nicht baulich errichtet wird und die Oberkante der Brüstung der zum Anleitern bestimmten Fenster oder Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, muss darauf geachtet werden, dass ausreichend Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge entsprechend der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vorhanden sind.

Alle Gewerbe- und Sonderbauten müssen eine Feuerwehrezufahrt erhalten. Bei Stichzufahrten sind Wendemöglichkeiten einzuplanen.

Steigungen oder Gefälle dürfen im Verlauf von Feuerwehrezufahrten eine Neigung von 10% nicht überschreiten. Geradlinige Feuerwehrezufahrten können ggf. als Fahrspuren errichtet werden. Jede Spur muss mind. 1,10 m breit sein. Zwischen den Spuren muss der Abstand 0,80 m betragen.

Die Vorschriften der DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sind grundsätzlich zu beachten.

Das Hydrantennetz ist nach dem neuesten Stand der DVGW Arbeitsblätter W 313, W 331 und W 405 auszubauen.

Es sind im gesamten Gebiet Hydranten in höchstens 120 m Abständen zu den Gebäudezugängen sowie zueinander müssen Hydranten sicher erreicht werden können.

Die Hydranten müssen mind. 3 m von Gebäuden sowie von Zu- und Ausfahrten und mind. 0,65 m von Gehsteigkanten und öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sein. Es ist zweckmäßig, Hydranten möglichst im Bereich neben Gehsteigen und Grünflächen einzubauen.

Wenn das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfes nicht ausreichend ist und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, ergeben sich für die zuständige Gemeinde (Grundschutz) und für den Objekteigentümer (Objektschutz) folgende Deckungsmöglichkeiten:

- Entnahme aus Löschwasserteichen DIN 14 210, Entnahme aus Löschwasserbehältern
- DIN 14 230 oder Erweiterung der Wasserversorgungsanlagen

**Strom:**

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Vorhandener Freileitungsbestand wird im Plan dargestellt, nähere Informationen liegen gegenwärtig nicht vor.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz ist grundsätzlich möglich.

In den Änderungsbereichen 1 und 2 befindet sich eine 20-KV Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Maßgeblich ist die tatsächliche Lage der Leitung im Gelände.

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt je 10m bei Einfachfreileitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig dem Bayernwerk zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach der Vorschrift der DIN VDE 0210-10 Beiblatt 1 „Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV“ bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badeweihern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhanges sind hier folgende lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten:

- Bei Spiel-, Sport und Freizeittflächen mindestens 7,6 m
- Bei Verkehrsflächen mindestens 7,0 m
- Bei Badeweihern mindestens 8,6 m

Eine Leitungserhöhung im Bereich des Plangebietes könnte erforderlich sein. Zur detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, sind rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen.

#### **Telekommunikation:**

Im Falle einer Bebauung sowie bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollten die erforderlichen Maßnahmen so auf Anlagen der Deutschen Telekom abgestimmt werden, dass deren Aufwendungen bei der Ausführung der Planung möglichst gering gehalten werden.

Im Bereich der Änderungen 1,2 und 4 befinden sich keine Anlagen, der Bereich der Änderung 3 ist bereits mit Telekommunikationsanlagen erschlossen.

In Teilfläche 3 befinden sich Anlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Hier sind Abstimmungen in nachgeordneten Verfahren erforderlich.

### **3.3. Müllentsorgung**

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

### **3.4. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Zufahrt zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bleibt gewährleistet.

## **4. Hydrologie / Altlasten**

Fließende oder stehende Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Das Gebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor. Das Auftreten von Quell-, Schichten- oder Drainagewasser kann nicht ausgeschlossen werden.

Es wird empfohlen, die Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse bei der Planung der Oberflächenwasserableitung aus den versiegelten Flächen sowie einen möglichen Eintrag von verunreinigtem Oberflächenwasser zu berücksichtigen. Wild abfließendes Oberflächenwasser soll möglichst schadlos abfließen können.

Um Schäden zu vermeiden, sollten bauliche Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft

verhindert. So wird eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Weitere Hinweise dazu können der Internetseite [www.hochwasserinfo.bayern.de](http://www.hochwasserinfo.bayern.de) entnommen werden.

Das Gebiet befindet sich außerhalb von Altlastenverdachtsflächen. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbes. Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 wird hingewiesen. Gemäß Art. 12 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes haben u.a. die Gemeinden ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

## **5. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **5.1. Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung**

Staub- und Ammoniakemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden, sind von den Anliegern hinzunehmen.

### **5.2. Landschafts- und Naturschutz**

Die Fortschreibung berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche oder kartierte Biotope. Eventuell notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Zuge der Einzelgenehmigungen festgesetzt.

### **5.3. Luftreinhaltung**

Die lufthygienische Vorbelastung in Oberfranken ist vergleichsweise niedrig, dennoch ist jede Zunahme von selbst erzeugten Emissionen zu vermeiden bzw. auf das Unvermeidbare zu begrenzen; dies betrifft sowohl die Emission von Stickoxiden (Waldschäden) als auch den Ausstoß von Kohlendioxid (Treibhauseffekt).

Für den Bereich des Gebietes bedeutet dies insbesondere, beim Bau alle Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren.

## **6. Bergbau/Bodendenkmäler**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass nach dem bisherigen Kenntnisstand von Seiten der Bodendenkmalpflege keine Einwände bestehen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 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 eines 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, auf Grund 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.

Sofern Hinweise auf alten Bergbau angetroffen werden, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

## **7. Flächenbilanz**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächen neu dargestellt:

### **1. Änderungsbereich**

Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)	5.905 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>5.905 m<sup>2</sup></b>

### **2. Änderungsbereich**

Gemeinbedarfsfläche (§5 Abs. 2 Nr. 2a) BauGB)	4.275 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>4.275 m<sup>2</sup></b>

### **3. Änderungsbereich**

Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)	4.580 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>4.580 m<sup>2</sup></b>

### **4. Änderungsbereich**

Gemischte Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. )	860 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>860 m<sup>2</sup></b>

---

**15.620 m<sup>2</sup>**

## **8. Umweltbericht**

### **8.1. Grundlagen**

#### **8.1.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben**

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 15.620 m<sup>2</sup>. Der Flächennutzungsplan wird in vier Teilbereichen fortgeschrieben. Es handelt sich dabei um Anpassungen an den Bestand, beziehungsweise Arrondierungen in den Ortsrandbereichen. Diese sind jeweils für sich genommen städtebaulich erforderlich.

- Die Erweiterung des Friedhofs Tauperlitz
- Den Neubau der Kindertagesstätte Tauperlitz
- Die Anpassung im Bereich bestehender Wohnbebauung
- Arrondierung im Bereich eines Bauvorhabens

Der Flächennutzungsplan bereitet diese Nutzungen lediglich in ihren Grundzügen vor, eine Konkretisierung, auch der möglichen Umweltauswirkungen bleibt dem Bebauungsplan vorbehalten.

#### **8.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden**

##### **Regionalplan**

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, regionale Grünzüge oder Trenngrün sind gem. Regionalplan nicht vorhanden. Die Gemeinde gehört gemäß Regionalplan zum ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen im Bereich des Oberzentrums Hof und ist nicht als zentraler Ort ausgewiesen.

Der Regionalplan formuliert u.a. folgende Ziele:

- B I 1.1 (G) In der Region soll das vielfältige und abwechslungsreiche Nebeneinander verschiedener Natur- und Kulturlandschaften erhalten und harmonisch weiterentwickelt werden. Insbesondere sollen die natürlichen Lebensgrundlagen der Region zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der heimischen Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle konkurrierenden Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden. Die verschiedenen Ökosystemleistungen sollen gesichert und gestärkt werden.
- B I 1.4 (G) Charakteristische naturnahe Biotope und ökologisch bedeutsame Naturräume sollen in Funktion und Umfang gesichert, erhalten und soweit erforderlich wiederhergestellt werden.
- B I 2.4.1 (G) Zur Sicherung von Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen soll ein Biotopverbund aufgebaut werden.
- B I 2.6.1 (G) Gebiete mit hervorragender Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes sollen erhalten und Nutzungsänderungen vermieden werden.
- B I 3.1.1 (G) In Siedlungsbereichen sollen die Talauen als Freiräume erhalten bleiben.
- B I 3.1.2 (G) Ortsränder, Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparks und Fremdenverkehrsgebieten der Region, sollen gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden.

- B I 3.2.3 (G) Die Funktionen des Bodens sollen in der Region nachhaltig gesichert und wiederhergestellt werden. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.
- B I 3.2.5 (G) Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung für die Erholung sollen unter Berücksichtigung ihrer landschaftlichen Potenziale und des Naturhaushaltes erhalten, gepflegt und entwickelt werden.
- B I 3.2.7 (G) Die historischen Kulturlandschaften sollen erhalten, gepflegt und gegebenenfalls saniert werden.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht in allen Bereichen Flächen für die Landwirtschaft vor. Eingezeichnete Freileitungen sind auch in der gegenständlichen Planung vorhanden.

### Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Hof (ABSP)

Die Bereiche befinden sich gem. ABSP außerhalb naturschutzfachlicher Schwerpunktgebiete.

### Fachgesetze

Beschrieben werden die allgemeinen Ziele zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft im

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bayerischem Wassergesetz (BayWG) und in der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) und Bayerischem Denkmalschutzgesetz (BayDSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Verordnungen und Technischen Anleitungen TA Luft, TA Lärm.

Zielvorgaben der untersuchten Schutzgüter:

<b>Mensch</b>	
BauGB	§ 1 (5) ff. Sicherung des Wohles der Allgemeinheit und menschenwürdige Umwelt durch nachhaltige städtebauliche Entwicklung.
BImSchG	§ 1 Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorzubeugen.
TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche
DIN 18005-1	Schallschutzberücksichtigung bei der städtebaulichen Planung.
<b>Arten/Biotope</b>	
BNatSchG	§ 1 (3) 5. ff. Dauerhafte Sicherung und Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihren Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
<b>Boden</b>	
BauGB	§ 1a (2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden, Bodenversiegelung ist zu minimieren.

	§ 202 besonderer Schutzstatus des Mutterbodens.
BBodSchG	§ 1 ff. Sicherung der Bodenfunktionen oder deren Wiederherstellung.
BNatSchG	§ 1 ff. Dauerhafte Sicherung von Bodendenkmälern, Boden als Teil des Naturhaushaltes, Sicherung von Boden, Vermeidung von Erosion.
<b>Wasser</b>	
WHG und WRRL	§ 5 ff. Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung von Wasser, Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes, Vermeidung der Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses. Verantwortungsvoller Umgang mit Wasser und nachhaltige Bewirtschaftung von Flüssen, Seen und Grundwasser.
<b>Luft/Klima</b>	
BauGB	§ 1a (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Emissionen sollen vermieden und eine bestmögliche Luftqualität erhalten werden. Erneuerbare Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sind zu fördern.
BImSchG	§ 1 ff. Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorbeugen.
TA Luft	Diese dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
BNatSchG	§ 1 (3) 4. Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien
<b>Landschaftsbild</b>	
BNatSchG	§ 1 (1) 3. Dauerhafte Sicherung von Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Charakteristische Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung + Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
<b>Kultur- und Sachgüter.</b>	
BauGB	Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
BNatSchG	§ 1 (4) ff. Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.
DSchG	§ 1 (1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen hinzuwirken.

## **8.2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Beschreibung der Auswirkungen der Planung**

### Schutzgut Mensch

Es befinden sich keine denkmalfachlich oder touristisch wertgebende Elemente im Geltungsbereich. Die überplanten Bereiche werden als siedlungsnaher Erholungsraum sowie

als Naherholungsgebiet genutzt, eine Beeinträchtigung des Erholungswertes ist aufgrund des geringen Umfangs der Planung, der Art der baulichen Nutzung und der Topographie jedoch nicht gegeben. Markierte Wanderwege oder Radwege sind nicht betroffen.

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die für sich genommen von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind. Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden.

Im Hinblick auf die mögliche Betroffenheit bei Starkregenereignissen ist nicht von einer Gefährdung von Leib und Leben auszugehen.

Hinsichtlich der in § 3 Abs. 3 BImSchG aufgeführten Immissionen ist keine erhebliche Betroffenheit zu erwarten.

Staub- und Ammoniakemissionen jeglicher Art, die bei der fachgerechten Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen hervorgerufen werden, sind von den Anliegern hinzunehmen.

#### Gewerbelärm

Der 4. Änderungsbereich ist die Erweiterung einer gemischten Baufläche. Von dieser können je nach Bebauung unterschiedliche Emissionen ausgehen. Dennoch ist nicht zu erwarten, dass wesentliche Beeinträchtigungen durch Immissionen oder andere Umweltwirkeinswirkungen von dem Plangebiet selbst ausgehen. Durch die Änderungen entstehen voraussichtlich keine unzulässigen Lärmemissionen (Störgrad, nicht größer als angrenzende Gebiete). Die Bauflächen sind keinen unzulässigen Lärmemissionen ausgesetzt.

#### Verkehrslärm

Durch die Vorhaben entstehen nur in sehr geringem Maße zusätzlicher Verkehrslärm. Diese beschränkt sich auf Anliegerverkehr und ist in der Regel sozialverträglich. Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich überörtlicher Verkehrswege.

Durch die Verlagerung der Kindertagesstätte aus dem Innenbereich werden die dortigen Wohngebiete entlastet.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb der Erweiterung befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes findet nicht statt, weil die Flächen am Ortsrand bereits entsprechend vorgeprägt sind und die Flächen abseits von Verkehrsbeziehungen gelegen sind. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet statt. Diese sind jedoch räumlich begrenzt und entspricht der Nutzung von angrenzenden Flächen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

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

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Da der genaue Umfang von baulichen Eingriffen im Planungsgebiet derzeit noch nicht bekannt ist, wird von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen. Diese ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung in der Regel auch nicht vorgesehen, da sich diese an bestehenden Schutzgebieten ohnehin zu orientieren hat. Im Zuge des Bauantrages sind weitere Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Gemäß der Artenschutzkartierung existieren keine Nachweise für die Bereiche.

Die bauliche Vorprägung schränkt die Eignung der Habitats für Offenlandarten, wie die Feldlerche ein, insbesondere aufgrund der Siedlungsnähe. Insekten können auf angrenzende Flächen ausweichen.

Die Biotopvernetzung wird nicht beeinträchtigt, entsprechende Verbundstrukturen werden nicht berührt und sind im Nahbereich nicht vorhanden.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Das Untersuchungsgebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine Trennungsfunktion, da die Flächen an bebaute Bereiche angrenzen. Für größere Tierarten wird keine relevante Beeinträchtigung bestehender

Wanderwege entstehen, da als Wanderkorridore für größere und scheue Arten fungierenden Biotopverbundachsen durch die Planung nicht berührt werden.

Der Planungsraum sowie das weitere Umfeld werden durch die landwirtschaftliche Nutzung, sowie städtebaulich genutzte Flächen geprägt.

Falls eine Beleuchtung erforderlich wird, sind vorrangig Kaltstrahler einzusetzen, um nachtaktive Insekten zu schonen.

#### Schutzgut Landschaft

Die künftige Bebauung fügt sich in die vorhandene bauliche Nutzung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB). Der landschaftliche Eindruck im unmittelbaren Planungsumgriff wird nicht verändert, da eine bauliche Vorprägung gegeben ist.

Damit sich das Vorhaben in das Landschaftsbild einfügt, sind Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren. Vorhandene Landschaftselemente werden soweit vorhanden erhalten. Beleuchtung ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Eine angemessene Eingrünung ist bei Neuvorhaben herzustellen.

#### Schutzgut Fläche, Boden

##### *Bereich 1:*

Vorherrschend ist Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus Grussand bis -lehm (Deckschicht) über (Kryo-)Sand- bis Lehmschutt (Diabas).

##### *Bereich 2:*

Bei den Böden handelt es sich fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus grusführendem Lehm bis Schuttlehm (Deckschicht) über Kryogruslehm bis -schuttlehm (Diabas).

##### *Bereich 3:*

Vorherrschend ist Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus Grussand bis -lehm (Deckschicht) über (Kryo-)Sand- bis Lehmschutt (Diabas).

##### *Bereich 4:*

Bei den Böden handelt es sich fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus grusführendem Lehm bis Schuttlehm (Deckschicht) über Kryogruslehm bis -schuttlehm (Diabas).

Es handelt sich geologisch um das System des Altpaläozoikum bis Oberes Proterozoikum. Die geologische Einheit ist Meta-Basalt, dicht bis feinkörnig (Bayerische Fazies). Es handelt sich um Eruptivgesteine. Der Baugrundtyp sind harte Festgesteine, magmatisch, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert.

Gem. Landesentwicklungskonzept Oberfranken Ost handelt es sich um Gebiete mit einer allgemeinen Bedeutung für die Erhaltung der Bodenfunktionen.

Böden mit hoher oder sehr hoher Bedeutung (z. B. Moorböden) sind nicht vorhanden, grundwasserbeeinflusste Böden werden nicht beansprucht. Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Durch die Maßnahme erfolgt in einem geringem Umfang Flächenversiegelung. Potentiale der Innenentwicklung stehen für die Vorhaben nicht zur Verfügung.

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 verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

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.

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

Die durch die Maßnahme in Anspruch genommenen Flächen besitzen im bayernweiten Vergleich geringe Bodenwertigkeiten und im regionalen Vergleich hauptsächlich ungünstige Erzeugungsbedingungen. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind oder Wasser kann auf Grund der Hanglage nicht ausgeschlossen werden; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase 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

Fließende oder stehende Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor. Das Auftreten von Quell-, Schichten- oder Drainagewasser kann nicht ausgeschlossen werden.

Für das Gebiet liegen keine beobachteten Grundwasserstände vor. Es ist nicht davon auszugehen, dass hohe Grundwasserstände vorhanden sind. Es wird darauf hingewiesen, dass Bauherren selbst für einen hinreichenden Schutz gegen drückendes Wasser zu sorgen haben.

#### Schutzgut Luft

Eine Zustandsänderung ist nicht abzusehen.

#### Schutzgut Klima

Eine Zustandsänderung ist nicht abzusehen.

### **8.3. Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle: zu erwartende Auswirkungen

<b>Schutzgut Mensch</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b> Eingriffe gem. § 14 BNatSchG zu erwarten
<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Fläche, Boden</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b> Durch Versiegelung Verlust von Bodenfunktionen
<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> Rückgang der Grundwasserneubildung in geringem Ausmaß.
<b>Schutzgut Luft</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Klima</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>

### Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Keine Zustandsänderung zu erwarten.

#### Prognose bei Durchführung der Planung

Tabelle: Projektwirkungen

<b>Projektwirkung</b>	<b>Eingriffswirkungen</b>
<b>Anlagebedingte Projektwirkungen</b>	
Anlagebedingte Flächenverluste durch Überbauung und Versiegelung	Umsetzungsbedingt kommt es zu einer Neuversiegelung von Flächen.
Anlagebedingte Veränderung natürlicher Standortfaktoren	Durch die Neuversiegelungen gehen natürliche Bodenfunktionen verloren.
<b>Betriebsbedingte Projektwirkungen</b>	
//	
<b>Baubedingte Projektwirkungen</b>	
Baubedingte Emissionen und Störungen	Es sind kurzzeitige Belastungen durch baubedingte Emissionen (Abgase, Stäube), Lärm und Erschütterung zu prognostizieren.
Bodenabtrag/-auftrag	Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich die Untere Abfallbehörde verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

#### Bodenschutzklausel

Durch die Lage der Bauflächen wird die Ressource „Grund und Boden“ dahingehend effizient genutzt, da keine neuen Erschließungsanlagen erforderlich werden.

Der Umgang mit Grund und Boden ist schonend und entsprechend der gesetzlichen Vorgaben, da die natürlichen Funktionen des Bodens bei der geplanten Nutzung berücksichtigt und die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden so gering wie möglich gehalten werden. Gebiete mit besonderen Böden oder Bodenfunktionen werden nicht berührt.

Die vorbereitete bauliche Nutzung bringt keinen hohen Versiegelungsgrad mit sich.

#### Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung

Alle Vorhaben befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Allerdings stehen gegenwärtig nur die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde einer Bewertung nach § 34 oder § 35 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 Satz 1 BauGB entgegen. Es wird davon ausgegangen, dass es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, jeweils in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung der Bauvorhaben gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt (vgl. Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfung); das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt (vgl. Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfung).

Einschränkend ist anzumerken, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht zwangsläufig eine Bewertung nach § 34 BauGB nach sich zieht. Gleichwohl ist die Darstellung im Flächennutzungsplan eine Entscheidungsgrundlage bei der Bewertung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §§ 30 ff. BauGB.

#### Klimaschutzklausel

Folgen des Klimawandels können z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von keiner verhältnismäßig hohen Anfälligkeit der Bereiche auszugehen. Eine Überflutung ist bei Starkregenereignissen unwahrscheinlich. Infolge des Abfließens von Oberflächenwasser aus der landwirtschaftlich genutzten Flur hangaufwärts, kann es im Einzelfall lokal zu gravitativen Massenbewegungen und/oder Überflutungen kommen. Hier sind entsprechende Anpassungsmaßnahmen zu prüfen.

Bei ausgedehnten Trockenperioden könnten die Eingrünungen und der Baumbestand Schaden nehmen. Im Falle von längeren Trockenperioden sind ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

#### **8.4. 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. Das Vorhaben stellt einen solchen Eingriff dar, welcher im Zuge nachgelagerter Verfahren rechtsverbindlich auszugleichen ist.

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

<b>Schutzgut Mensch</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	- Anwendung der Eingriffsregelung in nachgelagerten Verfahren - Berücksichtigung der Belange des speziellen Artenschutzes in nachgelagerten Verfahren
<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>
<b>Schutzgut Fläche, Boden</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>
<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>
<b>Schutzgut Luft</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>
<b>Schutzgut Klima</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich</b>

#### Naturschutz und Artenschutz

Es befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützte Flächen im Plangebiet. Der spezielle Artenschutz ist in nachgelagerten Verfahren zu klären.

#### **8.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

##### **1. Änderungsbereich**

Keine. Der Friedhof ist Bestand.

##### **2. Änderungsbereich**

Keine. Die Kindertagesstätte ist aus praktischen Gründen in Verbindung mit der Grundschule geplant. Diese ist nur in dem vorgesehenen Bereich möglich.

##### **3. Änderungsbereich**

Keine. Die geplante Nutzung ist faktisch vorhanden. Die Flächen können nun nach § 34 BauGB bewertet werden. Einschränkend ist anzumerken, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht zwangsläufig eine Bewertung nach § 34 BauGB nach sich zieht. Gleichwohl ist die Darstellung im Flächennutzungsplan eine Entscheidungsgrundlage bei der Bewertung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §§ 30 ff. BauGB.

##### **4. Änderungsbereich**

Keine. Die Fläche wurde bereits entsprechend vorbereitet.

## **8.6. Zusätzliche Angaben**

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

Die wesentlichen Grundlagen des Umweltberichtes sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen:

- BayernAtlas (geoportal.bayern.de/bayernatlas); Umweltatlas Bayern
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2005): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Hof, München.
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. Auflage, München.
- Flächennutzungsplan Gemeinde Döhlau
- Regierung von Oberfranken (2003): Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken Ost.
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost (aktuelle, digitale Fassung): Regionalplan Oberfranken-Ost.

Bei der Erstellung des Umweltberichts wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen herangezogen und berücksichtigt: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans geltenden Fassung. Die Kategorisierung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt verbalargumentativ.

Für den räumlichen Umfang des Umweltberichts ergeben sich als Abgrenzung zum einen der Geltungsbereich der Änderung und zum anderen die Erweiterung des Untersuchungsbereiches um relevante Randbereiche und entsprechend den Gegebenheiten beim Thema Landschaftsbild und Klima/Luft.

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

Es traten keine Schwierigkeiten auf.

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

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können (§ 4 c BauGB). Dabei sind die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen. Das Monitoring ist in Bebauungsplänen verbindlich festzulegen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind darin durch die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Mit der Umsetzung von Bebauungsplänen sind verbleibende, erheblich negative Umweltauswirkungen auszuschließen und Monitoringkonzepte verbindlich festzuschreiben.

Diese umfassen in der Regel:

- Die Einrichtung der Ausgleichsflächen und die Überwachung der Flächen vor dem Hintergrund der vorgegebenen Entwicklungsziele
- Die Einhaltung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
- Die Sicherstellung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im speziellen Artenschutz durch geeignete cef-Maßnahmen
- Betriebsüberwachung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und dessen Folgeverordnungen
- Das Vorgehen beim Auffinden von Bodendenkmälern oder Bodenverunreinigungen ist gesetzlich geregelt und im Zuge von Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten.

### **8.7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in vier Teilbereichen. Die Erweiterung des bestehenden Friedhofs, den Neubau der Kindertagesstätte, die Anpassung an bestehende Wohnbebauung und die Arrondierung im Bereich eines geplanten Bauvorhabens.

Der Flächennutzungsplan bereitet die Zulässigkeit des baulichen Eingriffs durch einen Bebauungsplan lediglich planungsrechtlich vor. Die letztendliche Bewertung über die Erheblichkeit des Eingriffs bleibt nachgelagerten Verfahren vorbehalten, bei der Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen wird ein Worst-Case-Szenario betrachtet.

Auswirkungen auf Böden und Grundwasserneubildung sind nur im Bereich von Neuvorhaben anzunehmen, die versiegelte Fläche wird vergleichsweise gering sein, da der Großteil der Flächen bereits baulich genutzt wird.

Eine Darstellung im Flächennutzungsplan ist insbesondere erforderlich, um die künftigen Bauvorhaben nach § 34 BauGB bewerten zu können („bauplanungsrechtlicher Innenbereich“). Einschränkend ist anzumerken, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht zwangsläufig eine Bewertung nach § 34 BauGB nach sich zieht. Gleichwohl ist die Darstellung im Flächennutzungsplan eine Entscheidungsgrundlage bei der Bewertung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §§ 30 ff. BauGB.

Es sind insgesamt betrachtet keine erheblichen Umweltbelastungen zu prognostizieren. Die Auswirkungen auf Schutzgüter nach UVPG sind nicht als erheblich zu charakterisieren. Für den jeweiligen baulichen Eingriff ist in den weiteren Genehmigungsverfahren ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

### **9. Entwurfsverfasser**

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde beauftragt:

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

B.Sc. Tobias Semmler  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 23. März 2023  
Aufgestellt: Kronach, im März 2023