



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

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf vom 09.12.2021

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.80.08**
Projekt: **Änderung des Flächennutzungsplanes
(Grundstück Fl.Nr. 291 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

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE	2
1.1. LAGE IM RAUM	2
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE	2
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG.....	2
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	2
2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	3
3. INFRASTRUKTUR UND ERSCHLIEBUNG.....	4
3.1. ENTWÄSSERUNG	4
3.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON	4
3.3. MÜLLENTSORGUNG.....	6
3.4. BODENORDNUNG	6
4. HYDROLOGIE / ALTLASTEN.....	6
5. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	6
5.1. EINWIRKUNGEN AUS LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG	6
5.2. LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZ	6
5.3. LUFTREINHALTUNG.....	7
6. BERGBAU/BODENDENKMÄLER	7
7. FLÄCHENBILANZ.....	7
8. UMWELTBERICHT.....	8
8.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN	8
8.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH.....	8
8.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile.....</i>	<i>8</i>
8.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation</i>	<i>8</i>
8.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
8.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	8
8.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	8
8.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	9
8.6.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....</i>	<i>9</i>
8.6.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen.....</i>	<i>9</i>
8.6.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....</i>	<i>9</i>
8.6.4. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</i>	<i>9</i>
8.7. ZUSAMMENFASSUNG.....	9
9. ENTWURFSVERFASSER	12

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

Bevölkerung am 31.Dezember (Jahr)	Gesamt	Veränderung zum Vorjahr absolut	Veränderung zum Vorjahr in %
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

Zuletzt sank die Einwohnerzahl auf 3.862 Personen zum 31.12.2020 ab. Die Bevölkerungsdichte liegt 2020 bei 253 Einwohnern pro km² (Landkreis Hof 106, Regierungsbezirk Oberfranken 147, Freistaat Bayern 186).

Die Gemeinde versucht, in den nächsten Jahren die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren, und mit aktiver Wohnbaupolitik einem weiteren Rückgang entgegenwirken, sofern dies die Mittel der Gemeinde zulassen; mittelfristig wird wieder eine Einwohnerzahl um die 4.000 angestrebt.

Die Fläche der Gemeinde Döhlau umfasst 15,25 km².

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.

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

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Mit der Änderung soll ein Bauvorhaben im Bereich des Hofer Wegs im Gemeindeteil Tauperlitz ermöglicht werden. Es handelt sich um eine städtebauliche Arrondierung, die auch Gartenanteile benachbarter Grundstücke mit einbezieht. Diese Einbeziehung hat nur Relevanz für die Zulässigkeit verfahrensfreier Bauten i.S.d. Art. 57 BayBO.

Es ist vorrangiges Ziel der Gemeinde Döhlau, Baulücken im Bestand zu nutzen. Diesbezüglich werden die Eigentümer unbebauter Grundstücke regelmäßig durch die Gemeinde angeschrieben und deren Verkaufsbereitschaft abgefragt. Diesbezüglich können erfolgreiche Vermittlungen in den letzten Jahren verzeichnet werden. Im vorliegenden Fall sind die Eigentumsverhältnisse dergestalt, dass eine Bebauung in vertretbarem städtebaulichem Kontext durch den Eigentümer und die nachfolgende Generation angestrebt wird und die Gemeinde diesem Wunsch beschlussmäßig entsprochen hat.

Die Planung wird demnach in Ergänzung zu den bestehenden Bemühungen der Gemeinde um die Hebung von Potentialen der Innenentwicklung vorangetrieben, unter dem Gesichtspunkt der besonderen Berücksichtigung des demographischen Wandels in der kommunalen Bauleitplanung.

Durch die Darstellung von Bauflächen in diesem Bereich ist es Ortsansässigen möglich, direkt neben dem Elternhaus zu bauen, was im Hinblick auf den Erhalt resilienter soziodemographischer Strukturen grundsätzlich zu begrüßen ist. Der Bedarf kann diesbezüglich festgestellt werden, eine „Vorratsplanung“ der Gemeinde liegt nicht vor.

Eine Abrundung der Bebauung in diesem Bereich ist dabei grundsätzlich einer bandartigen Entwicklung vorzuziehen. Daher wurde bereits in der städtebaulichen Vorprüfung durch die Gemeinde festgestellt, dass nur der südliche Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 291 Gmk. Tauperlitz in Bauplatztiefe eine vertretbare Entwicklung darstellt.

Der Gemeinde Döhlau ist bewusst, dass sich der Siedlungsansatz am Hofer Weg in der Vergangenheit in einer Art und Weise entwickelt hat, die Eigenschaften einer Splittersiedlung aufweist. Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan lässt ebenfalls diese Rückschlüsse zu.

Die bauliche Entwicklung am Hofer Weg und im Sportplatzweg sind allerdings in den letzten Jahren derartig erfolgt, dass von einer unorganischen Entwicklung oder einem losgelösten Siedlungsansatz in dem Plangebiet nicht länger gesprochen werden kann. Insbesondere die Bebauung am Sportplatzweg ist nach Auffassung der Gemeinde Döhlau geeignet, einen vom Ortsteil Tauperlitz losgelösten und in keiner organischen Beziehung zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil stehenden Siedlungsansatz nicht länger festzustellen. Eine bandartige Entwicklung liegt zwar immer noch vor, diese wird allerdings durch die gegenständliche Arrondierung nicht verfestigt oder verstärkt.

Die vorliegende organische Arrondierung dieses Siedlungsansatzes ist aus Sicht der Gemeinde Döhlau mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB vereinbar.

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

<i>Fl.-Nr.</i>	<i>Erläuterung</i>	<i>Fl.-Nr.</i>	<i>Erläuterung</i>
289/5	TF, Gartenanteil	289/4	TF, Gartenanteil
289/10	TF, Zufahrt	290	TF
291	TF, neue Baufläche	291/1	TF, Gartenanteil

3. Infrastruktur und Erschließung

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 bislang 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 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

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

Das Gebiet wird an das gemeindliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die nächstgelegenen öffentlichen Wasserversorgungsanlagen befinden sich im Hofer Weg. Aus dem Versorgungsnetz ist mit einem Dargebot von 1.400 m³ 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 daher 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.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz ist grundsätzlich möglich. Die Leitung der LuK Helmbrechts reicht bis zum Hofer Weg 24.

Telekommunikation:

Im Geltungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. 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.

3.3. Müllentsorgung

Abfallentsorgung und Wertstofffassung 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, da keine landwirtschaftlichen Wege überplant werden.

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.

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. Beilage 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

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche oder kartierte Biotop.

Eventuell notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Zuge der Einzelgenehmigung 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:

Gemischte Baufläche (§1 Abs.1 Nr.2 BauNVO):	1.850 m ²
Summe:	1.850 m²

8. Umweltbericht

8.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 0,185 Hektar. Flächenversiegelung erfolgt in gewissem Ausmaß durch ein Wohnhaus.

8.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

8.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Die überplanten Bereiche werden derzeit landwirtschaftlich oder als Garten genutzt; sie sind über private Wege an das Straßennetz der Gemeinde Döhlau angebunden.

8.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Auch wenn das Gebiet nur einen kleinen Umfang hat, soll Baurecht für ein Wohnhaus geschaffen werden, was sich positiv auf die Bevölkerungsentwicklung von Döhlau auswirken sollte.

8.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche oder kartierte Biotop.

Eventuell notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Zuge der Einzelgenehmigung festgesetzt.

Zur Vermeidung oder Minderung weiterer Umweltbelastungen wurden insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:
Eine Bodenversiegelung in gewissem Ausmaß; Niederschlagswasser sollte vorrangig auf den Grundstücken versickert werden.
- Verkehrliche Maßnahmen:
Sind zur Realisierung der angestrebten Nutzung nicht erforderlich.
- Schallschutzmaßnahmen:
Sind nicht erforderlich.

8.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Wie bereits im vorigen Punkt ausgeführt wurde, erfolgt eine gewisse Versiegelung des Bodens. Stärkere Verkehrsströme werden nicht hervorgerufen. Maßnahmen zur Minderung dieser geringfügigen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

8.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Alternativlösungen wurden nicht untersucht, da mit der Planung lediglich eine Arrondierung stattfindet, welche städtebaulich nicht weiter ins Gewicht fällt.

8.6. Zusätzliche Angaben

8.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung, zur Verbesserung der Verkehrssituation und zur Verringerung von Schallemissionen sind nicht erforderlich.

8.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen

Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Abgeschobener Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Referat „Abfallwirtschaft“ beim Landratsamt Hof verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten, da nicht mit Stoffen umgegangen wird, die das Grundwasser gefährden könnten. Jedoch können Leckagen auf Grund von Unfällen oder Unachtsamkeiten in der Bauphase nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen z.B. Motoröle oder Kraftstoffe in den Untergrund gelangen.

Das Gelände wird in seiner Höhenlage nicht verändert; im Bereich von Gebäuden sind vermutlich geringfügige Auffüllungen zur Untergrundbegradigung und -stabilisierung erforderlich.

8.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es liegen keine detaillierten Untersuchungen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens und über Grundwasserstände und -strömungen vor.

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

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

8.7. Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bebauungsplanung

- ist nach der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig. In nachfolgendem Umweltprüfungsverfahren erfolgt eine detaillierte Darstellung.
- bedarf entsprechend der Anlage 1 zum UVPG einer allgemeinen Vorprüfung.
- erfordert gemäß der Anlage 1 zum UVPG eine standortbezogene Vorprüfung.
- löst weder eine UVP-Pflicht noch eine Vorprüfungspflicht aus, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang auf Grund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten sind. Wie den Angaben dieses Umweltberichtes entnommen werden kann, ist eine Betroffenheit aus folgenden Überlegungen nicht gegeben:

Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind. Die Hofer Straße ist in dem angrenzenden Bereich als markierter (Fern-)Wanderweg ausgeschildert. Aufgrund der vorbereiteten städtebaulichen Nutzung wird allerdings davon ausgegangen, dass keine störende Einwirkung stattfindet.

Durch die geplante Maßnahme entsteht für die im Umkreis lebende Bevölkerung keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

Mit Lärm- und Staubemissionen ist nur während der Bauphase zu rechnen. Visuelle Störungen beschränken sich auf den unmittelbaren Nahbereich, da keine Verbreiterung von Siedlungskörpern eintritt und auch keine topographisch exponierten Hangbereiche überplant werden. Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Im Planungsgebiet oder im Umfeld sind keine Vorkommen streng geschützter Arten, nach FFH oder Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten bekannt. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird daher abgesehen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine kartierten Biotop- oder nach Naturschutzrecht geschützte Gebiete.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine Trennungsfunktion.

Bei der Beleuchtung sollten Kaltstrahler eingesetzt werden, um nachtaktive Insekten zu schonen.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sollte unterbleiben.

Schutzgut Boden:

Durch die Maßnahme erfolgt Flächenversiegelung in einem gewissen Umfang.

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

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen.

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

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

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

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

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

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

Schutzgut Wasser:

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Maßnahmen gegen eine Gefährdung des Grundwassers sind nicht erforderlich. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im Wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten. Das Planungsgebiet fällt nach Süden. Sollte bei extremen Niederschlagsereignissen Oberflächenwasser aus dem Gebiet austreten, so fließt es flächig in Richtung Südliche Regnitz. Teiche oder andere stehende Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Klima/Luft:

Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar; aufgrund benachbarter landwirtschaftlicher Flächen ist jedoch von einer gewissen Staub- und Geruchsemission auszugehen.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes wird durch die Maßnahme keine Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen oder Kaltluftströmen hervorgerufen. Das Gebiet um Döhlau und das Planungsgebiet liegen naturräumlich im Grenzbereich der Münchberger Hochfläche (393) zum Mittelvogtländischen Kuppenland (411). Es stellt keinen klimatischen Ausgleichsraum dar. Größere, zusammenhängende Waldflächen finden sich nördlich des Planungsgebietes im Bereich Neugattendorf/Jägersruh. Eingriffe in bestehende Nutzungen könnten kleinklimatische Auswirkungen hervorrufen. Mit Kaltluftströmen von höher liegenden Waldflächen ist dagegen nicht zu rechnen.

Schutzgut Landschaft:

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden auf Grund des relativ geringen Umfangs des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben keine Beeinträchtigung dar. Bodenveränderungen finden nur in untergeordnetem Maßstab statt. Eine Änderung der Vegetation tritt ein, weil bislang unbebaute Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Die Fläche weist keine erhebliche Fernwirkung auf. Damit sich die Anlage in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, sind ungebrochene und leuchtende Farben zu vermeiden und Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich kein erhaltenswerter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes findet nicht statt, ebenso wenig eine Veränderung der Landnutzungsformen, da das Vorhaben von seinem Umfang her zu kleinräumig ist um solche Auswirkungen hervorzurufen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

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: 09. Dezember 2021
Aufgestellt: Kronach, im Dezember 2021