

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

---

# Begründung

## Entwurf vom 28.04.2022

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.80.09**  
Projekt: **Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „An der Veida“ im beschleunigten Verfahren am Ortsrand gem. § 13b Baugesetzbuch**

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

---

# Inhalt

<b>1. ANGABEN ZUR GEMEINDE.....</b>	<b>1</b>
1.1. LAGE IM RAUM.....	1
1.2. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNRAUMENTWICKLUNG .....	1
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES – DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS .....</b>	<b>4</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN .....</b>	<b>5</b>
3.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG .....	5
3.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	8
<b>4. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN .....</b>	<b>9</b>
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	9
4.2. INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT .....	9
4.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE .....	9
<b>5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET.....</b>	<b>9</b>
5.1 BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES .....	9
5.2. VEGETATION .....	11
5.3. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG .....	11
<b>6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF.....</b>	<b>11</b>
6.1. FLÄCHENBILANZ .....	11
6.2. BAULICHES KONZEPT/BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....	11
<b>7. VERKEHRSKONZEPTION.....</b>	<b>17</b>
<b>8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....</b>	<b>17</b>
<b>9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....</b>	<b>18</b>
9.1. ENTWÄSSERUNG.....	18
9.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON .....	19
9.3. MÜLLENTSORGUNG.....	20
<b>10. KOSTEN UND FINANZIERUNG.....</b>	<b>21</b>
<b>11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE .....</b>	<b>21</b>
11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	21
11.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	21
11.2.1. Immissionsschutz.....	21
11.2.2. Landschafts- und Naturschutz .....	22
11.2.3. Luftreinhaltung / Klimaschutzklausel.....	22
<b>12. ENTWURFSVERFASSER.....</b>	<b>23</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. Die Fläche der Gemeinde Döhlau umfasst 15,25 km<sup>2</sup>.

### 1.2. Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumentwicklung

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

Die offizielle Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Döhlau weist für das Jahr 2033 einen Rückgang auf 3.590 Einwohner aus. Dies entspricht einem prognostizierten Rückgang von 6,6% gegenüber 2019. Die Bevölkerungszahl ist demnach grundsätzlich als abnehmend zu charakterisieren.

Im Vergleich zu den Durchschnittswerten des Landkreises Hof (-7,4% im Jahr 2033 gegenüber 2019), der Stadt Hof (-5,5% im Jahr 2033 gegenüber 2019) sowie der Planungsregion Oberfranken-Ost (-5,4% im Jahr 2033 gegenüber 2019) und Gesamtoberfranken (-3,2% im Jahr 2033 gegenüber 2019) ist der Trend nicht überdurchschnittlich stark ausgeprägt.

#### Komponenten der Bevölkerungsentwicklung:

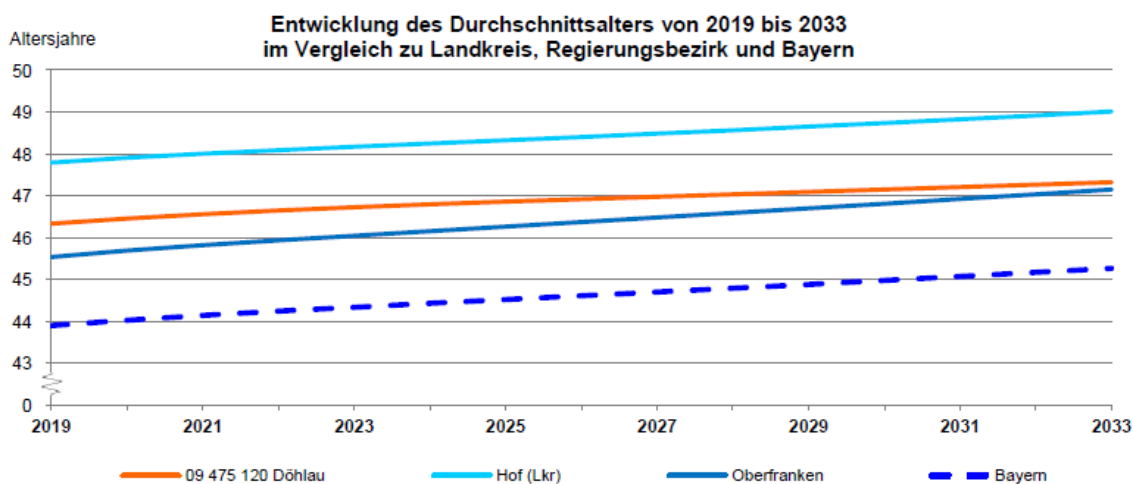
Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-)
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	19	13,7	16	11,6	98	70,9	78	56,4	23
1970	33	17,1	29	15,0	264	136,5	109	56,4	159
1980	42	13,0	26	8,0	267	82,4	150	46,3	133
1990	34	9,6	22	6,2	234	66,1	158	44,6	88
2000	34	8,4	21	5,2	221	54,6	193	47,7	41
2010	31	7,7	25	6,2	170	42,1	207	51,3	- 31
2016	21	5,4	33	8,5	178	46,0	219	56,6	- 53
2017	24	6,2	42	10,8	194	50,1	167	43,1	9
2018	29	7,5	34	8,8	176	45,6	192	49,8	- 21
2019	35	9,1	31	8,1	155	40,3	170	44,2	- 11

Quelle: LfSt. Bayern.

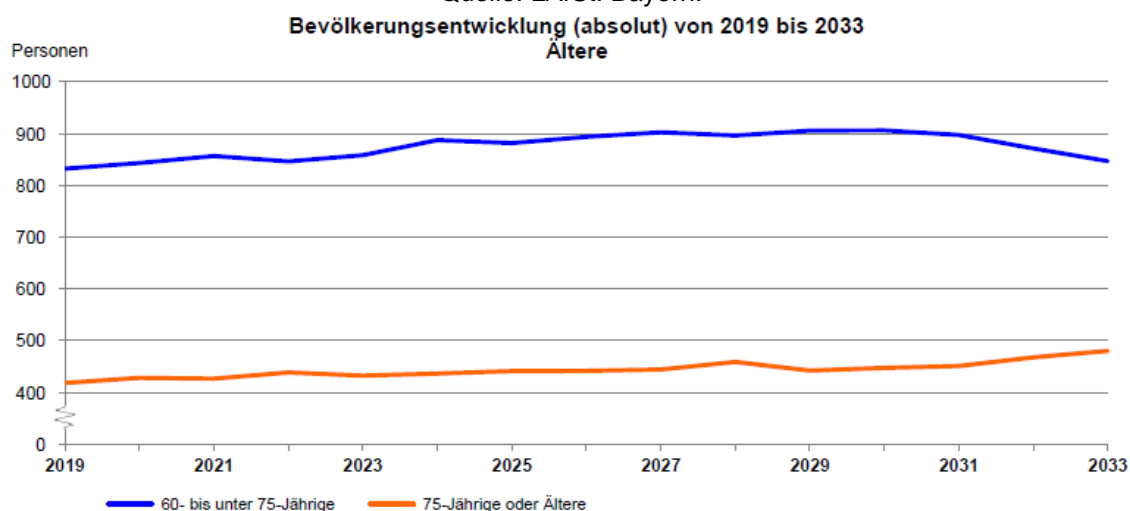
Es ist festzustellen, dass die Geburtenrate in den letzten Jahren wieder deutlich gestiegen ist. Die Sterberate liegt noch relativ konstant, wird sich in den kommenden Jahren allerdings voraussichtlich erhöhen.

Wegzüge überwiegen die Zuzüge in den letzten Jahren leicht, ein einheitlicher Trend ist nicht auszumachen.

Hinsichtlich des demographischen Wandels – Aspekt der „Überalterung“ ist festzustellen, dass das Durchschnittsalter in der Gemeinde weniger stark ansteigt als in den relevanten übergeordneten räumlichen Vergleichsebenen.



Quelle: LfSt. Bayern.



Quelle: LfSt. Bayern.

Es ist wichtig festzuhalten, dass die absolute Bevölkerungsentwicklung bei über 60-Jährigen im Wesentlichen stabil bleibt. Dies bewirkt eine gleichbleibende Verfügbarkeit von Bestandsimmobilien. Insbesondere unter Berücksichtigung der gleichbleibenden Anzahl von unter 75-Jährigen ist davon auszugehen, dass im Planungszeitraum keine überdurchschnittliche Verfügbarkeit des Immobilieneigentums für den Markt gegeben sein wird.

**Bevölkerungsdichte:**

Die Bevölkerungsdichte innerhalb des Gebietes der Gemeinde liegt bei 253 Einwohnern pro Quadratkilometer (Stichtag 31. Dezember 2020).

Landkreis Hof (31.12.2020): 106 EW/km<sup>2</sup>

Regierungsbezirk Oberfranken (31.12.2020): 147 EW/km<sup>2</sup>

Freistaat Bayern (31.12.2020): 186 EW/km<sup>2</sup>

**Haushaltsgröße:**

Die Durchschnittliche Haushaltsgröße betrug bei 1.864 Wohnungen im Jahr 2019 auf 3.845 Einwohner 2,06 und lag dabei leicht über dem bayernweiten Durchschnitt von 2,03. Es ist insbesondere aufgrund der städtebaulichen Struktur der Gemeindeteile demnach davon auszugehen, dass entsprechend zu den bayernweiten Trends auch in der Gemeinde Döhlau ein gewisser Auflockerungsbedarf als Bewertungsmaßstab bei der Bedarfsermittlung angesetzt werden kann.

**Wohnungsmarktentwicklung:**

Die Anzahl der Wohngebäude stieg seit 2016 von 1.303 auf 1.317 im Jahr 2019. Dieser moderate Anstieg fiel jedoch bei den Wohngebäuden mit mehr als einer Wohnung deutlich geringer aus. So stieg die Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden mit einer Wohnung um 13. Der Zubau findet somit mehrheitlich im Einfamilienhaussegment statt. Dies ist im Kontext der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht weiter überraschend. Es ist anzumerken, dass Standards der Barrierefreiheit auch in diesem Segment umgesetzt werden können, sodass kein offensichtlicher Widerspruch zwischen den objektiv erforderlichen Gegebenheiten der (baulichen) Anpassung an den demographischen Wandel und dem Zubau innerhalb dieses Marktsegments besteht.

**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.

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Beschäftigte am Arbeitsort	790	743	739	770	754	796
davon männlich	607	559	561	589	561	592
weiblich	183	184	178	181	193	204
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	475	-	-	-	-	470
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	224	220	215	202	182	220
Unternehmensdienstleister	38	36	43	46	40	30
Öffentliche und private Dienstleister	53	56	-	-	-	76
Beschäftigte am Wohnort	1 504	1 474	1 489	1 515	1 540	1 534

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

<sup>2)</sup> Bei den Ergebnissen 2014 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2018 – 2019 vorläufige Ergebnisse.

Quelle: LfSt. Bayern.

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in der Gemeinde Döhlau ist stabil. Die Sektorenverteilung zeigt eine stabile industrielle Basis und einen vielfältigen Dienstleistungssektor. Trotz der geringen Größe des Gemeindegebietes sind noch 17 landwirtschaftliche Betriebe aktiv.

Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde ist für sich genommen wenig aussagekräftig. Es wird darauf verwiesen, dass Verflechtungen insbesondere bei Pendlerbeziehungen in das angrenzende, in einigen Ortsteilen zu einer Siedlungsentität zusammengewachsene Oberzentrum Hof sehr eng sind. Der negative Pendlersaldo entspringt der gemeindlichen Funktion als suburbaner Wohngemeinde.

**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 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 Döhlau hat gegenwärtig einen großen Nachfragedruck nach Wohnraum, besonders im Segment der Einfamilienhäuser. Gegenwärtig befinden sich über vierzig Interessierte auf einer Warteliste der Gemeinde Döhlau. Diese Nachfrage wurde in den letzten Jahren kleinteilig und vielfach nach privater Vermittlung auf individueller Ebene geregelt. Um die städtebauliche Ordnung in angemessener Art und Weise zu leiten und zu lenken, soll die Bedarfsdeckung nunmehr durch die strategische Erschließung eines Baugebietes städtebaulich geordnet werden. Sie soll eine strategische Gesamtplanung der Gemeinde darstellen.

Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass einerseits nicht alle Interessierten tatsächlich auch über die Interessensbekundung hinaus weitere Schritte vornehmen, andererseits wird auch gewährleistet, dass ein Teil der Interessierten ihre Wohnsituation über die Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung realisieren werden, sofern diese zur Verfügung stehen.

Gegenwärtig kann die Gemeinde die Nachfrage nicht über individuelle Lösungen oder Potentiale der Innenentwicklung befriedigen, weshalb zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Zur Gewährleistung der Umsetzung der Planung werden die Bauplätze mit Bauverpflichtung veräußert werden.

### *Art des Verfahrens:*

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2:

$$0,2 \times 10.000\text{m}^2 + 0,35 \times 22.045\text{m}^2 = 2.000\text{m}^2 + 7.715\text{m}^2 = \mathbf{9.715\text{m}^2} < \mathbf{10.000\text{m}^2}$$

Da die Voraussetzungen vorliegend erfüllt sind, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB durchgeführt.

### *Städtebauliche Ziele:*

Mit vorliegendem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde Döhlau folgende städtebauliche Planungsziele:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke
- Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Festsetzen der örtlichen Verkehrsflächen sowie der zukünftigen Ver- und Entsorgung des Gebietes

### **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.

##### Landesentwicklungsprogramm:

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

##### 2.1.12 Zentrale Orte im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (G):

In Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf werden Zentrale Orte auch dann festgelegt, wenn diese die erforderlichen Versorgungsfunktionen nur zum Teil erfüllen, aber für ein ausreichend dichtes Netz an zentralörtlicher Versorgung auf der jeweiligen Stufe erforderlich sind. Die so eingestufteten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass diese Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können.

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt auch bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

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

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

Eine besondere Begründungsanforderung ergibt sich für Teilfläche 2 des Bebauungsplanes:

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 in der betreffenden Teilfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Durchsetzung des städtebaulichen Ziels eine parkartigen Villenbebauung in dem Gebiet. Dieser Spezialbedarf kann nach Auffassung der Gemeinde nicht nach rein quantitativen Maßgaben für Baugebiete nach § 4 BauNVO betrachtet und bewertet werden. In der Folge sind qualitative städtebauliche Auswirkungen durch Standort- und Investitionssicherung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a, c) als berührte städtebauliche Belange in der Gemeinde Döhlau mit der städtebaulichen Erforderlichkeit dieser Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB verbunden, sodass dieser Erforderlichkeit im Zuge der planerischen Entscheidungsfindung ein besonderes Gewicht beigemessen wird.

Die Grundsätze der Raumordnung werden in Art. 2 Nr. 3 BayLplG als Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums definiert, die bei nachfolgenden Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Sie sind also – anders als die Ziele – der Abwägung im Bauleitplanverfahren zugänglich. Der Grundsatz LEP 3-1 kann daher aufgrund der vorliegenden höher gewichteten Belange im Zuge der kommunalen Abwägung in der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 7 BauGB überwunden werden. Aufgrund der speziellen städtebaulichen Qualität dieser Teilfläche ist ein grundsätzlicher Widerspruch zu dem Grundsatz LEP 3-1 nicht einschlägig.

Die Stoßrichtung des Grundsatzes zielt auch auf die Problematik der Versiegelung von Flächen mit den daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen ab. Durch die Festsetzung einer

niedrigen Grundflächenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO wird die potentielle Versiegelung in diesem Gebiet erheblich beschränkt, was dem Grundsatz LEP 3-1 in dieser Hinsicht Rechnung trägt.

Eine erhebliche Erhöhung der Wohneinheitendichte kann aufgrund der topographischen Verhältnisse, der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet und der Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur städtebaulich nicht realisiert werden.

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). Dies ist vorliegend nicht in ausreichendem Maße der Fall.

Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet.

#### Regionalplan Oberfranken-Ost:

Die Gemeinde Döhlau besitzt im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) keine zentralörtliche Funktion.

Die Vereinbarkeit mit den relevanten fachlichen Zielen der Siedlungsentwicklung des Regionalplans Oberfranken-Ost ist erfolgt. Die Planung kann mit selbigen in Einklang gebracht werden.

#### Nachbargemeinden:

Nachbargemeinden in Bayern sind im Landkreis Hof die Gemeinden Gattendorf und Regnitzlosau, die Stadt Rehau und der Markt Oberkotzau sowie die kreisfreie Stadt Hof.

### **Bedarfsnachweis**

Der Bedarf an Wohnbauflächen ergibt sich in der Regel aus den drei Komponenten Bevölkerungsentwicklung, Auflockerungsbedarf und Ersatzbedarf.

#### ***Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung:***

Für das Zieljahr der vorliegenden Planung (2025) wird kein Bedarf aus der quantitativen Bevölkerungsprognose angenommen.

#### ***Auflockerungsbedarf:***

##### Fachliche Vorgaben

Auflockerungsbedarf entsteht vor allem bei der Beseitigung von städtebaulichen Missständen und durch gestiegene Flächenansprüche der Einzelnen auch im Zuge von Veränderungen in der Haushaltsstruktur (mehr Klein-/Singlehaushalte, höherer durchschnittlicher Bedarf an Wohnfläche je EW). Auch die Erholungsfunktion wird durch eine Auflockerung der Bebauung im Siedlungsbereich in Teilen verbessert.

Eine allgemein gültige Richtgröße für die Ansetzung des Auflockerungsfaktors besteht nicht, so dass die in der Praxis angenommenen Auflockerungsfaktoren variieren, oft in der Größenordnung zwischen 0,3 und 0,5 % p.a.. Für die Bestimmung des Auflockerungsbedarfs in der vorliegenden Methode wird grundlegend eine jährliche Auflockerung von 0,3 % angesetzt. Dies geschieht aufgrund der Vorgaben zur bayernweiten Vergleichbarkeit kommunaler Siedlungsplanung in Anlehnung an eine Handreichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU 2020).

Den darin genannten Argumenten, die für einen Auflockerungswert von 0,3 %/a oder weniger stehen kann aus Sicht der Gemeinde gefolgt werden, da dies die Robustheit der Planungsannahmen stärkt:

- Aus den unerwünschten Auflockerungstendenzen der Vergangenheit speziell in Oberfranken darf nicht in übertriebenem Maße ein Baulandbedarf für die Kommunen abgeleitet werden
- Die Auflockerung wird auch durch Kräfte forciert (Singlehaushalte, Kleinhaushalte, Restnutzungen), welchen durch Siedlungsausweisungen am Ortsrand nur bedingt begegnet werden kann.



•Eine stärkere Auflockerung als 0,3% p.a. ist in Anbetracht der meist vorhandenen Innenentwicklungspotenziale städtebaulich nicht wünschenswert. Durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen soll vielmehr einer weiteren Abnahme der Siedlungsdichten entgegengewirkt werden.

•Auch um zukünftig die Auslastung der bestehenden Infrastruktur zu gewährleisten (Wirtschaftlichkeit/Kosten für die Kommune), sollte eine stärkere Auflockerung vermieden werden.

#### Berechnung

Einwohnerstand Aktuell / prognostizierte Belegungsdichte

= Stand der Wohneinheitenzahl am Ende des Prognosezeitraums

**3.845 EW / 2,03 EW/WE = 1.894 WE**

Zahl der Wohneinheiten am Ende des Prognosezeitraums – Wohneinheiten aktuell

= Entwicklung der Zahl der Wohneinheiten im Prognosezeitraum aus Auflockerungsbedarf

**1.894 WE – 1.864 WE= 30 WE**

Die Durchschnittliche Belegungsdichte betrug bei 1.864 Wohnungen im Jahr 2019 auf 3.845 Einwohner **2,06**.

Eine Fortschreibung von 0,3%/a ergibt eine Belegungsdichte von 2,03 (2,028) für das Jahr 2025. Die Belegungsdichte für Einfamilienhausgebiete wird unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit 15 WE/ha angenommen.

Saldierte Entwicklung der Zahl der Wohneinheiten im Prognosezeitraum

/ angestrebte Wohneinheitendichte der Kommune im Prognosezeitraum

=Wohnbauflächenbedarf im Prognosezeitraum

**30 WE : 15 WE/ha = 2 ha**

#### ***Ersatzbedarf:***

Der Ersatzbedarf beziffert i.d.R., dass pro Jahr fortlaufend ein gewisser Anteil des Wohnungsbestands (abgerissene, zusammengelegte oder aus anderen Gründen nicht mehr nutzbare Wohnungen) erneuert werden muss. Dieser wird in der Regel mit jährlich 0,2 % des Wohnungsbestandes angegeben, es sei denn, die qualitative Beurteilung kommt im Einzelfall zu höheren Bewertungen aufgrund vorhandener städtebaulicher Missstände. Diese sind in der Gemeinde Döhlau allerdings nicht einschlägig. Es ergibt sich somit folgender **Ersatzbedarf:**

Bei 1.864 Wohnungen im Jahr 2019 ergeben sich bei einer jährlichen Ausfallrate von 0,002 bis ins Jahr 2025 **23 Wohneinheiten**, die theoretisch ersetzt werden müssen.

Hierin wurden insbesondere sich verschärfende Vorschriften bezüglich der Anforderung an Energieeffizienz und Barrierefreiheit berücksichtigt, aufgrund deren Einhaltung eine Wirtschaftlichkeit im Einzelfall nicht mehr als gegeben angesehen werden kann.

Bei 15 WE/ha und einer fünfzigprozentigen Verortung des Bedarfs im Außenbereich ergibt sich folgendes Ergebnis:  $(23 \text{ WE} / 15 \text{ WE/ha}) \times 0,5 = \mathbf{0,76 \text{ ha}}$

#### **Gesamtbedarf für das Zieljahr der Planung:**

Bedarf a.d. Bevölkerungsentwicklung + Auflockerungsbedarf + Ersatzbedarf = Bedarf

**n.V. + 2 + 0,76 = 2,76 ha.**

### **Deckung des Bedarfs:**

Es können nach fachlichen Vorgaben 2,76 Hektar an Wohnbauflächenbedarf für das Zieljahr der Planung 2025 quantifiziert werden. Aus der absoluten Bevölkerungsentwicklung wird dabei kein Bedarf angenommen (LEP Z 1-2-1).

Im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanes wird ein großdimensioniertes Vorhaben auf einer Fläche von einem Hektar umgesetzt werden. Die Inanspruchnahme von Flächen für den regulären Bedarf der Gemeinde Döhlau beträgt nach Abzug der vorhandenen Eingrünung noch 2,6 Hektar.

Diese Inanspruchnahme wird vor dem Hintergrund des nachweisbaren Auflockerungs- und Ersatzbedarfs in der Gemeinde Döhlau kurzfristig als erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB angesehen. Potentiale der Innenentwicklung lassen sich in der Regel mittel- langfristig aktivieren, die Aktivierung von über 20 Bauplätzen innerhalb der nächsten 3-5 Jahre erscheint allerdings nicht realistisch.

Nachdem gemäß § 1a Abs.2 BauGB die Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind wird das Vorhandensein geeigneter Alternativen nachfolgend geprüft, um der Begründungsanforderung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB Genüge zu tun.

In den Ortsteilen Tauperlitz, Döhlau und auch in Kautendorf bestehen gemäß dem Kataster durchaus einzelne Baulücken. Baulücken in Wohngebieten sind vorhanden, allerdings wurden in der Vergangenheit teilweise von Bauwerbern zwei Parzellen erstanden, um größere Gartenflächen zu erhalten. Eine Nachverdichtung wäre theoretisch möglich, praktisch aber wohl nicht durchführbar, zumindest nicht kurzfristig. Die Verfügbarkeit für die Gemeinde ist nicht gegeben.

Nicht umgesetzte Bebauungspläne sind nicht vorhanden. Im Ortsteil Döhlau ist ein einziger Bebauungsplan rechtskräftig, dieser weist noch drei freie Bauplätze auf, diese befinden sich alle in Privatbesitz und stehen nicht zur Verfügung.

In Kautendorf sind zwei Bauplätze im Regnitzblick unbebaut, Verkaufsbereitschaft ist nicht gegeben.

Die Gemeinde Döhlau hat in den letzten Jahren regelmäßig die Eigentümer von unbebauten Baugrundstücken angeschrieben und konnte vereinzelt auch Vermittlungserfolge erzielen. Überwiegend ist jedoch seitens der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft vorhanden.

Die Gemeinde Döhlau ist bestrebt, die Bebauungspläne im Ortsteil Tauperlitz zukünftig aufzuheben, um eine resilientere Nutzung von Innenentwicklungspotentialen zu ermöglichen und durch den Wegfall von Vorschriften eine neue Dynamik in den Grundstücksmarkt zu injizieren.

Leerstände, die im Rahmen einer strategischen Aktivierung einer Wiedernutzung zugeführt werden können, sind nicht bekannt. Natürlich stehen einzelne Wohngebäude immer wieder kurzfristig leer, weil die Bewohner in Alten- oder Pflegeeinrichtungen untergebracht werden oder wegziehen. Für solche Objekte findet sich jedoch schnell eine neue Nutzung, da Döhlau aufgrund der Nähe zu Hof ein attraktiver Wohnort ist. Erhebliche Leerstände bei Wohnhäusern sind nicht bekannt.

### **3.2. Nachrichtliche Übernahmen**

Die in der Zeichnung des Bebauungsplanes 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.

Nachrichtlich übernommen wurden zudem amtlich kartierte Biotopflächen, sowie die 110-kV-Freileitung Hof – Schwarzenbach, Ltg. Nr. E86 der Bayernwerk Netz GmbH, mit einer Leitungsschutzzone von jeweils 30,00 m beiderseits der Leitungssachse.

#### **4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen**

##### **4.1. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Döhlau entwickelbar.

Gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst, ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs.3 BauGB ist nicht erforderlich. Mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen zukünftig als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

##### **4.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Nicht vorhanden. Die Gemeinde Döhlau ist allerdings in die ILE „Dreiländereck“ eingetreten. Hierin haben sich die Städte Rehau und Schönwald und die Gemeinde Regnitzlosau zusammengeschlossen. Derzeit wird im Rahmen der ILE ein Vitalitäts-Check abgearbeitet.

##### **4.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Nicht vorhanden.

Angrenzender städtebaulicher Bestand wäre nach § 4 BauNVO zu bewerten. Bauplanungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Konfliktsituationen ergeben sich aus der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

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

##### **5.1 Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Döhlau am Kotzauer Berg.

Das Planungsgebiet liegt am Nordhang des Kotzauer Bergs mit Blick auf das Saaletal. Das Planungsgebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. Es befindet sich auf einer kuppigen Hochfläche, die sich zwischen den Tälern der Südlichen Regnitz im Norden und der Schwesnitz im Süden erstreckt. Beide Gewässer fließen nach Westen zur Saale.

Die westliche Grenze des Geltungsbereiches weist Höhen von 531 Meter über NN auf. Von dort fällt das Gelände nach Norden bis auf etwa 516 Meter über NN ab. Der Ostteil des

Geltungsbereiches fällt nach Nordosten ab auf ca. 516 Meter über NN im Bereich der Kindertagesstätte.

Das Klima im Bereich von Vogtland und Münchberger Hochfläche ist kontinentaler geprägt als im Einflussbereich des Mains, die Temperaturextreme sind ausgeprägter und die Niederschläge geringer als in stärker ozeanisch beeinflussten Gebieten. Die Jahresmittel der Lufttemperatur liegen zwischen 6° und 7° C. Die Vegetationsperiode ist wegen der geringeren Durchschnittstemperaturen mit 200 Tagen relativ kurz. Hauptwindrichtungen sind West und Südwest.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene Hangschichtenwasser und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Daher wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben. Zur Minderung der Auswirkungen von Starkregenereignissen trägt in diesem Bereich der Erhalt und die Unterpflanzung der vorgesehenen Ortsrandeingrünung bei. Diese verlangsamt die Fließgeschwindigkeit von Oberflächenwasser und vermindert durch Niederschlag induzierte gravitative Massenbewegungen.

Grundsätzlich wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen. Es wird auch empfohlen, weitere bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft zu verhindern. Diese umfassen z.B. entsprechende Sockelhöhen, wasserdichte Kellerfenster und Kellereingangstüren sowie Aufkantungungen vor Lichtschächten.

Grundsätzlich wird im Falle eines Niederschlagsereignisses in drei Linien gegen wild abfließendes Hangwasser vorgegangen. Die Ortsrandeingrünung ist als erste Maßnahme gegen Schlamm und Niederschlagswasser vorgesehen. Abfließendes Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken südlich der Erschließungsstraße kann von den Entwässerungseinrichtungen derselben aufgenommen werden.

Die Unterlieger nördlich des geplanten Baugebietes werden wiederum durch einen fünf Meter breiten Streifen mit Maßnahmen wie Bepflanzung und Geländemodellierung vor dem wild abfließenden Oberflächenwasser aus diesen Bauparzellen geschützt (vgl. Punkt 6.2 der Begründung).

Das Gebiet um Döhlau und das Planungsgebiet liegen naturräumlich im Mittelvogtländischen Kuppenland an der Grenze zu der Münchberger Hochfläche. Der Kotzauer Berg gehört geologisch noch zu den Hornblendebändergneisen. Bodenarten sind demnach der Genese nach fast ausschließlich Braunerde aus (Kryo-) Grussand. Die Bodenart im Planungsgebiet ist Lehm; die Ertragsfähigkeit ist in bayernweitem Vergleich mittel bis schlecht.

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

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

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

Im überplanten Bereich finden sich keine Hinweise auf Altlasten. Die Untere Abfallbehörde am Landratsamt Hof ist umgehend zu informieren, falls Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden. 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.

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

## **5.2. Vegetation**

Das Planungsgebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. Ökologisch wertgebende Strukturen oder Habitate wie Wegraine und Heckenbestände werden so weit wie möglich und städtebaulich sinnvoll in die Planung integriert und bleiben erhalten. Dies gilt insbesondere für den Bestand auf dem Grundstück Fl.-Nr. 234 Gmk. Döhlau. Es handelt sich hierbei um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Weg, der Altgrasbestände, Strauch- und Baumbestand gesäumt ist. Diese Strukturen bleiben erhalten und werden mit Sträuchern unterpflanzt.

## **5.3. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung**

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

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
232		233	Teilfläche
233/1	Teilfläche, Kindertagesstätte	234	Ortsrandeingrünung
249/2	Teilfläche, Steinweg	118/42	Teilfläche, Kindertagesstätte

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, mit der Planung besteht Einverständnis. Gegenwärtig werden die Eigentumsverhältnisse zugunsten der Gemeinde Döhlau angepasst.

## **6. Städtebaulicher Entwurf**

### **6.1. Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	32.045 m <sup>2</sup>
<i>darunter Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB</i>	<i>2.160 m<sup>2</sup></i>
öffentliche Verkehrsfläche	3.130 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	305 m <sup>2</sup>
<i>darunter öffentliche Parkplätze</i>	<i>305 m<sup>2</sup></i>
öffentliche Grünfläche	3.280 m <sup>2</sup>
<i>darunter vorhandene Eingrünung</i>	<i>2.870 m<sup>2</sup></i>
Flächen für die Löschwasserversorgung	100 m <sup>2</sup>

**Summe:** **38.860 m<sup>2</sup>**

### **6.2. Bauliches Konzept/Begründung der Festsetzungen**

Im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB soll ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden, um den dringenden Wohnbedarf in der Gemeinde zu decken. Dazu werden entsprechende Festsetzungen nach dem § 9 BauGB sowie nach Art. 81 BayBO getroffen.

Die Grundstücke ermöglichen in Verbindung mit den Festsetzungen nach § 9 BauGB sowohl klassische Einfamilienhäuser als auch eine dichtere Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern (Hausgruppen). Barrierefreier Geschosswohnungsbau ist aufgrund der Hanglage mit zwei vollständig barrierefreien Geschossen ohne Aufzugsanlagen möglich.

Die Gemeinde Döhlau strebt an, dass die Grundstücke auch mit Mietwohnungen bebaut werden. Eine über zwei Vollgeschosse hinausgehende Bebauung ist allerdings aufgrund der Hanglage und der Fernwirkung des Baugebietes nicht erwünscht. Es wurde berücksichtigt, dass Wohnungsbau in dörflichem Kontext durchaus auch unter Ausnutzung der Hanglage („Einliegerwohnung“) ohne größere Einschränkungen möglich ist.

Eine zumindest teilweise barrierefreie Gestaltung der Gebäude wird generell empfohlen, beziehungsweise wird empfohlen, die Voraussetzungen zu schaffen, Umbauten zur Barrierefreiheit mit möglichst geringem Aufwand zu ermöglichen. Dies stärkt die Resilienz der Bausubstanz und spart „Graue Energie“ ein.

Die Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte wurde aus Gründen der Rechtssicherheit aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Es ist nicht abschließend Recht gesprochen, ob eine Gemeinbedarfsfläche dem Ausnahmecharakter der § 13b-BauGB-Regelung im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie in diesem Fall entsprechen würde. Erweiterungen der Kindertagesstätte können dagegen konfliktfrei nach § 34 BauGB bewertet und genehmigt werden.

Daher bewegt sich die Gemeinde Döhlau hier auf der sicheren Seite.

#### Teilflächen 1 und 3

Geplant ist eine Bebauung mit Wohnhäusern. Hierzu wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Stellplätze ergibt sich aus § 12 und § 14 BauNVO.

#### Teilflächen 2

Geplant ist ein großdimensioniertes Einzelvorhaben zur Wohnnutzung. Eine parkartige Villenbebauung soll entstehen.

#### Begründung der Festsetzungen:

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Veida“ werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen:

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

**2. Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**

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

Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

Siehe Bauliches Konzept. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Da es sich um ein Verfahren nach § 13b BauGB handelt, wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind (in Erfüllung der Rechtsfolgen des Urteils des BayVGH, Beschluss vom 04.05.2018 – 15 NE 18.382).

Abgrabungen und Geländeauffüllungen sind zulässig, um Baukörper zu errichten und um qualifizierte Freiflächengestaltung zu ermöglichen.

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

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt (GRZ 0,35). Dies ist im Hinblick auf die angestrebte Dichte der Bebauung in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße angemessen. Die Unterschreitung des Orientierungswertes gem. § 17 BauNVO bedingt anders als deren Überschreitung keine besonderen Begründungsanforderung.

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist Ausfluss städtebaulicher Entscheidungsfindung und somit auch begründet und erforderlich.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,35 angesetzt, um den Versiegelungsgrad des Baulands effektiv zu vermindern. Dies ist städtebaulich erforderlich im Hinblick auf die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels (Hier: insbesondere Starkregenereignisse). Aufgrund der Topographie des Plangebietes in Verbindung mit der Eigentumsstruktur an Grund und Boden kann eine gewisse Bauplatzgröße aufgrund der Tiefe der Baugrundstücke nicht unterschritten werden. Diesem Umstand wird durch eine niedriger angesetzte zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO entsprechend Rechnung getragen.

In Teilfläche 2 ist die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt (GRZ 0,2). Es handelt sich um Einzelvorhaben, ein parkartiger Charakter der Flächen soll grundsätzlich angestrebt werden.

#### Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 BauNVO wird für die Teilfläche 1 und 3 eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt (GFZ 0,7).

Gemäß § 20 BauNVO wird für die Teilfläche 2 eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GFZ 0,4).

Die Überlegungen zur Grundflächenzahl und zu der jeweils zulässigen Anzahl der Vollgeschosse flossen hier mit ein.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet auf maximal zwei (II) festgesetzt. Eine weitere Ausdifferenzierung erscheint aufgrund des zugestandenem Maßes an Flexibilität an die Bauherren nicht praktikabel.

#### Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Firsthöhe (FH) in dem Allgemeinen Wohngebiet eine Höhe von 8,50 Metern (FH 8,50m) nicht überschreiten. Die Festlegungen entsprechen dem Stand der Technik und lassen den Bauherren einen gewissen Spielraum offen. Die Festsetzung eines Maßes der Traufhöhe ist aufgrund der gleichzeitigen Freigabe der Dachformen und der in beabsichtigter Weise fehlenden Klarstellung zur Anordnung der zulässigen Vollgeschosse nicht zielführend.

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

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

##### Teilfläche 1:

Bei den talseitig der Erschließungsstraße gelegenen Gebäuden (Teilfläche 1) darf bei einer Bebauung die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,50 Meter über dem Mittel des angrenzenden Erschließungsstraßenniveaus liegen.

##### Teilfläche 2:

Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf höchstens 50 Zentimeter über dem mittleren vorhandenen natürlichen Gelände liegen. Die Bebauung soll der Geländeform folgen.

Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

##### Teilfläche 3:

Bei den hangseitig der Erschließungsstraße gelegenen Gebäuden (Teilfläche 3) darf bei einer Bebauung die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 1,50 Meter über dem Mittel des angrenzenden Erschließungsstraßenniveaus liegen.

Grundsätzlich soll eine unerwünschte Höhenentwicklung vermieden werden. Durch die gewählte Höhenlage ist eine Höhe von 10,00m über dem Niveau der Erschließungsstraße das absolute Maximum in der Höhenentwicklung. Gleichzeitig wird nachfolgenden Sachverhalten Rechnung getragen. Die Entwässerungsebene ist die Oberkante Fahrbahn, es muss daher ermöglicht werden, dass bauliche Anlagen auch ohne den Einsatz einer hausinternen Pumpstation an die Entwässerungsanlagen angeschlossen werden.

Gleichzeitig muss vermieden werden, dass sich die zukünftigen Bauherrn mit unverhältnismäßig hohem Aufwand in die topographische Hangstruktur „eingraben“ müssen, beziehungsweise unzumutbare Auffüllungen auf den Grundstücken zur Herstellung der baulichen Anlagen erforderlich sind.

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

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

Die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten. Das Maß der Abstandsfläche von 0,4H, 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 können eingehalten werden.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin ab Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von mindestens 5 Metern aufweisen, um weitere Stellplätze und Stauraum auf Grundstücken zu gewährleisten.

Die Baugrenze stellt einen Abstand von 5 Metern zu Flächen anderer Nutzung und zu bereits bebauten Nachbargrundstücken sicher.

Das Instrument der Baulinie wird aufgrund der Verbindlichkeit nach § 23 Abs. 2 BauNVO nicht als geeignetes Instrument angesehen, da auch ein Zurücktreten von Gebäudeteilen hinter diese Baulinie nicht zulässig ist. Dadurch können im Einzelfall nicht zumutbare Kosten entstehen.

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

öffentliche Verkehrsflächen

Auf Punkt 7 der Begründung wird verwiesen.

Straßenbegrenzungslinie

Klarstellung.

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Auf Punkt 7 der Begründung wird verwiesen.

**2.5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Fläche für einen Löschwasserbehälter

Der Grundschutz für die Löschwasserversorgung ist durch die Gemeinde nachzuweisen. Da es in den höhergelegenen Bereichen von Döhlau bekanntermaßen zu Problemen bei den Druckverhältnissen kommt, wird eine Fläche für einen Löschwassertank bereits im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt, um den Grundschutz druck- und mengenmäßig sicherzustellen.

**2.6. 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. Ausnahmen gelten für die Abfuhr von Niederschlagswasser in offenen Gräben.

**2.7. 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. Zur Regenrückhaltung ist pro Baugrundstück über die Zisterne ein Regenwasserpuffer von



mindestens vier Kubikmetern herzustellen, um Niederschlagswasser zurückzuhalten und langsam den Entwässerungseinrichtungen zuzuführen.  
Die Festsetzung ist begründet in § 55 Abs. 2 WHG und der Berücksichtigung von § 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB.

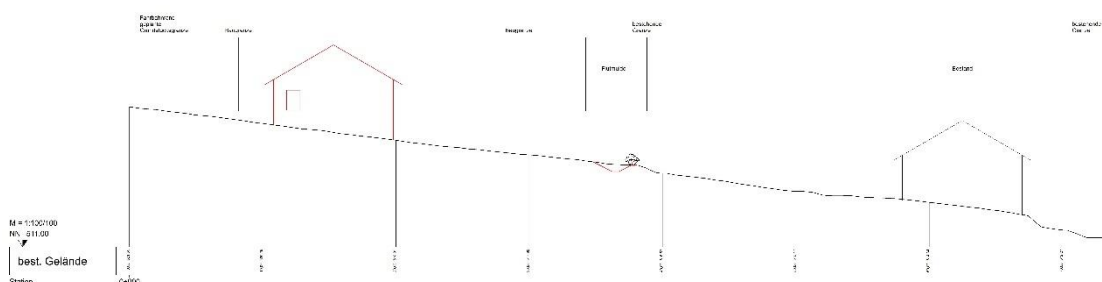
## 2.8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes.  
Auf Punkt 8 der Begründung wird verwiesen.

## 2.9. die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um Schäden durch Starkregen, vorzubeugen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 10 & 17 BauGB)

Die Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Durch Ausbildung einer Aufwallung bei gleichzeitiger Abgrabung soll eine Muldenstruktur angelegt werden, welche dem Schutz der Unterlieger im Falle eines Starkregenereignisses dient. Durch die Maßnahme erfolgt nicht nur eine physische Barriere, sondern es wird auch die Strukturvielfalt insgesamt in dem Hangbereich abflusswirksam erhöht. Es handelt sich um eine niedrighschwellige Maßnahme, welche den besseren Schutz der Unterlieger im Falle von Starkregenereignissen wesentlich verbessern soll. Eine Bebauung ist nicht zulässig. Eine gärtnerische Nutzung ist möglich, gleichzeitig soll die Baulandqualität in Anlehnung an Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB grundsätzlich erhalten bleiben. Die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmen obliegt den künftigen Eigentümern.

Prinzipiskizze:



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

Für Regelungen zum speziellen Artenschutz wird auf Punkt 11.2.2 der Begründung verwiesen.

Regelungen zum klimasensiblen Umgang mit Niederschlagswasser  
Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu Brauchwasserzwecken zu verwenden. Pro 100m<sup>2</sup> überbauter Grundstücksfläche ist ein Speichervolumen von 1 m<sup>3</sup> vorzuhalten. Dies wird mit der zunehmenden sommerlichen Trockenheit während der Vegetationsperiode begründet. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser handelt es sich um eine Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz, mit der einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden kann.  
Alternativ ist der Nachweis des Speichervolumens über eine Teichanlage nachzuweisen.

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

Auf Punkt 11.2.1 der Begründung wird verwiesen.

## 2.12. Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für weitere grünordnerische Festsetzungen wird auf Punkt 8 der Begründung verwiesen.

## 2.13. Abgrenzung der unterschiedlichen Art baulicher Nutzung (§16 Abs.5 BauNVO)

Abgrenzung der unterschiedlichen Zulässigkeit baulicher Nutzung. Begründung sh. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

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

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

Dies macht an dieser Stelle insbesondere aus zwei Gründen Sinn:

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

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

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

#### **3.1. Dächer**

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

Es sind nur Metaldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht, um Schwermetallauslösungen und damit einhergehende Belastungen von Boden- und Wasserhaushalt zu unterbinden. Diese Einschränkung bezieht sich ausdrücklich als Konkretisierung auf Metaldächer. Die Zulässigkeit weiterer Materialien wird nicht eingeschränkt. Dachbegrünung und Photovoltaik sind zulässig und erwünscht und werden als Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel sehr empfohlen.

#### **3.2. Fassaden**

Als Materialien für Fassaden sind Glas, Putz, Metall oder Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig. Es sind nur Metallflächen zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht, um Schwermetallauslösungen und damit einhergehende Belastungen von Boden- und Wasserhaushalt zu unterbinden. Die Zulässigkeit weiterer Materialien wird nicht eingeschränkt.

Bei der Fassadengestaltung sind glänzende und wirksam spiegelnde Materialien unzulässig. Auch grelle Farben sind unzulässig, um über die mit der guten fachlichen Praxis verbundenen Auswirkungen hinaus die Belastungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

#### **3.3. Stellplätze**

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Der öffentliche Raum dient grundsätzlich nicht in erster Linie dem Abstellen von KFZ.

#### **3.4. Gartengestaltung**

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

All 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 befindet sich im Einzugsbereich der Bushaltestellen Wiesenweg und Hofer Straße, welche verhältnismäßig günstig über die Linien 22 und 23 durch den ÖPNV bedient werden.

Durch die Erschließungsanlagen ist grundsätzlich eine ausreichende Berücksichtigung des fußläufigen Verkehrs gewährleistet.

Die Einmündungsbereiche sind von Bepflanzung freizuhalten, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind grundsätzlich freizuhalten.

Auf einer Entwicklungsbreite von 6,50m wird die Planstraße an den Steinweg und die Dahlienstraße angebunden.

Die Verkehrsführung mit den erforderlichen Radien nutzbarer Raum frei, welcher begrünt wird und durch Parkflächen für die Kindertagesstätte genutzt werden kann.

Die Entwicklungsbreite weist 6,50m auf, was den Begegnungsfall PKW-LKW abdeckt.

Der Ausbau der Straße Steinweg im Bereich der Einmündung berücksichtigt durch die Anbindung an einen Flurbereinigungsweg insbesondere die Belange der Landwirtschaft.

Die Planstraße endet in einer Wendeanlage für dreiaxlige Müllfahrzeuge, in welcher weitere Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Bepflanzung vorgesehen sind.

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 dem Stand der Technik entsprechende verkehrliche Erschließung ermöglicht.

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

Die notwendigen Stellplätze sind im Bauantrag nachzuweisen. Es besteht die Möglichkeit Stellplätze mit einem Carport zu überbauen. Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

## **8. Grün- und Freiflächenkonzept**

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

Es handelt sich bei der Ortsrandeingrünung um einen landwirtschaftlichen Weg, der Altgrasbestände, Strauch- und Baumbestand gesäumt ist. Diese Strukturen sollen erhalten bleiben und durch die Unterpflanzung mit Sträuchern aufgewertet werden.

Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Besonderes Augenmerk sollte auf eine Eingrünung der Grundstücke hin zu öffentlichen Verkehrsflächen gelegt werden.

- Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten.
- Der Grünstreifen zur freien Landschaft ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- Bei Pflanzungen in öffentlichen Grünflächen ist folgende Pflanzliste anzuwenden:

### *Bäume:*

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Eberesche, Vogelbeerbaum	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche, Weißbuche	(Carpinus betulus)
Salweide, Ohrweide, Grauweide, Bruchweide	(Salix)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Stieleiche, Sommereiche	(Quercus robur)
Vogelkirsche, Süßkirsche, Traubenkirsche	(Prunus avium)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Weißbirke	(Betula pendula)

Buche	(Fagus sylvatica )
Zitterpappel	(Populus tremula)
Bergulme	(Ulmus glabra)

Weiterhin sind alle einheimischen und standortgerechten Obstsorten geeignet.

*Sträucher:*

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

- Pro angefangener 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaumhochstämme.

Gegebenenfalls erforderliche Baumfällarbeiten und Gehölzschnitt sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen nur von Oktober bis Februar zulässig. Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeiten von Wiesenbrütern zu erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Flächen durch Mahd ausreichend kurz zu halten, um Gelege zu unterbinden.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1. Entwässerung**

Die Verkehrsführung ist so an die topographische Situation angepasst, dass auf kosten- und wartungsintensive Abwasserhebwerke verzichtet werden kann. Döhlau ist an Anlagen des Abwasserverbands Saale angeschlossen.

Die hydraulische Aufnahmefähigkeit der Hauptsammler des Abwasserverbandes ist beschränkt. Die Entwässerung der neu zu erschließenden Gebiete ist, wenn technisch möglich, im Trennsystem zu erstellen. Diese technische Möglichkeit ist vorliegend allerdings nicht gegeben. Die Herstellung der Entwässerung erfolgt zwar im Trennsystem, die Kanalisation des Ortsteils Döhlau ist im Bereich des Kotzauer Berges allerdings im Mischsystem eingerichtet.

Anfallendes Schmutzwasser der einzelnen Gebäude wird gesammelt und über neu zu erstellende Kanalleitungen dem bestehenden Mischsystem zugeleitet.

Über das vorhandene Kanalnetz erfolgt die Einleitung in die Kläranlage des Abwasserverbands Saale.

Niederschlagswasser muss ebenfalls über das bestehende Mischsystem im Dahlienweg abgeführt werden. Es ist kein geeigneter Vorfluter vorhanden. Zudem liegt in den hangabwärts gelegenen Siedlungsbereichen kein Trennsystem vor. Unverschmutztes Niederschlagswasser kann demnach nicht schadlos von der Fläche abgeführt werden, außer über das Mischsystem des Hauptortes Döhlau.

Für den Rückhalt von Niederschlagswasser wird die Prüfung von dezentralen Rückhalteeinrichtungen und Versickerungsanlagen auf Teilflächen oder auf den Grundstücken empfohlen. Neben den etablierten Rückhalte- und Versickerungsanlagen können gegebenenfalls auch naturnahe Einrichtungen, z.B. Teiche etc. im Sinne des Klimawandels zum Einsatz kommen. Um dieser Anforderung zu genügen, wurden entsprechende Maßnahmen im

Bebauungsplan vorgesehen, die unter anderem auf die hydraulische Wirksamkeit von Zisternen abzielen.

Wird im Mischsystem entwässert, ist zum Schutz der Vorfluter zu überprüfen, ob die vorhandenen Mischwasserbehandlungssysteme (Regenbecken) für die steigenden Schmutzwassermengen ausreichend sind und den Anforderungen des WHG entsprechen. Gegebenenfalls muss das Rückhaltevolumen vergrößert werden. Dies erfolgt in der Erschließungsplanung, welche der Bauleitplanung nachgelagert ist, hier wären gegebenenfalls neue wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich.

Unbelastetes Niederschlagswasser soll, wenn technisch möglich, auf den Grundstücken zurückgehalten bzw. versickert werden. Neben dem Einsatz der Standardsysteme soll dabei auch die Möglichkeit naturnaher Anlagen geprüft werden. Dieser Ansatz wird grundsätzlich empfohlen und soweit möglich (auch durch eine niedrige Grundflächenzahl) begünstigt. Die Versickerungsfähigkeit ist allerdings aufgrund der geologischen Verhältnisse sowie der Hanglage, insbesondere vor dem Hintergrund der steigenden Intensität von Regenereignissen als mangelhaft zu bewerten und kann lediglich in ergänzender Hinsicht bei der Niederschlagswasserbeseitigung berücksichtigt werden.

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.

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Gebäuden ist vorwiegend in Zisternen zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden.

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

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

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

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

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Döhlau erfolgt über eigene Brunnen sowie Zukauf von der Stadt Hof und der Gemeinde Regnitzlosau. Betrieben wird die Trinkwasserversorgung durch die Stadtwerke Hof im Auftrag der Gemeinde Döhlau. Nach Rücksprache mit den Stadtwerken wäre die Versorgung des Neubaugebiets grundsätzlich möglich.

Die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken gem. DIN 14090 sind bei konkreten Bauvorhaben zu beachten.

Das Hydrantennetz wird im Zuge der Erschließungsplanung normenkonform ausgebaut, hier wird auch über die Verwendung von Überflurhydranten in Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr befunden.

Der Grundschutz für die Löschwasserversorgung ist durch die Gemeinde nachzuweisen. Da es in den höhergelegenen Bereichen von Döhlau bekanntermaßen zu Problemen bei den Druckverhältnissen kommt, wird eine Fläche für einen Löschwassertank bereits im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt, um den Grundschutz druck- und mengenmäßig sicherzustellen.

Das Plangebiet ist an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Die Erschließung der Anwesen mit Strom ist in Erweiterung des bestehenden Netzes möglich. In dem überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr-, bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt werden.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen durchgeführt werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind einvernehmlich geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Auf die bestehenden Anlagen im Bereich der Kindertagesstätte ist Rücksicht zu nehmen. Erschließungsarbeiten in diesem Bereich sind eng mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

Gegebenenfalls findet im Zuge der Erschließungsplanung eine Koordinierung mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH statt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Vodafone Kabel Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Auf die bestehenden Anlagen im Bereich der Kindertagesstätte ist Rücksicht zu nehmen.

Im Zuge der Erschließung ist die Mitverlegung von Speedpipes geplant. § 77i Abs. 7 Satz 2 TKG wird somit entsprochen.

### **9.3. Müllentsorgung**

Die Abfallentsorgung und Wertstofffassung erfolgen durch den Landkreis Hof. Die Befahrbarkeit ist aufgrund der vorgesehenen Straßenbreiten gewährleistet. Wendeanlagen sind in ausreichendem Maße vorgesehen.

## 10. Kosten und Finanzierung

Es liegt eine Grobkostenschätzung für die Erschließung des Baugebietes vor:

<b>Bestandteil</b>	<b>Merkmal</b>	<b>Kosten (brutto)</b>
Erschließungsstraßen	455 m	575.000 €
Abwasserentsorgung Mischsystem	<i>Mischwasserkanal</i> * DN 400: 65 m DN 300: 360 m DN 150: 22 m <i>Regenwasserkanal</i> DN 300: 80 m	265.000 €
Trinkwasserleitung	467 m*	170.000 €
Kabelgraben für Medien	430 m	35.000€
Straßenbeleuchtung	13 St. Inkl. Kabel	20.000€
<b>Gesamt</b>		<b>1.065.000 €</b>

\*= inkl. Grundstücksanschlussleitungen.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird auf die zukünftigen Besitzer der Baugrundstücke umgelegt.

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

Diese werden bei einem Baugebiet dieser Art jedoch in der Regel durch die Grundsteuer und die kommunale Beteiligung am Aufkommen der Einkommensteuer der künftigen Bewohner und Bewohnerinnen mit 15 % Anteil gegenfinanziert.

## 11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

### 11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

### 11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

#### **11.2.1. Immissionsschutz**

Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Handelsbetriebe, die von außen auf das Gebiet einwirken könnten, sind nicht ersichtlich.

Die Emissionen der Kindertagesstätte sind als sozialverträglich anzusehen (Wohnfolgeeinrichtungen) und entschädigungslos hinzunehmen.

Bei der ordnungsgemäßen Nutzung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist in gewissem Umfang mit Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu rechnen, die von den Anwohnern hinzunehmen sind.

Gleiches gilt sinngemäß für Lärm- und Abgasmissionen durch den Anliegerverkehr in den angrenzenden Gebieten.

Das Planungsgebiet ist in ausreichendem Abstand zu überörtlichen Verkehrswegen gelegen.

Verkehrsweg	Entfernung	Bemerkung
Bahnstrecke Bamberg-Hof	>470m	An deutlich nähergelegenen Immissionsorten werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 bzw. die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Wald ist als zusätzlicher Immissionsschutz vorhanden.
Bundesstraße 15	>620m	Keine Betroffenheit erkennbar.
HO 6	>250m bis OD-Grenze	Keine Betroffenheit erkennbar, Abschirmung durch bestehende Bebauung gegeben.

Da es aufgrund der technischen Entwicklung, der rechtlichen Rahmenbedingungen und der Förderkulisse absehbar ist, dass als Heizmedium die Wärmepumpe in verschiedensten Ausführungen häufig zum Einsatz kommen wird, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schalleistungspegel LWA  $\leq$  50 dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufgestellt und dass der Körperschall z. B. durch Montage des Geräts auf Gummipuffern minimiert bzw. seine Weiterleitung verhindert wird.

Diese Ausführungen entsprechen dem Stand der Technik und dienen dazu spätere Konflikte zu vermeiden.

### 11.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine kartierten oder gesetzlich geschützten Biotope und keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt durch die Errichtung von Gebäuden und dazugehörigen Nebenanlagen in geringem Umfang (GRZ=0,35 bzw. 0,2).

Nach § 13b BauGB ist eine Ausgleichsflächenregelung bei einem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nicht anzuwenden, da dieser die Regelungen des § 13a BauGB auf den Ortsrand ausweitet.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Entsprechend wird gem. § 13 a Abs. Abs.2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 des UVPG ohnehin nicht erforderlich und wird daher nicht durchgeführt.

Nichtsdestotrotz sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wirksam auszuschließen, weshalb festgesetzt wird, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten von Wiesenbrütern zu erfolgen hat. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Flächen durch Mahd ausreichend kurz zu halten, um Gelege zu unterbinden.

Gegebenenfalls erforderliche Baumfällarbeiten und Gehölzschnitt sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen generell nur von Oktober bis Februar zulässig.

### 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. Dies wird in vorliegender Planung insbesondere durch Anpassungsmaßnahmen an Starkregenereignisse, an die Nutzung,



Abfuhr und Speicherung von Niederschlagswasser sowie einem hohen Maß an Begrünung berücksichtigt.

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. Bei Flachdächern können auch aufgeständerte Anlagen installiert werden. Eine Empfehlung ist explizit vorgesehen, eine Rechtsgrundlage zur Solarpflicht existiert nicht.

Es wird zudem empfohlen, Gebäude mit mindestens der Effizienzstufe 55 (KfW-55-Standard) zu errichten.

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 28.04.2022

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