

# **Markt Oberkotzau**

Landkreis Hof

## **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Loh“ mit integriertem Grünordnungsplan**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1, Nr. 1 BauGB**

in der Fassung vom 14.09.2021

**Planträger:**

Markt Oberkotzau, Lkr. Hof

---

**Verfasser:**

Susanne Augsten Landschaftsarchitektur, Erbsbühl 10, 95119 Naila  
ghswARCHITEKTEN, Poststraße 21, 95028 Hof

## **Inhaltsübersicht**

<b>1. Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>3</b>
<b>2. Einführung in die Planungsgrundlagen</b>	<b>3</b>
2.1 Lage im Raum, räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung der Planungsfläche	3
2.2 Rechtsgrundlagen	5
2.3 Planungsrechtliche Situation (Anpassung an die Ziele der Raumordnung)	6
<b>3. Planungskonzeption</b>	<b>7</b>
3.1 Städtebaulicher Entwurf	7
3.2 Geplante bauliche Nutzung und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
3.3 Grünordnerische Maßnahmen	9
<b>4. Bodenverhältnisse</b>	<b>10</b>
<b>5. Erschließung der Planungsfläche und technische Infrastruktur</b>	<b>10</b>
5.1 Verkehrliche Erschließung	10
5.2 Technische Infrastruktur	10
<b>6. Bau- und Bodendenkmäler</b>	<b>11</b>
<b>7. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen</b>	<b>11</b>
<b>8. Naturschutz</b>	<b>11</b>
<b>9. Wasserwirtschaft</b>	<b>12</b>
<b>10. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>12</b>
<b>12. Immissionseinflüsse und Vorkehrungen</b>	<b>12</b>
<b>13. Flächenbilanz</b>	<b>13</b>
<b>14. Auswirkungen der Planung</b>	<b>13</b>
12.1 Umweltprüfung	13
12.2 Eingriffsregelung	12
12.3 Immissionsschutz	13
<b>15. Entwurfsverfasser</b>	<b>13</b>

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Loh“ ist ursprünglich am 01.08.1966 in Kraft getreten. Nach dreimaliger Änderung erfolgt seine Aufhebung am 14.09.1984. Eine Neuaufstellung erfolgte ebenfalls am 14.09.1984.

Der konkrete Anlass für die erste Änderung ist in der Anfrage seitens eines Investors begründet, welcher im Nord-Ostteil des Bebauungsplanes die Brachfläche einer früheren Gärtnerei mit einer mehrgeschossigen Wohnbebauung nutzen möchte.

Durch die vorliegende Planung erwartet sich die Marktgemeinde Oberkotzau eine Aufwertung einer innerörtlichen Brachfläche zugunsten einer attraktiven Wohnnutzung. Damit soll der Innenort von Oberkotzau nachhaltig gestärkt werden.

Dadurch, dass mit der geplanten Änderung die Wiedernutzbarmachung einer Fläche und eine Nachverdichtung beabsichtigt ist, wird die Änderung gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist insbesondere beabsichtigt, das für den Bereich der ehemaligen Gärtnerei geltende Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern. Auf diese Art und Weise wird gewährleistet, dass eine weitere Wohnbebauung zulässig ist. Würde diese Änderung nicht erfolgen, müsste aufgrund der rechtlichen Vorgaben eine gewerbliche Nutzung auf der Fläche erfolgen, da das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet bereits überwiegend mit einer Nutzung zu Wohnzwecken bebaut ist.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1, Nr. 1 BauGB durchgeführt, da die Größe der festzusetzenden Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Abschätzung möglicher Umweltauswirkungen ist erfolgt. Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung erwartet. Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB sind demnach gegeben, da keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und auch keine Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000) berührt werden.

## 2 Einführung in die Planungsgrundlagen

### 2.1 Lage im Raum, räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung der Planungsfläche

*Lage:*

Die Marktgemeinde Oberkotzau liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Hof und gehört zur Planungsregion Oberfranken-Ost (Region 5).

Die Stadt Hof als Oberzentrum ist von Oberkotzau ca. 5 km entfernt.

Das Plangebiet liegt inmitten des Ortszentrums, westlich der Schwarzenbacher Straße.

Die Anbindung der Marktgemeinde Oberkotzau an das übergeordnete Straßennetz erfolgt im Wesentlichen über die St 2177.

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Friedhofstraße erschlossen.



Übersichtslageplan o. M.

#### *Betroffene Flurstücke:*

Folgende Flurnummern der Gemarkung Oberkotzau sind von der Änderungsplanung betroffen:

Flur-Nummern 515, 516 und 517.

Alle Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 7 Bau GB dargestellt.

#### *Größe und Topografie:*

Die Planungsfläche umfasst ca. 0,47 ha. Das Gelände kann als relativ ebenmäßig bezeichnet werden. Es fällt von Norden nach Süden um ca. 2,00 m (bei einer Bezugslinie von ca. 60 m).

#### *Beschreibung der Planungsfläche:*

Das Gebiet befindet sich auf einer Brachfläche der ehemaligen Friedhofsgärtnerei. Das Gelände muss für eine Wiederbebauung um die früheren Gebäulichkeiten der Gärtnerei mit Gewächshäusern, Verkaufsgebäuden und dgl. beräumt werden und die Freiflächen müssen gerodet werden.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze schließt der Sportplatz des ATSV an. Im Süden und Westen grenzen Mischgebietsflächen an, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum

Plangebiet als Wohnbebauung genutzt werden. Im Norden verläuft parallel die Friedhofstraße.

Das Grundstück ist von einer Leitungstrasse (Mischwasserkanal) durchzogen, welche dinglich zu sichern ist.



Luftbild der Grundstücksfläche o. M.

## 2.2 Rechtsgrundlagen

Es werden folgende Rechtsgrundlagen in der zurzeit gültigen Fassung zu Grunde gelegt:

1. Baugesetzbuch (BauGB, Stand 03.11.2017, geä. 08.08.2020)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO, Stand 14.06.2021)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV, Stand 14.06.2021)
4. Bayer. Bauordnung (BayBO, Stand 14.08.2007, geä. 23.12.2020)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Stand 29.07.2009, geä. 15.09.2017)
6. Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG, Stand 23.02.2011, geä. 23.11.2020)

## 2.3 Planungsrechtliche Situation (Anpassung an die Ziele der Raumordnung)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus folgenden übergeordneten Planungen:

- Landesentwicklungsprogramm
- Regionalplan
- Flächennutzungsplan
- Landschaftsplan

### Landesentwicklungsprogramm:

Ein Leitgedanke des LEP ist es, die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu berücksichtigen und vorhandene Potenziale hierfür zu nutzen. Dies stellt eine Handlungsgrundlage für die gemeindliche Entwicklung dar und ist im Kap. 3.2. (LEP Stand 01.01.2020) folgendermaßen formuliert: *„Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen.“*

### Regionalplan:

Die Marktgemeinde Oberkotzau ist im Regionalplan der Region 5 Oberfranken-Ost hinsichtlich der Zielsetzung der Raumordnung und Landesplanung als ländlicher Teilraum, der nachhaltig gestärkt werden soll, charakterisiert.

### Flächennutzungsplan:

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „...sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“ (Entwicklungsgebot).

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Marktgemeinde Oberkotzau in der Fassung vom 03.08.2020 als Mischgebietsfläche dargestellt.

Beim B-Plan der Innenentwicklung ist die Anpassung des FNP im Zuge der Berichtigung möglich ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

In der Bauausschusssitzung vom 27.04.2021 wurde der Grundsatzbeschluss gefasst, dass der FNP nach Änderung des B-Plans der Innenentwicklung im Rahmen der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst wird und nicht im förmlichen Verfahren geändert wird. Die Anpassung des FN-Planes erfolgt somit nach Änderung des B-Planes.

Die Fläche wird in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt.

### Landschaftsplan:

Es liegt ein Landschaftsplan vor. Für den Geltungsbereich gibt es keine explizit zu berücksichtigenden Faktoren seitens des Landschaftsplanes.

### 3 Planungskonzeption

#### 3.1 Städtebaulicher Entwurf

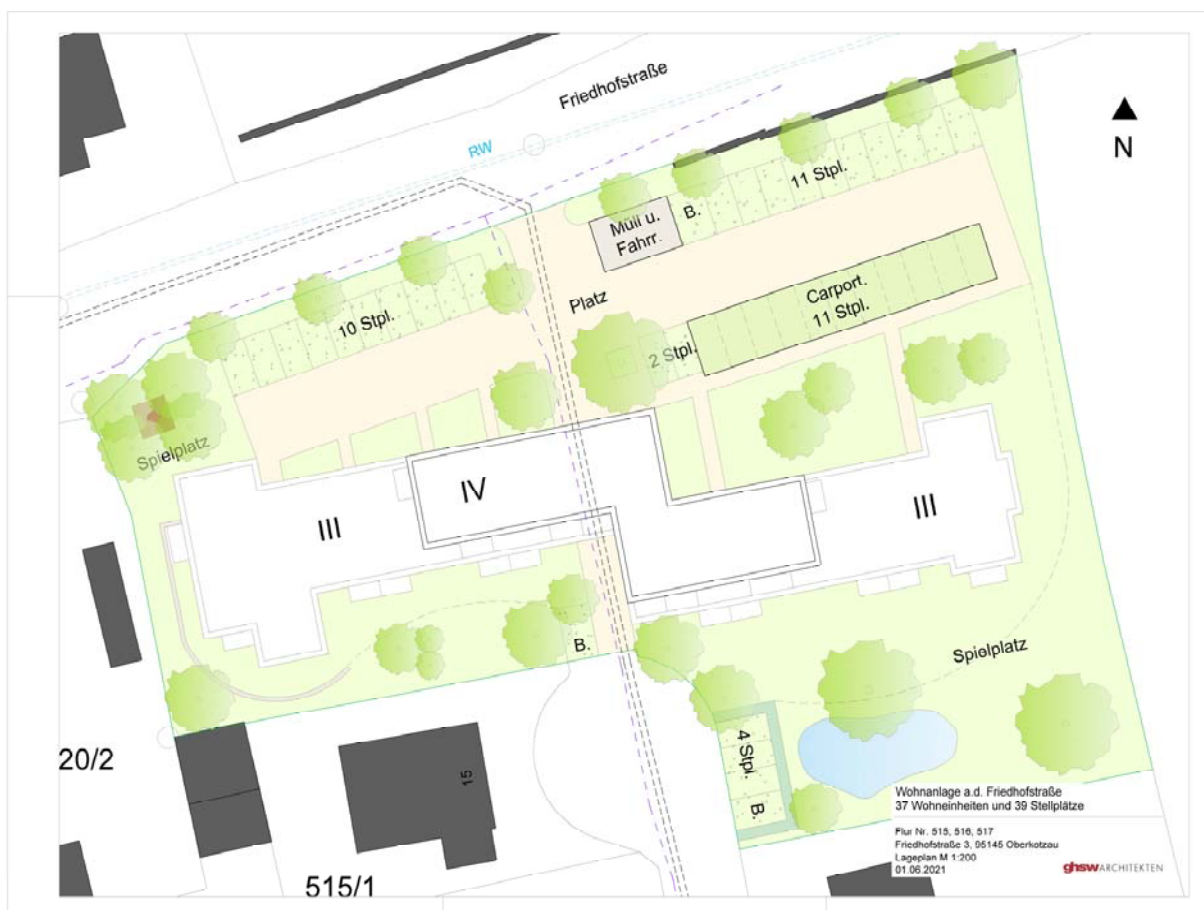
Als Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplans dient der nachfolgend dargestellte städtebauliche Entwurf. Aus diesem Entwurf wurde der Bebauungsplan entwickelt.

Es ist beabsichtigt, im Rahmen eines sozialen Wohnungsbauprojekts eine Wohnanlage mit insgesamt 37 Wohneinheiten zu errichten. Innerhalb von zwei Wohngebäuden werden Wohnungen mit verschiedenen Wohnungsgrößen errichtet. Die Baukörper sind in Ost-West-Richtung platziert.

Im Norden vorgelagert befinden sich die Erschließungsflächen mit Zufahrten, Stellplätzen und Hauseingängen.

Im Südosten befindet sich eine gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche, in der ein Spielplatz und Aufenthaltsbereiche untergebracht sind.

Hier ist auch ein Bereich zum Rückhalt von Oberflächenflächenwasser angeordnet.



Lageplan des städtebaulichen Entwurfs o. M.

### 3.2 Geplante bauliche Gestaltung und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### *Art der baulichen Nutzung*

Das Planungsgebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind hier Nutzungen, die vorwiegend dem Wohnen dienen.

#### *Maß der baulichen Nutzung*

Gem. § 17 BauNVO liegt der Orientierungswert für die höchstzulässige Grundflächenzahl im WA bei 0,4 und die Geschosßflächenzahl bei 1,2. Es werden jeweils die Obergrenzen für das Gebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl im WA wird mit 0,4 und die Geschosßflächenzahl mit 1,2 verbindlich festgesetzt.

Durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 bzw. 3 BauNVO, soll dem Wunsch nach einer verdichteten Bebauung nachgekommen werden. Es ist beabsichtigt, zwei längliche Wohngebäude zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt.

Durch die Festsetzung mit einer höchstens zulässigen Bebauung von 3 Vollgeschossen bzw. von 4 Vollgeschossen, wobei ein 4. Vollgeschoss nur auf der Hälfte der Fläche der darunterliegenden Geschosßfläche errichtet werden darf, kann eine maßvolle bauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Um dem Ortsbild gerecht zu werden und eine ansprechende bauliche Einpassung der Baukörper sicher zu stellen, werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Das Eingangsniveau (Erdgeschoss +/- 0.00) liegt bei 503.00 ü. NN und wird als untere Bezugshöhe verbindlich festgesetzt. Dies entspricht dem vorhandenen natürlichen Gelände an dieser Stelle im Eingangsbereich.

Die max. Gebäudehöhe für die Gebäude liegt bei 515,60 m über NN.

Das zulässige Maß von Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Gelände wird auf 1,0 m beschränkt.

Durch die Festsetzung mit einer max. bebaubaren Grundfläche und durch die Festsetzung der max. Gebäudehöhe über NN kann eine maßvolle bauliche Entwicklung sichergestellt und die Topografie optimal genutzt werden.

Das 3. OG ist bei der Fassadengestaltung vom übrigen Gebäude abzusetzen. Es ist den Dachfarben der umliegenden Gebäude in der Nachbarschaft anzugleichen. Die Fassadengestaltung setzt sich durch die Verwendung eines anderen Materials und einer anderen Farbe ab. Als Farbe wird eine dunkle Farbe (z.B. dunkelanthrazit oder schiefergrau) festgesetzt.

Als Dachformen werden verschiedene Dachformen (PD max. 5°, FD) zugelassen.

Für die Dacheindeckung sind dunkel engobierte oder schwarze Farben zulässig.

Anlagen für Photovoltaik auf den Dachflächen sind auch in aufgeständerter Bauweise zulässig.

Die Firstrichtung wird gemäß Planeinschrieb geregelt.

Nebenlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### *Einfriedungen an Grundstücksostseite (Sportgelände)*

Zur Einfriedung entlang der Ostseite ist ein Schutzzaun nach Anforderungen des Sportvereins zulässig (Höhe max. 3,00 m).



### *Einfriedungen an privaten Grundstücken*

Als Einfriedung an den Straßen sind niedrige Holzzäune (Höhe max. 1,00 m) mit einem Betonsockel (Höhe max. 0,20 m) zulässig.

Gemauerte breitere Eingangssäulen sind mit Briefkasteneinwurf zulässig.

Seitliche Einfriedungen sind aus Maschendraht zulässig (Höhe max. 1,20 m).

Die Zaunfelder sind vor den Zaunpfosten durchlaufend auszuführen.

Die Zaunpfosten sind 0,10 m niedriger als die Zaunoberkante.

### **3.3 Grünordnerische Maßnahmen**

Um dem Orts- bzw. Landschaftsbild gerecht zu werden und eine ansprechende bauliche Einpassung der Baukörper sicher zu stellen, werden entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Es ist beabsichtigt, zur Eingrünung Baumpflanzungen vorzunehmen und das Grundstück gärtnerisch anzulegen. Im Geltungsbereich werden Grünflächen bzw. Baumpflanzungen durch Kennzeichnung im Plan festgesetzt. Dadurch wird die mögliche Bodenversiegelung im Plangebiet begrenzt. Diese Flächen dienen auch als Abstandsfläche zu den angrenzenden Nutzungen.

Im Einzelnen wird festgelegt:

Alle Pflanzungen sind zeitlich im Rahmen der Erschließung durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Vorhandene Bepflanzung ist nach Möglichkeit zu erhalten.

#### *Baumpflanzungen entlang der Friedhofstraße*

Es sind straßenbegleitend 8 Laubbäume zu pflanzen. Dabei sollen Laubbäume der folgenden Art mit der Pflanzqualität 3xv mB STU 18/20 verwendet werden:

#### Bäume I. und II. Ordnung:

Acer campestre 'Elsrik'	Feld-Ahorn i. S.
Malus i. A. und Sorten	Zier-Apfel
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Sorbus i. A. und Sorten	Vogelbeere

#### *Pflanzungen auf privaten Grundstücksflächen:*

Baumpflanzungen innerhalb der Grünanlage

Zusätzlich sind in der Grünanlage weitere 8 Laubbäume zu pflanzen. Eine Standortänderung der Bäume ist zulässig. Dabei sind Laubbäume der folgenden Art mit der Pflanzqualität 3xv mB STU 18/20 zu verwenden:

#### Bäume I. und II. Ordnung:

Acer campestre i. A. u. Sorten	Ahorn
Malus i. A. und Sorten	Zier-Apfel
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Prunus i. A. und Sorten	Zier-Kirsch
Sorbus i. A. und Sorten	Vogelbeere

#### *Dachbegrünung*

Die Dachflächen von überdachten Stellplätzen oder von Nebengebäuden mit Flachdach sind zu begrünen.

#### *Materialien für Wege:*

Die Zufahrten und Erschließungswege können mit Asphalt oder Betonpflaster engfugig

befestigt werden.

Stellplätze, sofern sie nicht überdacht sind, sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (Rasenfugenpflaster, wassergeb. Decken, Schotterrasen u. dgl.).

Die Festsetzung dient der Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Bodens und der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

*Niederschlagswasser:*

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser bzw. das anfallende Oberflächenwasser der Erschließungsflächen ist auf dem Grundstück in einer Rückhalteanlage, deren nutzbares Volumen mind. 10 m<sup>3</sup> besitzen muss, zu sammeln. Der Überlauf ist an die öffentliche Leitung (Mischwasserleitung) anzuschließen.

#### **4 Bodenverhältnisse**

Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Es werden die üblichen Verhältnisse erwartet (sandiger Lehmboden).

### **5 Erschließung der Planungsfläche und technische Infrastruktur**

#### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Planungsgebiet wird im Norden über die Friedhofstraße über eine Ein- bzw. Ausfahrt erschlossen.

Eine Zufahrt über den Wendehammer der Jean-Paul-Straße ist nicht vorgesehen.

#### **5.2 Technische Infrastruktur**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie zur Koordinierung der Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig den Versorgungsträgern schriftlich mitgeteilt werden.

##### **Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung für das Baugebiet erfolgt durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlage und kann als gesichert betrachtet werden.

##### **Abwasserbeseitigung**

Das Grundstück wird durch eine Leitungstrasse für Mischwasser durchzogen. Diese Leitung bleibt erhalten.

Die Zusammenführung der Schmutzwässer und des Regenwassers sowie des Drosselabflusses erfolgt am Grundstück und wird an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Die Abwässer gelangen über den gemeindlichen Kanal in den Abwassersammler „Saaletal“ und werden der Kläranlage des „Abwasserverbandes Saale“ in Hof zugeführt.

##### **Stromversorgung**

Das Planungsgebiet ist an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH, der die örtliche Versorgung für das Gemeindegebiet obliegt, angeschlossen.

Das Gebiet wird von keiner Hochspannungsfreileitung berührt.

##### **Gasversorgung**

Im Gebiet selbst ist keine Gasversorgung beabsichtigt.

### **Telekommunikationsversorgung**

Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG ist möglich.

Ein Glasfaserkabelanschluss ist ebenfalls möglich.

### **Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt zentral durch den für die Müllbeseitigung zuständigen Landkreis Hof (Abfallzweckverband Stadt und Lkr. Hof).

Es ist beabsichtigt, im Bereich der neuen Wohnanlage einen zentralen Müllsammelplatz zu errichten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abfallentsorgung entsprechend der Art und Menge der anfallenden Abfälle zur Beseitigung und der Art und Menge zur Verwertung gemäß den gesetzlichen Vorgaben und insbesondere der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Hof zu erfolgen hat.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung kann als gesichert betrachtet werden. Es wird im weiteren Planungsverfahren im Rahmen der Baugenehmigung über eine Brandschutzkonzept festgelegt.

## **6 Bau- und Bodendenkmäler**

Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bekannt.

## **7 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen**

Das Vorhaben liegt außerhalb bekannter Altlastenflächen.

Es ist grundsätzlich anzumerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

## **8 Naturschutz**

Eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Abschätzung möglicher Umweltauswirkungen ist erfolgt. Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung erwartet. Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB sind demnach gegeben, da keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und auch keine Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b (Natura 2000) berührt werden.

Im Planungsgebiet befinden sich keine geschützten Biotope.

Es befindet sich am Grundstück kein schützenswerter Altbaumbestand.

Belange des Naturschutzes werden durch den Änderungsplan nicht berührt.

Von einer Eingriffsregelung nach Bayer. Leitfaden wird abgesehen. Eingriffe, die von der Aufstellung des B-Planes ausgehen, gelten als vor der Planung erfolgt bzw. sind zulässig. Die zu erwartenden Eingriffe sind somit nicht mehr ausgleichspflichtig.

## 9 Wasserwirtschaft

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Es wird deshalb festgesetzt, dass bauliche Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen getroffen werden müssen. So wird z.B. Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

## 10 Bodenordnende Maßnahmen

Die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffenden Grundstücke befinden sich im Privatbesitz.

## 11 Immissionseinflüsse und Vorkehrungen

Vom geplanten Vorhaben selbst sind keine erheblichen Immissionen zu erwarten. Daher sind die von der Planung ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen als vernachlässigbar einzuschätzen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich unmittelbar ein Sportgelände des ATSV Oberkotzau. Hier finden nicht nur sportliche Trainingseinheiten statt, sondern gelegentlich auch verschiedene Veranstaltungen (Turniere, Sommerfest). Desweiteren wird das Sportgelände von Bogenschützen genutzt.

Im benachbarten Mischgebiet befindet sich auf dem Grundstück mit Flur-Nr. 520/4 der Steinmetzbetrieb „Ehspanner Natursteine GmbH“.

Durch das Ing.-büro IBAS - Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mBH, Bayreuth, wurde im Frühjahr 2021 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt und wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Als Ergebnis der Untersuchung kann zusammenfassend festgestellt werden, dass durch die benachbarten Grundstücksnutzungen aus schalltechnischer Sicht keine Beeinträchtigungen für ein allgemeines Wohngebiet ausgehen. Es entstehen keine Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung.

Schutzvorkehrungen sind deshalb nicht zu treffen.

## 12 Flächenbilanz

Wohngebietsfläche	4.682,00 m <sup>2</sup>
<u>Grünfläche</u>	<u>100,00 m<sup>2</sup></u>
Plangebiet Gesamt	4.782,00 m <sup>2</sup>

## 13 Auswirkungen der Planung

### 13.1 Umweltprüfung

Das Verfahren wird als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Abschätzung möglicher Umweltauswirkungen ist erfolgt.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung erwartet.

### 13.2 Eingriffsregelung

Von einer Eingriffsregelung nach Bayer. Leitfaden wird abgesehen. Eingriffe, die von der Aufstellung des B-Planes ausgehen, gelten als vor der Planung erfolgt bzw. sind zulässig. Die zu erwartenden Eingriffe sind somit nicht mehr ausgleichspflichtig.

### 13.3 Immissionsschutz

Es sind keine besonderen Vorkehrungen zum Immissionsschutz zu treffen.

Vom geplanten Baugebiet selbst sind ebenfalls keine erheblichen Immissionen zu erwarten. Daher sind die von der Planung ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen als vernachlässigbar einzuschätzen.

## 14 Entwurfsverfasser

Entwurf

aufgestellt:

Hof/Naila, am 14.09.2021

gesehen:

Markt Oberkotzau, am .....

.....  
Susanne Augsten, Landschaftsarchitektin  
Klaus Greim, Architekt

.....  
Markt Oberkotzau  
Stefan Breuer, 1. Bürgermeister

### Anlage:

Schallschutzbewertung (Ing.-büro IBAS Ingenieurgesellschaft mBH, Bayreuth)  
Stand 22.04.2021