



Bebauungsplan mit  
integriertem Grünordnungsplan  
„Schwesnitzalblick“

Begründung mit Umweltbericht

Fassung vom: 30.04.2019  
Änderungen: 11.11.2019  
04.02.2020

Auftraggeber:

**Markt Oberkotzau**  
Am Rathaus 2  
95145 Oberkotzau  
Tel.: 09286/941-0  
E-mail: [info@oberkotzau.de](mailto:info@oberkotzau.de)

Planverfasser:

**iF ideenFinden GmbH**  
Breitenbrunner Weg 16  
95632 Wunsiedel  
Tel.: 09232/70544  
E-mail: [info@if-ideenfinden.de](mailto:info@if-ideenfinden.de)



## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

- 1.1 *Planungsanlass*
- 1.2 *Planungsziel*

### **2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS**

- 2.1 *Lage und Größe des Plangebietes*
- 2.2 *Geltungsbereich*
- 2.3 *Nutzung und Gebäudebestand*
- 2.4 *Verkehrliche Erschließung*
- 2.5 *Leitbild und Charakteristik des künftigen Baugebietes*

### **3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN**

- 3.1 *Regional- und Landesplanung*
  - 3.1.1 *Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)*
  - 3.1.2 *Regionalplan Oberfranken Ost*
  - 3.1.3 *Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Oberfranken Ost*
- 3.2 *Gesetze und Verordnungen*
- 3.3 *Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Oberkotzau*
- 3.4 *Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne oder Ortssatzungen, bauliche Anlagen*
- 3.5 *Vorgaben und zu beachtende Fachplanungen*

### **4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

- 4.1 *Städtebaulicher Orientierungsrahmen*
- 4.2 *Städtebaulicher Gestaltungsplan*
- 4.3 *Teilbereiche des Bebauungsplans*
- 4.4 *Grünordnerisches Konzept*
- 4.5 *Verkehrliche Erschließung*

### **5. ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

- 5.1 *Bauliche Festsetzungen*
- 5.2 *Grünordnerische Festsetzungen*
- 5.3 *Sonstige Festsetzungen*

### **6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - VORBELASTUNGEN**

- 6.1 *Infrastruktur, Technische Ver- und Entsorgung, Anschlüsse*
  - 6.1.1 *Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung*
  - 6.1.2 *Stromversorgung*
  - 6.1.3 *Erdgas*
  - 6.1.4 *Abfallentsorgung*
  - 6.1.5 *Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs*
  - 6.1.6 *Soziale Infrastruktur*
- 6.2 *Vorbelastungen*
  - 6.2.1 *Lärm*
  - 6.2.2 *Altlasten*

## **7 UMWELTBERICHT**

### **7.1 Einleitung**

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

7.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

### **7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

7.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

7.2.2 Schutzgut Boden

7.2.3 Schutzgut Wasser

7.2.4 Schutzgut Klima und Luft

7.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

7.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen, Gesundheit, Freizeit und Erholung)

7.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

7.2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

### **7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

### **7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

7.4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung des Eingriffs

7.4.2 Ausgleich (Eingriffsregelung und Kompensation)

7.4.2.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme

7.4.2.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

7.4.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzflächen (Kompensationsumfang)

7.4.2.4 Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich

7.4.2.5 Zusammenfassung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

### **7.5 Planungsalternativen**

### **7.6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

### **7.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

### **7.8 Baugebiet in Zahlen**

### **7.9 Zusammenfassung**

## **ANHANG**

*Anlage 1 – Baurechtsplan*

*Anlage 2 – Voruntersuchung Ingenieurbüro Schnabel (Kanal)*

*Anlage 3 - IBAS Lärmschutzgutachten (Lärm)*

## **1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

### **1.1 Planungsanlass**

Der Bauausschuss des Marktes Oberkotzau hat am 11.09.2018 die Aufstellung des nachfolgend beschriebenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Die dazu im Parallelverfahren geplante 7. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wurde am 20.11.2018 vom Marktgemeinderat beschlossen.

Der bisher rechtsgültige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan entspricht dem Stand der 6. Flächennutzungsplanänderung.

Der hier vorliegende Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) „Schwesnitzalblick“ bezieht sich auf die durchzuführende 7. FNP-Änderung. Hierbei wird das ehemalige Gewerbegebiet nach Vollzug der Konversion in eine öffentliche Grünfläche Gegenstand des Verfahrens mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen und einer Sonderbaufläche.

### **1.2 Planungsziel**

Mit der Ausweisung des Gebietes „Schwesnitzalblick“ verfolgt der Markt Oberkotzau das Ziel, gemeindliche Vorsorge zur Bereitstellung von Wohnbauflächen im Kernort zu betreiben. Es besteht hierzu eine deutliche Nachfrage, die aufgrund eigentumsrechtlicher Bindungen oder hoher Sanierungsanforderungen bisher nicht im Altort, z.B. in leerstehender Bausubstanz, realisiert werden konnte. Nachteilig sind dort teilweise hohe Lärmimmissionen im Bereich der Hofer Straße, die Investitionen blockieren und der Nachfrage nicht entsprochen werden kann.

Als Umlandgemeinde des Oberzentrums Hof mit einer hohen wirtschaftlichen Verflechtung wird es als zielführend erachtet, Bauland für Interessenten zu erschließen und auf den Markt zu bringen.

Mit einem Sonstigen Sondergebiet zur Unterbringung von ergänzenden Freizeit-, Erholungs- und Beherbergungsangeboten in Oberkotzau sollen Flächen bereitgehalten werden, die ausreichend entwicklungsfähig sind und als naheliegende Ergänzung zum „Summa-Park“ zu sehen sind. Damit einher geht eine Stärkung des Freizeitangebots „Summa-Park“ und die Steigerung der Attraktivität des Wohn- und Arbeitsstandorts des Kernorts.

## **2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS**

### **2.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Gebiet umfasst landwirtschaftliche Nutzflächen am östlichen Ortsrand von Oberkotzau und erstreckt sich von einer Hanglage bis zur Talaue der Schwesnitz im Norden des Geltungsbereichs. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 7,33 ha. Topografisch reicht das Gebiet am nördlichen Rand von 490m ü.NN bis etwa 513m ü.NN am südlichen Rand unterhalb eines Aussiedlerhofes.

Es umfasst rund 6 ha Wohnbauflächen, Grünflächen, Verkehrsflächen und rund 1 ha Sondergebiet für Freizeit, Erholung, Beherbergung.

Das Sondergebiet nimmt einen Teil des ehemaligen Gewerbe-Areals Summa ein und schließt damit den Freizeit- und Erholungsbereich mit dem „Fernwehpark“ nach Osten hin ab.

Das Konversionsgelände der Firma Summa ist vollständig realisiert und wurde über das Programm Stadtumbau West als Naherholungs- und Freizeitgelände entwickelt. Die talseitigen Flächen des hier zu betrachtenden Plangebiets umfassen einen öffentlichen Parkplatz für den Fernwehpark (Summa-Park) und Grünlandflächen bzw. Ackerflächen bis zur Niederterrasse der Schwesnitz.

Die weiter südlich gelegenen, aufsteigenden Hänge werden intensiv ackerbaulich genutzt und sind durch einige Raine z.T. mit Gehölzstrukturen gegliedert.

Außerhalb des Plangebietes hangaufwärts in Richtung Süden liegt ein ehemaliger landwirtschaftlicher Aussiedlerhof, dessen Eigentümer bereits die Aufgabe der Viehhaltung und die Betriebsaufgabe in absehbarer Zeit bekundet hat.

Westlich in Richtung Ortskern befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet bzw. ein Mischgebiet mit vorwiegender Wohnnutzung aus den 1960er und 1970er Jahren.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich und Höhenschichtlinien

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Flur Nr. 1723, 1724, 1728, 1734, 1734/3, 1735, 1664, 1659 sowie einen Teil des öffentlichen Feld- und Waldwegs „Grölitzbachweg“ Flur Nr. 1661.



Abb.2: Luftbild mit Geltungsbereich

## 2.3 Nutzung und Gebäudebestand

Der bisher einzige Gebäudebestand im Plangebiet ist ein Wohnhaus, das am Ausbauende der Fabrikstraße liegt. Diese Parzelle wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und geht mit dieser Widmung in den Bebauungsplan ein.

Ein ehemaliger Spielplatz auf Flur Nr. 1734 mit einer Fläche von rund 1.0 ha wurde mit der Realisierung des Freizeitgeländes Summa-Park aufgegeben. Der mittlerweile schön entwickelte Gehölzbestand an den randlichen Böschungen des ehemaligen Spielplatzes wird in das nachfolgend beschriebene Konzept integriert und erhalten bzw. weiterentwickelt.

Abbildungen 2 und 3 auf Luftbildgrundlage zeigen die reale Nutzung.



Abb.3: Luftbild mit Bestandsflächen

Die reale Flächennutzung setzt sich folgendermaßen zusammen:

Nr.	Realnutzung / Vegetation	Flächen- anteil m <sup>2</sup>	Flächen- anteil ha	Flächen- anteil %
1	Wiese nördlich von Fernweh-Parkplatz, Erweiterung Sondergebiet	1.251	0,13	1,71
2	Parkplatz Fernwehpark	1.746	0,17	2,38
3	Baugrundstück Sondergebiet	5.044	0,50	6,88
4	"Lärmschutzwall" Parkplatz Fernwehpark entlang Görlitzbachweg	649	0,06	0,89
5	Böschung südlich von Görlitzbachweg	325	0,03	0,45
6	Görlitzbachweg (nur Fahrspur)	292	0,03	0,40
7	Biengartenweg, östl. Rand ehemaliger Spielplatz, Grünweg	461	0,05	0,63
8	Gehölzbewuchs Ränder ehemaliger Spielplatz	3.485	0,35	4,75
9	Wiese ehemaliger Spielplatz	6.158	0,62	8,40
10	Rain 1	594	0,06	0,81
11	Rain 2	1.147	0,11	1,56
12	Rain 3	1.674	0,17	2,28
13	Ackerfläche	48.776	4,88	66,54
14	Asphaltfläche Anfang Grörlitzbachweg und Zufahrtsstraße Hotel	376	0,04	0,51
15	asfalterte Zufahrt zu neuem Baugebiet bis Rampe	359	0,04	0,49
16	Wohnparzelle Bestand	970	0,10	1,32
<b>GESAMT</b>		<b>73.306</b>	<b>7,33</b>	<b>100</b>

## 2.4 **Verkehrliche Erschließung**

Das Gebiet ist über die „Fabrikstraße“ und die „Schloßparkstraße“ erschließbar und befindet sich in nur 800m Entfernung zum historischen Ortskern. Die landwirtschaftliche Flur ist z.T. über wenig ausgebaute Grün- und Wirtschaftswege erschlossen.

Derzeit wird eine überkommunale Radwegeverbindung als „Perlenroute“ von Oberkotzau (Anschluss Saale-Radweg) nach Rehau-Schönwald-Selb (Brückenradweg) entwickelt, der nördlich der Schwesnitz entlang der Bahnlinie zum Ortskern geführt wird.

## 2.5 **Leitbild und Charakteristik des künftigen Baugebietes**

Mit der Bereitstellung der Freizeiteinrichtungen im Summa-Gelände hat die besondere Situation im Talraum der Schwesnitz dazu geführt, Wohn- und Freizeitqualität in Oberkotzau vorrangig weiterzuentwickeln. Der Flußlauf der Schwesnitz ist gekennzeichnet von einer hohen Biotopqualität. Die z.T. steile Hanglage nach Süden mit landwirtschaftlicher Prägung wird als weiteres Potential gesehen. Landschaftsbild und Ortsentwicklung sollen deshalb im neu zu erschließenden Wohngebiet einschließlich des Sondergebietes einen hohen Stellenwert haben. Damit werden bewusst Zielgruppen von Interessenten nach Wohnbauland angesprochen, die mit Lebens- und Umweltqualität wertverbunden sind. Mit einem Teilbereich der Wohnbauflächen sollen durch Holzbauweise neue Akzente für den Markt und für diese Zielgruppen bereitgehalten werden.

# 3. **PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN**

## 3.1 **Regional- und Landesplanung**

### 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (Fortschreibung März 2018) sieht bezüglich der weiteren Entwicklung der Siedlungsstruktur folgende Grundsätze vor:

**Flächensparen** - Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

**Innenentwicklung vor Außenentwicklung** - In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

**Vermeidung von Zersiedelung** – Anbindegebot. Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen

Der Markt Oberkotzau wird im LEP Bayern in der Teilfortschreibung vom 01.03.2018 als Umlandgemeinde des Oberzentrums Hof als „Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“ geführt.



Die Freiflächenreserven mit guter Eignung und Verfügbarkeit sind außerordentlich stark eingeschränkt. Der Markt Oberkotzau hat dennoch Flächenpotenziale im Blick, die jedoch kurz- und mittelfristig wenig Chancen auf Realisierbarkeit haben: Eine größere Fläche (Schützenstraße) nördlich der Robert-Bosch-Str. ist erheblich mit Raumwiderständen (Bauhof, Tennisplätze, Schießanlage) versehen. Es besteht zudem keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.



*Am Schützenplatz*

Das kleinere, südlich gelegene Quartier wird von der Eigentümerin angeboten, ist jedoch bereits mit einem Gebäude (Villa mit Schwimmhalle) bebaut. Die Eigentümerin ist hier derzeit in Verhandlungen mit einem Investor, um eine Seniorenresidenz für betreutes Wohnen mit 28 kleinen eigenständigen Wohnungen, Verwaltungs- und Gemeinschaftsräumen, Veranstaltungsräumen und Behandlungsräume ansässiger Ärzte, Physiotherapeuten usw. in dem vorhandenen Gebäude zu errichten.



*Robert Bosch- / Zeppelinstraße*

Die beiden oben dargestellten Standorte (Schützenstraße und Robert-Bosch-Straße/Zeppelinstraße) sind **keine expliziten Innenentwicklungsflächen**, sondern eher potenzielle Bauflächenreserven im Zusammenhang neuerer Wohngebietsentwicklungen.

Eine weitere grundsätzlich denkbare Fläche für die **Innenentwicklung** wären die Freiflächen zwischen Schulstraße und Friedhofstraße westlich der Hofer Straße. Diese Flächen befinden sich in Zentrumsnähe, jedoch ist aufgrund der Bedarfsentwicklung im Schulbereich eine vorrangige Sicherung für Erweiterungsoptionen zwingend. Die Verfügbarkeit ist auch nur eingeschränkt gegeben.

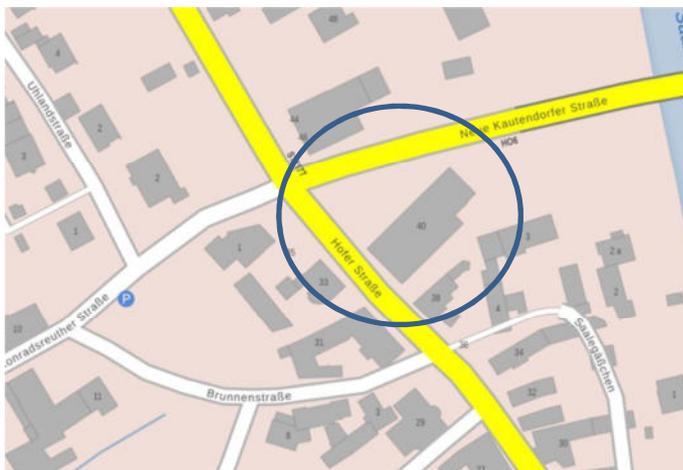


Schulstraße / Friedhofsstraße

Freiflächen befinden sich östlich der Saale in flächiger Ausprägung im Bereich Freibad, Schlossgarten und Summa-Gelände. Diese drei Standorte sind selbsterklärend nicht für eine Wohnbauflächenentwicklung ernsthaft in Betracht zu ziehen.

Der Hinweis auf verstärkte Zuwendung zum Thema Senioren-Wohnen ist sehr wohl im Fokus des Marktes Oberkotzau. Hierzu gibt es ganz konkret Standorte, die geeignet sein könnten, jedoch in hohem Maße von der Verfügbarkeit her derzeit eingeschränkt sind. Allerdings ist auch anzumerken, dass bereits zwei Projekte, bei denen Investoren seniorengerechte Wohnung (betreutes Wohnen) erstellen wollten, wegen der mangelnden Nachfrage bisher gescheitert sind.

In einem weiteren Bereich wird für den Leerstand eines nicht genutzten Gebäudes mit Freiflächen (Einmündungsbereich Hofer Straße / Kautendorfer Straße, Hofer Straße Nr. 40) nach konkreten Nachnutzungen gesucht. Es handelt sich dabei um einen Leerstand mit einem Flächenumfang von etwa 1.700 m<sup>2</sup>. Der Markt Oberkotzau überlegt verschiedene Nachnutzungsoptionen, auch im Hinblick auf die zentrumsnahe Lage (Ortskern der historischen Ortslage „Saaldorf“). Eine allgemeine Wohnnutzung wird aufgrund der Lage im Kreuzungsbereich St2177 /HO6 mit ca. 15.000 DTV jedoch nicht in Frage kommen bzw. sehr erschwert sein.



Hofer Straße

Zur Bevölkerungsentwicklung (**Demographischer Wandel**) ist anzumerken, dass seit 2017 die Zuzüge über den Fortzügen liegen. Dies wird nach der Prognose für 2030

auch so bleiben (s. Demographiebericht). Allerdings kann dadurch die Differenz zwischen Geburten und Todesfällen nicht ausgeglichen werden, sodass die Bevölkerung tatsächlich abnimmt. Auch bei der Altersstruktur sind die Veränderungen sichtbar, aber angesichts einer steigenden Lebenserwartung auch nicht verwunderlich. Positiv ist anzumerken, dass der Anteil der unter 6-jährigen wieder steigt. Dies ist auch an der vermehrten Nachfrage nach Krippen- und Kita-Plätzen zu merken, die den Markt Oberkotzau dazu zwingt, in nächster Zeit eine weitere solche Einrichtung zu errichten (war ursprünglich bereits für 2019 vorgesehen). Der Demographiebericht Oberkotzau sieht für 2030 einen Anteil der über 65-jährigen von 32,2 % aber auch einen Anteil der unter 20-jährigen von 31 %. Der Anteil der Elternjahrgänge wird nach diesem Bericht von 15 % im Jahr 2017 auf 12,7 % im Jahr 2030 sinken. Soll dieser negative Trend gebremst werden, ist es erforderlich den Zuzug von Familien zu fördern. Dies wird nicht gelingen, wenn der Markt Oberkotzau keine attraktiven Bauplätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser bereitstellt. Der Markt Oberkotzau geht davon aus, dass mit den nun geplanten 52 Bauplätzen der Bedarf für die nächsten 6-8 Jahre gedeckt werden kann.

#### Zahlen zur **Bedarfsdarstellung**

• derzeit mit Hauptwohnung gemeldet	5375
• davon unter 35 Jahren	1574
• über 65 Jahre	1825
• Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser von 2015 bis 2018	30
• davon in Neubaugebieten	12
• auf Baulücken	18
• Aufstockungen, Anbauten bei Wohnhäusern	7
• Baugenehmigungen im Miet- oder Eigentumswohnungen vom 31.7.2018; 8 Wohnungen; bisher kein Baubeginn)	1
• Verkauf von Bauplätzen in Neubaugebieten seit 2012 (alle Plätze sind bereits bebaut)	23
• noch vorhandene Baulücken (für Wohnungsbau nutzbar) diese Parzellen sind jedoch in Privateigentum und werden derzeit nicht angeboten.	30
• Vormerkungen für einen Bauplatz im Neubaugebiet seit April 2019	15

Dazu kommen noch Anfragen von Bauwilligen, die einen Bauplatz suchen, aber nicht bis zum Abschluss der Erschließung (voraussichtlich Herbst 2020) warten wollen. Der örtliche Auflockerungsbedarf generell in Oberkotzau ist schwer zu beziffern, jedoch auf jeden Fall in die Betrachtung des Bedarfs mit einzubeziehen. Die Zahlen lassen den Schluss zu, dass für die vorgesehenen Wohnbauflächen ein Bedarf vorhanden ist.

Zum Thema **Leerstände** in Oberkotzau ist zu bemerken, dass auf dem Wohnungssektor in Oberkotzau kein Leerstand zu verzeichnen ist. Ein- oder Zweifamilienhäuser stehen derzeit nicht leer. Werden diese auf dem Markt angeboten (z.B. wegen Wegzugs, Übersiedlung ins Altenheim, Tod), sind sie in wenigen Wochen verkauft (von 2015-2018 in 73 Fällen). Die gemeindlichen Wohnungen sind vollständig vermietet. Die Baugenossenschaft Oberkotzau als größter Vermieter am Ort (270 Wohnungen) kann derzeit nur 2 freie Wohnungen anbieten. Auch bei Sterbefällen (in den letzten 4 Jahren durchschnittlich 80) wird nicht automatisch eine Wohnung frei.

Die Notwendigkeit von **Flächenrecycling** und **Nutzung von Baulücken** und Freiflächen mit Eignung in der Innenstadt entspricht den Zielen des Marktes Oberkotzau, unterliegt jedoch den beschriebenen Hindernissen.

Verdichtete Bauweisen werden aus nachvollziehbaren Gründen im ländlichen Umfeld derzeit nicht nachgefragt. Aus diesem Grund hat der Markt Oberkotzau dem allgemein feststellbaren Wunsch nach freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern entsprochen und den Weg der Arrondierung vorhandener Wohnbaubereiche im Osten von Oberkotzau gewählt.

Die geplanten Parzellengrößen liegen dabei zwischen 750 und 900m<sup>2</sup> (drei Ausnahmen liegen darüber). Durch die gewählte Bauweise kann ein hoher Grad der Durchgrünung erwartet werden. Die Straßenprofile sind mit 6.5m bzw. 7.5m Bruttostraßenraum (einschließlich Entwässerung und Mischverkehrsflächen, Parken und Gehwegbereiche) maßvoll dimensioniert. Der Bebauungsplan sieht auch Doppelhäuser vor, die generell möglich sind. Damit kann für einen nicht vorhersehbaren Teil des Wohngebiets eine deutlich höhere Dichte entstehen und im Hinblick auf flächensparenden Umgang wirksam werden.

### Weitere übergeordnete Vorgaben und Zielstellungen

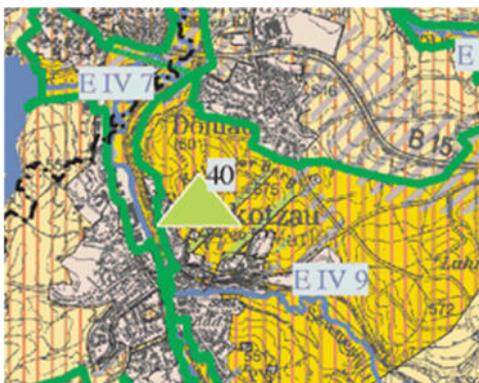
#### 3.1.2 Regionalplan Oberfranken Ost

Im Regionalplan von Oberfranken Ost (Region 5) ist der Markt Oberkotzau als Kleinzentrum vermerkt. Im Kapitel Landschaftliches Leitbild wird ebenda ausgeführt: „in der Region soll die Vielfalt bäuerlicher Kultur- und Siedlungslandschaften neben gewerblich-industriell geprägten Wirtschaftsräumen erhalten bleiben“.

#### 3.1.3 Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Oberfranken Ost

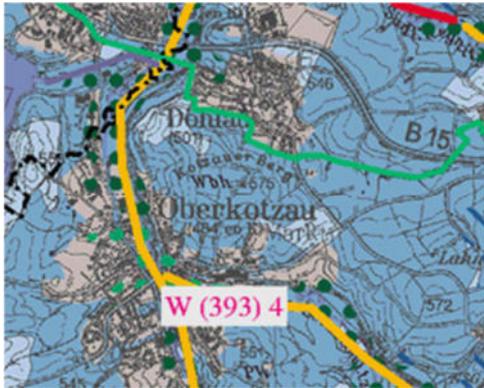
Im Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken-Ost LEK 5 sind für das zu betrachtende Plangebiet nachfolgende Zielstellungen und Vorgaben formuliert:

#### Zielkarte Landschaftsbild und Erleben



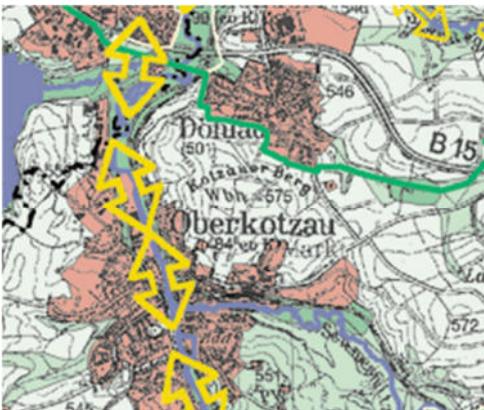
-  Gebiet mit hervorragender Bedeutung für die Sicherung einer stadtnahen naturbezogenen Erholung
-  Erhalt herausragender historischer Kulturlandschaften siehe Ziel L4 (Kapitel 6.5)
-  Erhalt herausragender historischer Kulturlandschaftsteile, siehe Ziel L4 (Kapitel 6.5) (Nr. lt. Textband LEK Kapitel 3.7)

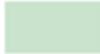
**Zielkarte Wasser**



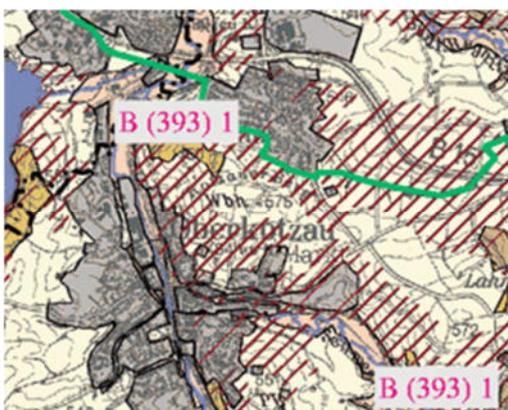
-  Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für den Schutz des Grundwassers vor Einträgen sorbierbarer und nicht sorbierbarer Stoffe
-  Gebiet mit hervorragender Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung von Auenfunktionsräumen
-  Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung von Auenfunktionsräumen

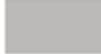
**Zielkarte Arten und Lebensräume**



-  Gebiet mit hervorragender Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen und deren Arten (Schwerpunktgebiete des regionalen Biotopverbunds)
-  Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen und deren Arten
-  Biotopverbundachse mit hervorragender Bedeutung

**Zielkarte Boden**



-  Gebiet mit Böden von hervorragender Bedeutung als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden
-  Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Bodens durch Entwicklung erosionsschützender Vegetations-/Nutzungs-kulturen
-  Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Erhaltung der Bodenfunktionen
-  Siedlungsgebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Erhaltung der Bodenfunktionen

Die Planausschnitte und die Zielaussagen des LEK entsprechen den Leitzielen der Baugebietsausweisung.  
 Zur Umweltverträglichkeit und zum Thema Kompensation siehe Kapitel 7 Umweltbericht.

### 3.2 Gesetze und Verordnungen

Für den Bebauungsplan „Schwesnitzalblick“ gelten nachfolgend beschriebene Gesetze und Verordnungen in der jeweils zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Form:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Für den hier vorliegenden Planfall ist ebenfalls der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen grundlegend zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in Natur und Landschaft. Siehe dazu auch Kapitel 7.4.2 „Eingriffsregelung und Kompensation“.

### 3.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Oberkotzau

Der Flächennutzungsplan des Marktes Oberkotzau aus dem Jahr 1994 in der Fassung vom 23.12.2011 (Bekanntmachung der letzten Änderung) sieht die Flächenwidmung Gewerbegebiet für den Summa-Park vor. Eine Parzelle ist als Wohnbaufläche dargestellt. Eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz ist dargestellt. Die übrigen Flächen des Geltungsbereich sind als landwirtschaftliche Nutzflächen eingetragen mit einer Übersignatur „Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und die Naherholung“.

Es ist vorgesehen, im Parallelverfahren das Plangebiet im Flächennutzungsplan als 7. FNP-Änderungsplan entsprechend auszurichten.

Die nachstehende Darstellung zeigt den bisherigen Flächennutzungsplan und die 7. Flächennutzungsplan-Änderung.

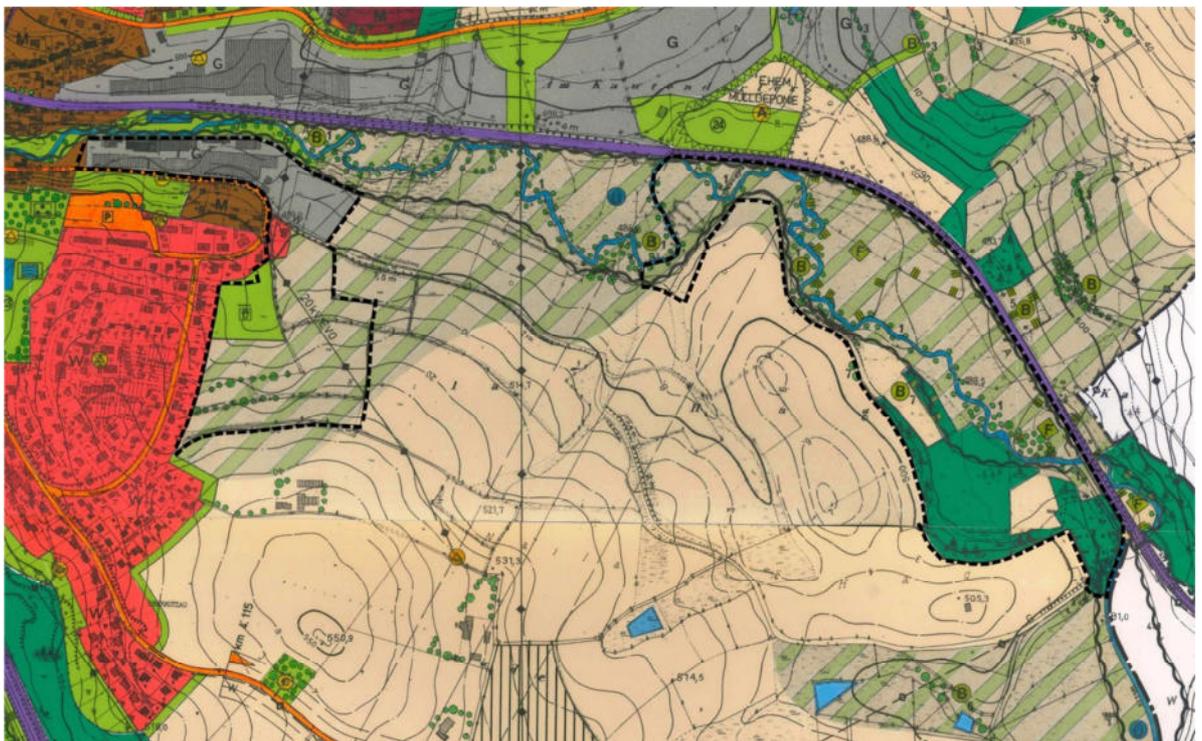


Abb.5: derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan des Marktes Oberkotzau

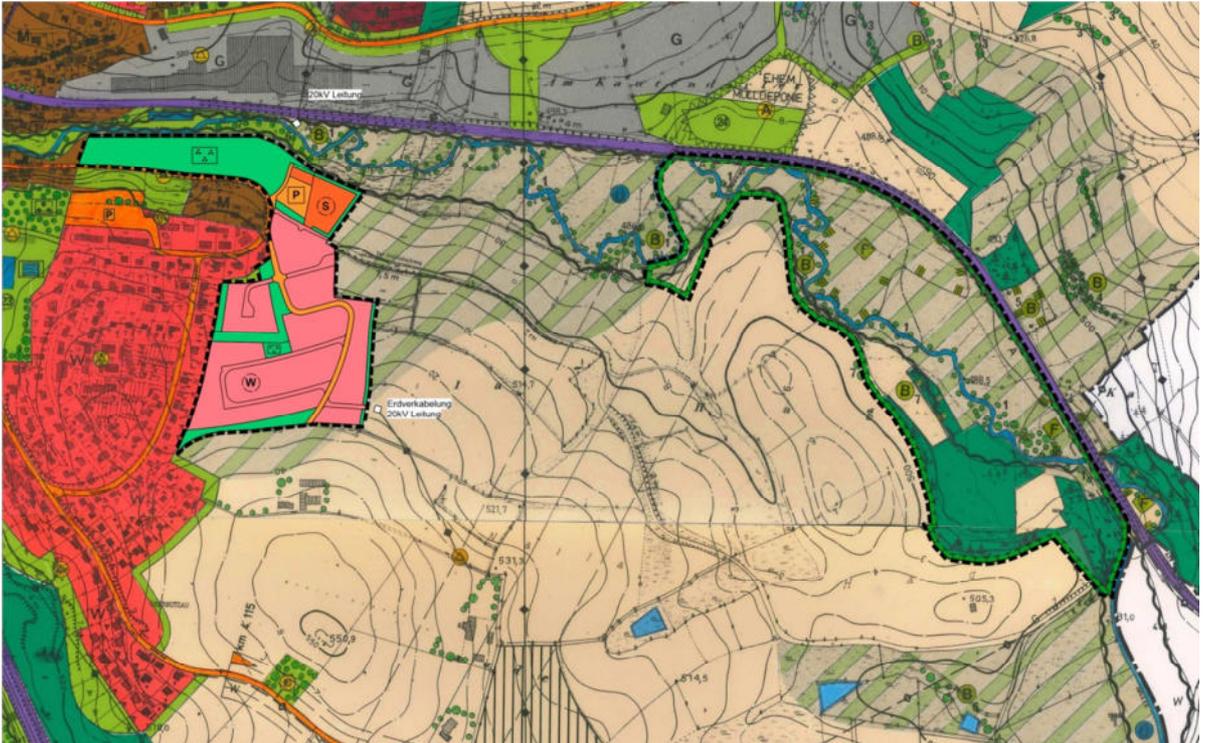


Abb. 6:

7. Flächennutzungsplanänderung mit Ausgleichsräumen weiter östlich im Talgrund der Schwesnitz

### 3.4 **Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne oder Ortssatzungen, bauliche Anlagen**

Angrenzend an den Geltungsbereich liegen folgende rechtskräftige Bebauungspläne vor:

Mischgebiet „Breite Staude“ aus dem Jahr 1998 im Nordwesten zwischen Fabrikstraße und Schlossparkstraße.

Im Westen grenzt das Plangebiet an das Wohngebiet „Breite Staude“ an. Der Bebauungsplan dieses Gebietes ist jedoch bereits aufgehoben worden.

Außerhalb des Geltungsbereichs, südlich des geplanten Baugebietes „Schwesnitzalblick“, liegt der landwirtschaftliche Betrieb eines ehemaligen Aussiedlerhofes. Die nach Aussage des Eigentümers bekundete Aufgabe der Viehhaltung und die Betriebsaufgabe in absehbarer Zeit haben zur Folge, dass Immissionsschutzparameter hier nicht mehr einzustellen sind.

### 3.5 **Vorgaben und zu beachtende Fachplanungen**

Im Umgriff des Geltungsbereichs sind keine Landschafts-, Naturschutzgebiete oder sonstige gesetzlich geschützte Flächen vorhanden. Auch FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht gegeben und somit auch nicht betroffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es zwar keine kartierten Biotop gemäß Erfassung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), jedoch ist der Flusslauf der Schwesnitz mit uferbegleitender Vegetation als Biotop Nr. 5737-0119 bis Nr. 5737-0121 erfasst und hat hohen naturschutzfachlichen Wert.



Abb.7: Ausschnitt aus der Biotopkartierung Bayern (LfU)

Das Plangebiet wird von einer 20 kV-Freileitung überspannt. Mit einer Erdverkabelung ist vorgesehen, Beeinträchtigungen für das Wohngebiet und das Einhalten von Schutzabständen und Höhenbeschränkungen durch diese Maßnahme auszuschließen. Damit wird auch eine mögliche atmosphärische Störung für das Wohngebiet vermieden.

Weiterhin befindet sich unterhalb des ehemaligen Spielplatzes eine Gas-Verteilerstation des Bayernwerkes. Diese Fläche bleibt von den Planungen unberührt und wird von öffentlichem Grün mit entsprechendem Pflanzgebot umgeben.

Als wasserwirtschaftliche Vorgaben können die Festsetzungen des Hochwasser- bzw. Überschwemmungsbereichs der Schwesnitz HQ<sub>100</sub> gelten. Das Plangebiet wird zwar nicht unmittelbar berührt, jedoch sind die daraus resultierenden Gegebenheiten für die Planung des Sondergebiets von Belang.

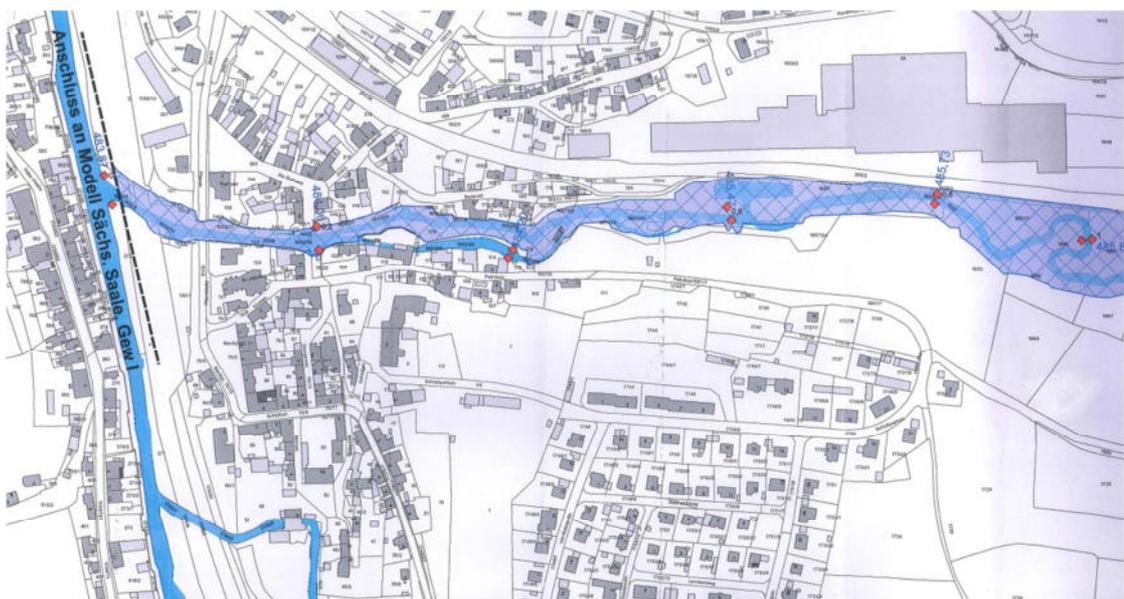


Abb.8: Überschwemmungsgebiet der Schwesnitz (Planausschnitt WWA Hof, Freistaat Bayern)

## 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 4.1 Städtebaulicher Orientierungsrahmen

Das Wohngebiet liegt in einer ausgeprägten, leicht nach Nordwest drehenden Hanglage. Für die städtebauliche Anordnung geht es deshalb darum, den Wohnwert günstig zu beeinflussen und die Erschließung topografisch so zu organisieren, dass ein gewisser Nachteil der Exposition durch Gebäudestellung und Erschließung weitestgehend ausgeglichen werden kann.

Die Gebäudestellung (Firstrichtung) und die hangparallele Erschließung sind Maßnahmen, um eine Bebauung, die sich an Höhenschichtlinien orientiert, erlebbar zu machen. Im städtebaulichen Gestaltungsplan wird die Grundorientierung dafür abgebildet.

Nachstehende Übersichtskarte zeigt die Anschlusshöhen an das natürliche Gelände und die daraus gezogenen, entwurfsbedingten Konsequenzen für die Erschließung. Die Darstellung zeigt deshalb nur in etwa die lagebedingten Höhenstufen.

Erst im Zuge der Erschließungsplanung kann realitätsnah das tatsächliche Geländeneiveau festgestellt werden.

Im Entwurf wurde versucht, die Erschließung und die Parzellierung zugunsten der Erhaltung des Ursprungsgeländes, soweit als möglich, durchzuführen.

Die untenstehende Darstellung ist demzufolge als Orientierung erwartbarer Anforderungen an den Bauwerber zu verstehen.



Abb.9: Umgriff mit Höhenlinien, Parzellen und Erschließung

#### 4.2 Städtebaulicher Gestaltungsplan

Der städtebauliche Entwurf zeigt eine mögliche Bebauung mit Hauptgebäuden und Doppelgaragen im Bezug zum Gelände. Die Anschlussbereiche am Fernwehpark und das Sondergebiet bilden zusammen mit dem Hangbereichen der Wohnbebauung einen neuen dauerhaften Ortsrand mit landschaftlicher Integration und Wiedererkennung der ausgeprägten Hanglage.

Die gewählte ortsübliche Bauweise mit freistehenden Einzelobjekten entspricht der festgestellten Nachfrage. Eine gute Nutzung der Bauparzellen mit Grundstücksgrößen im Mittel zwischen 700m<sup>2</sup> und 900m<sup>2</sup> (einzelne Parzellen liegen geringfügig darüber) mit zwei möglichen Vollgeschossen soll eine Quartiersbildung unterstützen.



Abb.10: Städtebaulicher Gestaltungsplan mit Grünordnung

### 4.3 Die Teilbereiche des Bebauungsplans

#### 4.3.1 Sondergebiet

Der räumliche Abschluss im Osten des neu gebauten Freizeitgeländes Summa-Park wird mit einem Sonstigen Sondergebiet für Freizeit, Erholung, Gastronomie und Beherbergung gebildet. Die rund 1ha Fläche dieses Teilbereichs (mit öffentlichen und privaten Parkplätzen) dienen der höheren Inwertsetzung des Freizeitgeländes und zur Bereitstellung attraktiver Angebote für Übernachtungsgäste und Besucher aus der Region.

Topografisch bildet dieser Abschnitt am Rande des Schwesnitzals eine kleine eigene Einheit, die sich im Hinblick auf Gestaltung und Baunutzung vom übrigen Wohngebiet deutlich unterscheidet.

Dennoch spielt auch hier die Topografie von der Schwesnitzaue bis zum Unterhang des Geländes eine erhebliche Rolle, die baulich und landschaftlich entsprechend zu berücksichtigen ist (siehe Abb. 14).



Abb.11: Teilbereich Sonderbaugelände



Abb.12: Fernwehpark, Summapark



Abb.13: Schwesnitzaue



Abb.14: nördlicher Rand Sonderbaugelände

#### 4.3.2 Wohngebiet – Teilbereich ‚Unterhang‘ (Parzellen Nr. 1.2.-1.17)

Der Teilbereich markiert einen Übergang zum weiter südlich stärker ansteigenden Hangbereich. Hier ist vorgesehen, entsprechend der eingetragenen Baugrenzen, Dachformen frei wählen zu können (siehe textliche Festsetzungen und Nutzungsschablone).



Abb.15: Wohnen Teilbereich ‚Unterhang‘



Abb.16: Unterhang

#### 4.3.3 Wohnbaufläche ehemaliger Spielplatz – Holzbauweise (Parzellen Nr. 2.1 – 2.7)

Der Teilbereich des ehemaligen Spielplatzes hat einen besonderen Charme durch gut entwickelte Gehölzbestände einerseits und die bewegte Topografie des ehemaligen Spielgeländes andererseits. Dieser Charakter soll weitgehend erhalten werden. Hier wird mit einer festgesetzten Holzbauweise eine architektonische Besonderheit eingebracht, was den 7 Parzellen der Untereinheit eine hohe Attraktivität mit diesem Merkmal verleihen wird.



Abb.17: Wohnbaufläche ehem. Spielplatz



Abb.18: ehemaliger Spielplatz

#### 4.3.4 Wohngebiet Teilbereich ‚Oberer Hang‘(Parzellen Nr. 3.1 – 3.29)

Der obere Hang ist gekennzeichnet durch Feldraine, die eine Höhenstufung markieren. Diese Bestände können leider nicht erhalten werden. Der höchstgelegene Feldrain ist jedoch vorgesehen für eine grünordnerische Maßnahme mit Pflanzgeboten zur Herstellung eines in die Landschaft integrierten Ortsrandes im Bereich dieser Geländestufe.



Abb.19: Wohnen ‚Oberer Hang‘



Abb.20: oberer Hang

#### Anlage 1 – Baurechtsplan mit Festsetzungen

### 4.4 Grünordnerisches Konzept

Grünordnerische Maßnahmen in den Randbereichen dienen der landschaftlichen Integration und der Betonung der Hanglage mit Orientierung zum Talgrund der Schwesnitz mit einem Sonderbaubereich, der mit begrünten Flachdächern in die Talraumsituation eingefügt werden kann.

Gleichzeitig wird mit den grünordnerischen Maßnahmen mit gestalterischer Wirkung auch das Ziel erreicht, teilweise Kompensation für die Überbauung von bisher unbebauter Flur herbeizuführen.

Das Grünordnungskonzept sieht vor, am östlichen Rand des Baugebietes einen dauerhaften Ortsrand herzustellen. Dies geschieht mit festgesetzten privaten Grünflächen und darauf zu vollziehenden Pflanzgeboten.

Der südliche Ortsrand wird mit einem öffentlichen Grünstreifen gebildet. Dies markiert zugleich den Übergang in die landwirtschaftliche Flur.

Der Teilbereich des ehemaligen Spielplatzes wird im östlichen und im südlichen Randbereich bestandsorientiert entwickelt. Es gilt hier der Erhalt schön entwickelter Baum- und Strauchbestände sowie eine Ergänzung mit Pflanz- und Pflegemaßnahmen.

Eine Grünfläche (Pflanzgebot D) als Quartiers-Treffpunkt etwa in der Größenordnung einer Bauparzelle ergänzt das Pflanzgebot E. Die Haupterschließung wird in vier Abschnitten von Straßenbegleitgrün (Pflanzgebot D) aufgewertet.

Das Sondergebiet wird grünordnerisch mit einer weitergehenden Bepflanzung öffentlicher Parkplätze und der Ausweisung eines 5m breiten privaten Grünstreifens an der Talkante maßgeblich integriert.

Die grünordnerischen Maßnahmen werden im Kapitel 5.2 „Grünordnerische Festsetzungen“ näher beschrieben.



Abb.21: Grünordnungsplan

#### 4.5 Verkehrliche Erschließung - Erreichbarkeit

##### Öffentlicher Personennahverkehr

Oberkotzau liegt an der Bahnstrecke München-Hof, weitere Verbindungen bestehen nach Eger (Regionallinie Hof-Rehau-Selb-Asch-Eger) und Lichtenfels / Bamberg über Schwarzenbach/Saale.

Das eigentliche Planungsgebiet ist derzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus/Bürgerbus und Bahn) nicht erreichbar. Bushaltestellen des Nahverkehrs bestehen an der Hofer Straße, der Schwarzenbacher Straße und am Bahnhof.

Die Fußwegentfernung vom neuen Wohngebiet zum Bahnhof beträgt ca. 1.500m.

##### Radwege

Der Bahnhofshaltepunkt ist nicht zuletzt auch für den Radtourismus von Bedeutung (Bahn & Bike).

Als regionale Radwegebeziehung gilt der flussbegleitende Radweg an der Saale, der von Zell/Sparneck über Oberkotzau nach Hof-Greiz und weiter bis zur Mündung in die Elbe führt und touristisch vermarktet wird.

Als neue Radwegeverbindung wird derzeit die sog. „Perlenradweg“-Verbindung nach Selb-Asch zum Elster-Radweg (Leipzig) hergestellt. Diese Radroute führt unmittelbar am Summa-Gelände nördlich der Schwesnitz an der Bahnlinie entlang.

##### Erschließung des Wohngebiets

Das Summa-Gelände und das ausgewiesene Sondergebiet sind über die Fabrikstraße bereits vollständig erschlossen. Die sekundäre Erschließung des Sondergebietes wird unter Mitnutzung eines bestehenden asphaltierten Hauptweges des Summageländes organisiert durch eine Verbreiterung der Fahrspur auf insgesamt 5,0m.

Das Wohngebiet wird mit einer Haupteerschließungsstraße (Profilbreite 7,5m) erreichbar gemacht. Dazu gehören zur Erschließung der Grundstückstiefen eine Ringstraße im oberen Hangbereich mit einer Dimensionierung von 6,5m für den gesamten Straßenraum, der als Mischverkehrsfläche Fahrverkehr, ruhenden Verkehr und Fußgänger- / Radfaherverkehr aufnehmen kann.

Im unteren Hangbereich werden zwei kleine Stichstraßen zur Erschließung der Wohnhäuser mit jeweils einer Wendepflanze gebaut.



Abb. 22a: Schnitt durch Hangbebauung mit Erschließungsstraße, Teilbereich ‚Oberer Hang‘



Abb. 22b: Schnitt durch Hangbebauung mit Erschließungsstraße, Teilbereich ‚Unterer Hang‘

#### Innere Fußwegerschließung:

Wegen der gewünschten Wohn- und Aufenthaltsqualität ist vorgesehen, den Bereich der Parzellen 2.1 – 2.7 mit einem z.T. stark geneigten Fußweg mit den hangaufwärts liegenden Wohnbereichen zu verbinden.

Für etwaige spätere Gebietserweiterungen sind Anschlüsse vorgesehen am südlichen Hochpunkt der Haupteerschließung und ein 5,0m breiter Weganschluss zum östlichen Rand des Gebietes.

Grundsätzlich gilt für das Wohngebiet das Prinzip des „shared space“, also der Gleichrangigkeit von Rechten der zu betrachtenden Verkehrsteilnehmer.

Das Gebiet wird als verkehrsberuhigter Bereich deklariert. Ruhender Verkehr wird in geeigneten Abschnitten der Erschließungsstraßen markiert und ist problemlos möglich. Die Straßenprofile werden grundsätzlich höhengleich ausgebildet unter Berücksichtigung der Erfordernisse einer geordneten Straßenentwässerung, die als sanfte Pflastermulden integriert sind.



Abb. 23:  
höhengleicher Verkehrsraum,  
Mehrfachnutzung - „shared space“

Zufahrten und private Stellplätze:

Garagen und zugeordnete Stellflächen werden als Wohnumfeld betrachtet. Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Die Verkehrsfunktion der Erschließungsstraßen hat dienenden Charakter und ist der Wohnfunktion untergeordnet.

Erschließung der Sonderbaufläche:

Die Erschließung der Sonderbaufläche erfolgt über die Fabrikstraße und über einen vorhandenen Hauptweg (siehe Abb. 23). Es wird dabei die vorhandene asphaltierte Fahrspur auf 5,0m verbreitert. Erschlossen wird damit eine Verkehrsfläche, die als privater Parkplatz mit 20 Pkw-Stellplätzen dieser Nutzung vorbehalten bleibt.

Der Nachweis weiterer, erforderlicher Stellplätze erfolgt im Zuge des Bauantrags und kann auch innerhalb der Sonderbaufläche gegebenenfalls auch innerhalb von Gebäuden (z.B. UG) vollzogen werden.



Abb. 24:  
Fernwehpark mit Rad- und Fußwege-  
anschluss über eine Schwesnitz-Brücke  
zum „Perlenradweg“ parallel zur  
Bahnlinie

## 5. ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Der Markt Oberkotzau erlässt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) §§ 9 und 10 sowie auf der Grundlage des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BAyNatSchG) den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Schwesnitzalblick“. Der Bebauungsplan besteht aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht.

### 5.1 **Bauliche Festsetzungen**

#### 5.1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### 5.1.1.1

Entsprechend der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gilt im vorliegenden Bebauungsplan:

„Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO für den südlichen Planbereich  
„Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO für den nördlichen Teilbereich

#### 5.1.1.2

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Nutzungsschablone) dargestellt.

#### 5.1.1.3

Zulässige Gebäudehöhen:

##### 5.1.1.3.1

Im Wohngebiet sind Gebäude mit bis zu II Vollgeschossen zulässig oder zwingend vorgeschrieben (siehe Nutzungsschablone für die Teilbereiche).

Aufgrund der Hanglage wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Bezugspunkt (mittlere Geländehöhe) je Parzelle festgestellt, von dem aus die Firsthöhe gemessen wird. Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 10,0 m über diesem Ausgangspunkt.

Die zulässige Firsthöhe, bezogen auf die mittlere Geländehöhe, beträgt maximal 10,0 m über natürlichem Gelände der jeweiligen Parzelle.

Vollgeschosse können durch Kniestockausbildung im Dachgeschoß, nicht höher als 1,2m, hergestellt werden oder im Untergeschoß durch entsprechende Höheneinstellung gegenüber dem Ursprungsgelände. Eine halbe Geschosshöhe des Untergeschoßes ist mit einem Anteil von 1,5 m der gesamt zulässigen Höhe in den festgesetzten Höchstwert von 10,0 m eingestellt.

Die Nutzung der maximalen Dachneigung von 45° ergibt demnach eine maximale Aufbauhöhe des Dachgeschoßes bis zum First in Höhe von 5,5 m.

Die bestehende Parzelle 1.1 hat keine Festsetzungen.

##### 5.1.1.3.2

Im Sondergebiet sind maximal IV Vollgeschosse zulässig. Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich am natürlichen Gelände. Dieses hat in der Nord-Süd-Längsrichtung des Grundstücks einen etwaigen Höhenunterschied von 8,0 m. Diese Geländevorgabe soll durch teilweises Abgraben zur Reduzierung der Gesamthöhe von IV Vollgeschossen weitgehend genutzt werden. Eine Gebäudehöhe von maximal 12,0m (Traufhöhe) ist zulässig.

### 5.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 5.1.2.1

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

#### 5.1.2.2

Im Sondergebiet gilt eine abweichende (besondere) Bauweise. Gebäude sind bis zu einer Länge von maximal 45,0 m zulässig.

#### 5.1.2.3

Für Wohngebäude wird ein Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze von mindestens 5,00 m festgesetzt, ausgenommen bei Doppelhäusern (hinsichtlich der beidseitig bebauten Grenze).

Grenzbebauung für Garagen gemäß § 12 BauNVO ist innerhalb von Baugrenzen vorgesehen und zulässig. Beidseitige Grenzbebauung z.B. von Doppelgaragen mit dazugehörigen Stellflächen ist zulässig. Garagen und dazu gehörende Stellflächen sind auf dem Grundstück den öffentlichen Verkehrsflächen zuzuordnen.

Garagen im Sinne des Art. 6 Abs. 9 BayBO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen zu

öffentlichen Verkehrsflächen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind begrenzt auf max. 5% der Grundstücksfläche. Die Firsthöhe der Nebenanlagen ist auf maximal 3,0m begrenzt.

#### 5.1.2.4

Für den Teilbereich des ehemaligen Spielplatzes, Flur Nr. 1734 (zeichnerischer Hinweis für vorgeschlagene Parzellen 2.1-2.7) gilt eine abweichende Bauweise in Bezug auf Dachausbildung, Firstrichtung und Materialität. Hier ist Holzbauweise (Tragwerk aus Holz Holzständerbau, Holzrahmenbau, Holztafelbau) zwingend vorgeschrieben, Holz-Lehm-Bauweisen sind zulässig.

Fassaden sind als sichtbare Holzverkleidungen auszubilden.

Abweichende Bauweise kann auch durch Ausbildung von Stelzenhäusern zugelassen werden. Firstrichtungen sind nicht vorgegeben, Dachformen sind konstruktionsbedingt frei wählbar.

Zur Sicherung der bewegten Topografie mit vorhandener Vegetation sind in diesem Bereich zum Bauantrag jeweils Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, insbesondere mit Aussagen zur Geländegestaltung.

### 5.1.3 Dachformen (Art. 98 BayBO)

#### 5.1.3.1

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer, auch versetzte Satteldächer sowie Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig (Parzellenvorschläge 3.1-3.29) mit einer Dachneigung von 30-45°. Die dargestellte Firstrichtung bezieht sich auf eine hangparallele Bebauung und ist mit einer Grundstellung der Längsrichtung der Gebäude leicht nach Nordwesten hin orientiert.

#### 5.1.3.2

Im Teilbereich mit den Parzellenvorschlägen 1.2-1.17 sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer (auch versetzt) und Zeltdächer zulässig mit einer Dachneigung von bis zu 15°.

#### 5.1.3.3 Dachnutzung und Dachaufbauten

Solarkollektoren und Fotovoltaik-Anlagen sind zulässig auf Hauptgebäuden und dachbündig, nicht aufgeständert, auszuführen.

Dachgauben sind zulässig, Gesamtlänge der Dachgauben pro Seite maximal 50% der Dachlänge. Der Mindestabstand zum Ortgang beträgt 1,5 m.

Standgiebel und Quergiebel (Zwerggiebel) sind zulässig.

Dacheindeckungen sind in den Farben dunkelgrau, anthrazit, schwarz oder dunkelbraun auszuführen. Bei Pult- und Flachdächern sind Dachbegrünungen zulässig (zweckmäßig bis 12° Dachneigung).

#### 5.1.3.4

Für Einzel- oder Doppelgaragen sind Flachdächer als extensive Gründächer festgesetzt, sofern diese nicht in das Hauptgebäude integriert werden. Flachdächer von Garagen, die begehbar und zur Ausbildung von Dachterrassen vorgesehen sind, bleiben davon unberührt und sind zulässig.

#### 5.1.3.5

Die in Nr. 5.1.3.1, 5.1.3.2 und 5.1.3.4 festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für in das Hauptgebäude integrierte Garagen sowie Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben, Stand- und Quergiebel (Zwerggiebel) sowie Vorhäuser (Eingangsbereiche / Windfang).

#### **5.1.4 Fassadengestaltung**

Fassadenverkleidungen aus Metall sind nicht zulässig.

#### **5.1.5 Stellplätze**

Vor Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist ein Abstand von mindestens 5,0 m freizuhalten. Eine Einzäunung des Stauraums sowie von Stellplätzen ist unzulässig.

Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus Gründen des Bodenschutzes und des Wasserhaushalts in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

Es sind mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

#### **5.1.6 Einfriedungen**

Blickdichte Einfriedungen und Mauern sind nicht zulässig, Einfriedungen sind als durchlässige, sockellose Begrenzungen auszuführen. Die maximale Höhe straßenseitig beträgt 1,0 m, seitlich maximal 1,20 m. Heckenpflanzungen sind aus standortheimischen Gehölzen herzustellen. Nadelhölzer sind dabei ausgeschlossen.

#### **5.1.7 Regenwassernutzung**

Das Sammeln von Dachflächenwässern in Regenwasserzisternen ist zulässig zur Brauchwassernutzung (Gartenwässer, WC, Waschwasser).

#### **5.1.8 Aufschüttungen und Abgrabungen - Stützmauern und Böschungen**

Erschließungsbedingte Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, sofern sie eine mittlere Höhe von 2,0 m nicht überschreiten, bezogen auf das ursprüngliche, topographisch gegebene Gelände. Es gilt Art. 6 Absatz 2 Ziffer 1 Bayerisches Abtragungsgesetz (BayAbgrG).

Das Gelände des Wohngebietes ist nur im bau- und nutzungsbedingten Umfang zu verändern.

Stützmauern zur Sicherung von Plateaus bzw. Hangsicherungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Maximale Höhengrenze für Stützmauern mit Einfriedungselementen beträgt insgesamt max. 2,80 m. Die Herstellung von Terrassen ist bis zu einer Gesamtfläche von 30m<sup>2</sup> zulässig.

#### **5.1.9 Werbeanlagen**

Im Wohngebiet sind Werbeanlagen nicht zulässig.

### **HINWEISE**

#### **Vogelschutz Einhalten von Fristen zur Rodung von Vegetationsbeständen**

Die Baufeldberäumung hat ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

## **Denkmalschutz**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet können archäologische Funde nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Deshalb sind betroffene Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Bauverantwortliche schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

## **Erschließungsplanung**

Bei der Erschließungsplanung sind die geltenden Schutzbestimmungen und einschlägigen Regelwerke zu beachten. Die Planung ist rechtzeitig mit den zuständigen Stellen abzustimmen, ggf. erforderliche Genehmigungen sind vor Beginn der Arbeiten einzuholen.

## **5.2 Grünordnerische Festsetzungen**

### **gemäß §9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25 - Pflanzgebote**

Sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Sonstigen Sondergebiet sind grünordnerische Festsetzungen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich vorgenommen.

Die Pflanzgebote A-I sind Bestandteil des Kompensationskonzeptes (Eingriffsregelung), das in der Begründung mit Umweltbericht dargelegt ist.

Die im Plan gekennzeichneten Pflanzgebote umfassen Maßnahmen zur Pflanzung und zum dauerhaften Unterhalt von Grünflächen und Vegetationsstrukturen.

Zur Rechtsgrundlage des Bebauungsplans „Schwesnitzalblick“ gehören auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Eingriffsregelung, auch außerhalb des Geltungsbereichs, die zusammen mit den nachstehenden Pflanzgeboten das Kompensationskonzept darstellen:

#### **Pflanzgebot A (öffentlich)**

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zum Sichtschutz und zur landschaftlichen Einbindung. Zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten sind: flächige Baum- und Strauchpflanzung;

Baumarten: Pflanzqualität StU 12-14cm, 3x v.

Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus Padus (Traubenkirsche);

Sträucher: Pflanzqualität Str 2x v. und Hei 3x v.

Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball), Rosa canina (Hundsrose), Corylus avellana (Hasel), Rhamnus frangula (Faulbaum);

#### **Pflanzgebot B (privat, 5m breite Strauch-/Baumpflanzung)**

flächige Gehölzpflanzung - Bäume, Sträucher, dauerhafter Ortsrand, landschaftliche Einbindung. Zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten sind: flächige Baum- und Strauchpflanzung;

Baumarten: Pflanzqualität StU 12-14cm, 3xv.

Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Prunus avium (Vogelkirsche), Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Grauweide), Quercus robur (Eiche);

Sträucher: Pflanzqualität Str 2x v. und Hei 3x v.

Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Rosa canina (Hundsrose), Rhamnus frangula (Faulbaum), Corylus avellana (Hasel);

**Pflanzgebot C** (öffentlich)

Pflanzung von Obsthochstämmen entlang des Feldweges (Grölitzbachweg). Zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten sind standortgerechte Obstsorten als Hochstämme.

**Pflanzgebot D** (öffentlich)

Begleitpflanzung (Hochstämme) Straßen und Wege, Treffpunkt Wohnquartier. Zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten sind: flächige Baum- und Strauchpflanzung; Baumarten: Pflanzqualität StU 16-18cm, 3x v.

Acer platanoidis (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn);

Sträucher Unterpflanzung: Pflanzqualität Str 2x v.

Rosa rugosa (Kartoffelrose, weiß und rosa);

**Pflanzgebot E** (öffentlich)

Ergänzung und Unterpflanzung Randbereich ehemaliger Spielplatz. Zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten sind: flächige Baum- und Strauchpflanzungen;

Baumarten: Pflanzqualität StU 16-18cm, 3x v.

Fraxinus excelsior (Esche), Quercus robur (Eiche)

Sträucher Unterpflanzung: Pflanzqualität Str 2x v. und Hei 3x v.

Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Rosa canina (Hundsrose), Corylus avellana (Hasel);

**Pflanzgebot F** (öffentlich)

Flächenpflanzung zur Ortsrandausbildung, Baum- und Strauchpflanzung, Obstgehölze. Zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten sind standortgerechte Obstsorten als Hochstämme.

Baumarten: Pflanzqualität Obstsorten Hochstämme.

Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus Padus (Traubenkirsche);

Sträucher: Pflanzqualität Hei 3x v.

Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball), Rosa canina (Hundsrose), Corylus avellana (Hasel), Rhamnus frangula (Faulbaum);

**Pflanzgebot G** (privat - Mindestpflanzgebot)

Pflanzung eines Obsthochstammes je 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten sind standortgerechte Obstsorten. Sortenwahl nach Empfehlung des Kreisfachberaters (Landratsamt Hof), jeweils als Hochstamm.

**Pflanzgebot H** (private Gründächer)

Anlage von dauerhaften Gründächern auf Garagen mit extensiver Ausbildung. Vom Landratsamt Hof empfohlene Saatgutmischungen.



Abb. 25:  
Luftbild Dachbegrünung  
Deutscher Dachgärtner Verband DDV  
Leitfaden Dachbegrünung für Kommunen

### Pflanzgebot I (privat)

Anlage von dauerhaften Gründächern auf großflächigen Flach- oder schwach geneigten Pultdächern (min. 75% der Dachfläche).



Abb. 26:  
Beispiel großflächige Dachbegrünung

Für den Teilbereich Parzellen 2.1-2.7 sowie für Bauvorhaben im Sondergebiet sind jeweils qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Aussagen zur Geländemodellierung und zur Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen einzureichen. Gemäß zeichnerischer Darstellung sind in den Randbereichen der zu begrünenden Flächen Bäume und Sträucher gemäß den Pflanzgeboten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art und Qualität vorzunehmen. Die zu pflanzenden Bäume können, soweit Zugänge und Zufahrten oder Leitungstrassen der Pflanzung entgegenstehen, lagemäßig angepasst werden. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Gesamtzahl der dargestellten Gehölze nicht reduziert wird.

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Zweckbestimmung im Grünordnungskonzept naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen (Pflanzgebote A-I).

Die Bepflanzung an Grundstücksgrenzen hat gem. Art. 47ff AGBGB zu erfolgen.

### **Grünordnung auf den jeweiligen Baugrundstücken**

Als wichtiger ökologischer Beitrag und zur Vereinfachung des Vollzugs wird generell je 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die Pflanzung eines Obsthochstammes festgesetzt.

### **Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen**

Grünordnerische Maßnahmen werden als pflegeextensive Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt, die strukturgebend und wohnumfeldverbessernd wirken können.

### **Grünordnung auf öffentlichen Verkehrsflächen**

Das Straßenbegleitgrün wird durch Pflanzung von Bäumen wesentlich geprägt. Geeignete Unterpflanzungen sind als dauerhaft extensive Grünstrukturen vorgesehen.

## **6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - VORBELASTUNGEN**

### **6.1 Infrastruktur, Technische Ver- und Entsorgung, Anschlüsse**

#### **6.1.1 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die kommunale Trinkwasserversorgung für die gesamte Gemeinde erfolgt über das örtliche Netz durch den Markt Oberkotzau selbst, Betriebsführer dabei ist die SüdWasser GmbH aus Rehau.

#### **Kanalanschluss – Entwässerung des Baugebiets**

Der Markt Oberkotzau hat eine Voruntersuchung zum Kanalanschluss und zur Entwässerung des Gebietes im Trennsystem durchführen lassen (Ingenieurbüro Schnabel, Januar 2019, *siehe Anlage 2*).

#### **Schmutzwasser**

Der Anschluss der anfallenden Schmutzwässer aus den Baugebieten kann über das bestehende Kanalnetz des Marktes Oberkotzau (Fabrikstraße) realisiert werden. Die Kapazität lässt gemäß der Vorüberlegungen der Entsorgungsplanung einen Anschluss für die erforderliche Kapazität zu.

Der Abwasserverband Saale als Körperschaft des öffentlichen Rechts betreibt für 14 Kommunen, darunter der Markt Oberkotzau, die Verbandskäranlage in Hof und unterhält den Hauptsammler im Verbandsgebiet.

#### **Oberflächenwasser/ Regenrückhaltebecken**

Der Bau von Regenwasserzisternen auf privaten Grundstücken entlastet das Kanalnetz und reduziert den Trinkwasserverbrauch. Nutzbar sind Regenwässer für Gartenwasser, WC und Waschwasser.

#### **Niederschlagswasser**

Die Studie „Voruntersuchung der Entwässerung“ für das Baugebiet „Schwesnitzalblick“ in Oberkotzau durch das Ingenieurbüro Schnabel (11. und 17.01.2019) zeigt die Erfordernisse der Kanalplanung auf. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die zu erwartenden Niederschlagswässer im günstigen Fall auch ohne Rückhaltebecken zur Schwesnitz hin abgeleitet werden können. Empfehlenswert erscheint jedoch, zusätzliche Regenrückhalteeinrichtungen vorzusehen für den Fall außergewöhnlicher Starkregenereignisse.

Flächen für Geländemulden als naturnahe Retentionsräume können vor der Einleitung in die Schwesnitz zwischengeschaltet sein. Es besteht die Möglichkeit, solche Einrichtungen am Talrand der Schwesnitz anzuordnen und gleichzeitig auch als naturnahe Vegetationsflächen wie z.B. für Röhrichtbestände zu nutzen. Diese Komponenten können auch Eingang finden in das Kompensationskonzept des hier vorliegenden Bebauungsplans.



Abb.27/28: Flächen für Regenrückhalteanlagen sind, wenn auch beengt, am Talrand der Schwesnitz möglich

### Löschwasserversorgung

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Löschwassermenge wird innerhalb einer öffentlichen Grünfläche im oberen (südlichen) Drittel des Plangebiets ein Standort eines Löschwasserbeckens vorgesehen mit einem Mindestvolumen von  $V=200\text{m}^3$ .

#### 6.1.2 Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom wird über das örtliche Netz gewährleistet.  
Die bestehende 20 kV-Leitung der Bayernwerk AG über dem Plangebiet kann ab Eintritt von Süden her in das Wohngebiet erdverkabelt und in geeigneter Weise über den Talraum zum Gewerbegebiet nördlich der Bahntrasse geführt werden (Logistikbetrieb).

Siehe dazu auch Ausführungen zum 7. Flächennutzungsänderungsplan.



Abb. 29/30: Bei einer Erdverkabelung kann auf Strommasten im Übergangsbereich zum Baugebiet verzichtet werden

### 6.1.3 Erdgas

Die Versorgung des Marktes Oberkotzau erfolgt durch die Bayernwerk AG. Am Anschlusspunkt des Wohngebietes zur Fabrikstraße befindet sich eine Gasverteilerstation.



Abb.31: Erdgas-Verteilerstation am Zugang zur Wohnbaufläche auf dem ehem. Spielplatz

### 6.1.4 Abfallentsorgung

Zuständig für die Abfallentsorgung im Markt Oberkotzau ist der Abfallzweckverband Stadt und Landkreis Hof (AZV).

Die Anlage von Kompoststellen für Bioabfälle ist auf den Grundstücken zulässig.

### 6.1.5 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Im Planungsbereich sind keine Einrichtungen für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs vorgesehen. Zwar ist die Nähe zum Ortskern insgesamt vorteilhaft, jedoch sind entsprechende Angebote dort dazu nicht umfassend genug oder fehlen ganz. Zur Versorgung muss deshalb der innerstädtische Bereich an der Hofer Straße aufgesucht werden.

### 6.1.6 Soziale Infrastruktur

Für das Wohngebiet werden verschiedene Maßnahmen vorbereitet, um eine nachbarschaftsgetragene Quartiersbildung zu unterstützen mit kurzen Wegen, kleinen Aufenthaltsbereichen und einer guten Erreichbarkeit zum Summa-Freizeitgelände.

Das geplante Sondergebiet am Fernwehpark soll auch dazu beitragen, Aufenthalt und Kommunikation zu fördern und zu stärken.

## 6.2 Vorbelastungen

### 6.2.1 Lärm

Der Markt Oberkotzau hat aufgrund zu erwartender Vorbelastungen im Bereich von Lärmimmissionen ein lärmtechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das nachfolgend dargestellt ist (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, 29.04.2019 und

30.04.2019 sowie 16.05.2019 - siehe Anlage 3). Daraus ergibt sich folgende Einschätzung:

Das Wohngebiet im vorgesehenen Umfang mit den vorgesehenen Baunutzungen kann in Einklang gebracht werden mit den Anforderungen aus der DIN 18005 Lärmschutz im Städtebau mit 45 dB (A) Nachtwert und 55 dB (A) Tagwert. Mit einer einzigen Einschränkung, nämlich für eine vorgeschlagene Bauparzelle (Parzelle Nr. 1.2) südlich angrenzend an das bereits bebaute Wohngrundstück. Hier kann es zu geringfügigen Überschreitungen der Tageswerte um 3 dB (A) kommen.



Abb.32: Auszug aus dem Lärmschutzgutachten IBAS

Die vorgeschlagene Bebauungspartzele 1.2 (siehe Markierung Abb.33) überschreitet rein rechnerisch den zulässigen Tageshöchstwert für Wohngebiete geringfügig wie im Anhang (IBAS Lärmschutzgutachten) dargestellt. Die Bebauung wird deshalb mit Baugrenzen so vorgegeben, dass diese Überschneidung ausgeschlossen werden kann.

Mit der Anpassung der baulichen Nutzung durch Baugrenzen und damit Verbesserung des Abstands von den möglichen Lärmquellen kann eine Verträglichkeit hergestellt werden. Weitere Schlussfolgerungen aus dem Gutachten sind detailliert dargestellt und bestätigen die gewählte bauliche Nutzung für ein allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO.

Unten stehender Ausschnitt aus dem Baurechtsplan zeigt die planerische Konfliktlösung auf.



Abb.33: Ausschnitt B-Plan

### 6.2.2 Altlasten

Im Plangebiet sind Altlasten nicht nachgewiesen oder bekannt geworden.

## 7 UMWELTBERICHT

### 7.1 Einleitung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist nach geltendem Baurecht auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht (§ 2a BauGB) zu erstellen. Der Umweltbericht enthält Angaben zu den Schutzgütern und zu den umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Basierend auf der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zur Vermeidung bzw. zur Minimierung gemacht.

#### 7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Schwesnitzalblick“ ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen sowie die Unterbringung ergänzender Freizeit-, Erholungs- und Beherbergungsangebote zum angrenzenden Summa-Park am östlichen Ortsrand des Marktes Oberkotzau.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über ca. 7,25 ha bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen. Diese werden als Allgemeines Wohngebiet (6,27 ha) für insgesamt 53 Einfamilienhäuser und Sonstiges Sondergebiet (0,97 ha) mit jeweils entsprechenden Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen.

#### 7.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Wie in Kapitel 3.1 dargestellt, entsprechen die Leitziele der Baugebietsausweisung den Zielaussagen der Landes- und Regionalplanung bezüglich Siedlungsentwicklung, Landschaftsschutz und Erholungseinrichtungen.

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern** (Fortschreibung März 2018) stellt in seinem Leitbild Bayern 2025 fest, dass es gerade auf regionaler Ebene und insbesondere in der Land- und Forstwirtschaft, im Tourismus und im Siedlungswesen darauf ankommt, die Strukturen an den Klimawandel anzupassen.

Für die Freiraumstruktur sowie die Entwicklung und Bewahrung von Natur und Landschaft gelten folgende Grundsätze:

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- Ökologisch bedeutsame Naturräume (Gewässer, Grünlandbereiche) sollen erhalten und entwickelt werden.
- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden.
- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Gemäß der fachlichen Ziele für Natur und Landschaft des **Regionalplans Oberfranken-Ost** soll die Vielfalt bäuerlicher Kultur- und Siedlungslandschaften neben gewerblich-industriell geprägten Wirtschaftsräumen erhalten bleiben.

Die typischen Landschaftsräume sollen unter besonderer Berücksichtigung der Funktionsfähigkeit und Belastbarkeit des Naturhaushalts, der charakteristischen Landschaftsbilder und der Erholungseignung erhalten, pfleglich genutzt und soweit möglich entwickelt werden (Landschaftliches Leitbild).

Zur Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft im Siedlungsbereich ist u.a. vorgesehen, Ortsränder zu gestalten und in die Landschaft einzubinden, wobei Talauen in Siedlungsbereichen weitgehend als Freiräume erhalten werden sollen.

Die oberirdischen Fließgewässer sollen mit ihren Talräumen naturnah erhalten werden, auf die Erhaltung oder Wiederherstellung der Ufervegetation und des in deren Überschwemmungsbereich liegenden Grünlandes soll hingewirkt werden. In der freien Landschaft sollen intensiv landwirtschaftlich genutzte Fluren durch Hecken und Feldgehölze vielfältig gestaltet werden.

Das **Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)** Region Oberfranken-Ost sieht folgende Zielkonzepte für die einzelnen Schutzgüter vor:

#### *Boden*

Die Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen ist nachhaltig zu sichern und soweit erforderlich wiederherzustellen.

Die Inanspruchnahme von Boden als Flächenressource ist zu minimieren. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden soll realisiert werden.

#### *Wasser*

Der Wasserhaushalt soll als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen unter Berücksichtigung der Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie dauerhaft intakt erhalten und entwickelt werden.

Natürliche oder naturnahe Fließgewässer mit naturnahen Auenbereichen sind zu erhalten und zu entwickeln.

#### *Luft/Klima*

Luft und Klima sollen so erhalten und verbessert werden, dass Menschen, Tiere und Pflanzen in ihren Ökosystemen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nicht beeinträchtigt werden.

In den Siedlungsgebieten sollen günstige bioklimatische Verhältnisse erhalten und gefördert werden. Gebiete mit Ausgleichswirkungen für das Lokalklima wie Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie –Leitbahnen sollen in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden.

#### *Arten und Lebensräume*

Bestehende naturbetonte und somit nicht intensiv genutzte Lebensräume sollen erhalten, soweit erforderlich gepflegt und vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Auf die Beibehaltung und Förderung einer extensiven Grünlandnutzung soll verstärkt hingewirkt werden.

Vor allem in den Talauen soll eine überwiegend extensive durchgängige Grünlandnutzung als wichtiger Bestandteil bestehender und zu entwickelnder Biotopverbundsysteme angestrebt werden.

Auf die Rückführung bestehender Äcker im Bereich von Grünlandstandorten, v. a. in den Talauen, soll hingewirkt werden.

Talräume, deren Fließgewässer und Auen noch einen naturnahen Zustand aufweisen, sind zu erhalten und weiterzuentwickeln.

#### *Landschaftsbild/Landschaftserleben*

Die Landschaften sollen in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit erhalten und ggf. wiederhergestellt werden. Für die verschiedenen Naturräume der Region typischen Landschaftsbilder sind mit ihrem charakteristischen Relief, den landschaftsprägenden Gewässern, den standort- und nutzungsbedingten Vegetations- und Bewirtschaftungsformen, sowie den landschaftstypischen Bauweisen zu bewahren und, soweit erforderlich, behutsam fortzuentwickeln.

Eingriffe, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen können, sollen grundsätzlich vermieden werden. Insbesondere Maßnahmen der

Siedlungsentwicklung und des Infrastrukturausbaus sollen sich an den landschaftlichen Qualitäten und Strukturen orientieren und so ausgestaltet werden, dass eine Inanspruchnahme von Bereichen hoher Landschaftsbildqualität oder besonderer Exposition vermieden wird und eine harmonische Einbindung der Siedlungsstrukturen in die Landschaft gewährleistet ist. Die Bauleitplanung der Gemeinden soll sich am Bedarf orientieren, flächensparend erfolgen und verstärkt Belange des Schutzes von Landschaftsbild, Landschaftserleben und historischer Kulturlandschaft berücksichtigen

#### *Naturbezogene Erholung*

Der überwiegend hohe Erholungswert der Region Oberfranken-Ost soll erhalten, gepflegt und in Bereichen mit geringerer Erholungseignung angemessen fortentwickelt werden. Dabei sollen insbesondere die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege als Grundlage für eine naturbezogene und naturverträgliche Erholung berücksichtigt werden.

Die An- und Abfahrtsmöglichkeiten zu den Erholungsgebieten sollen einer ruhigen, auf die Natur ausgerichteten Erholung entsprechen.

Das Angebot an Rad- und Wanderwegen soll erhalten, gepflegt und ggf. in Abstimmung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege ausgebaut werden.

Die o.g. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie die dargestellten Ziele des Landschaftsentwicklungskonzepts wurden sowohl bei der Entwicklung des städtebaulichen Gestaltungskonzepts als auch in den vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt und umgesetzt.

## **7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Das Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt gemäß dem im Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung, 2003) beschriebenen Regelverfahren. Gemäß Anlage Teil A – Bewertung des Ausgangszustands erfolgt die Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter. Dabei wird unterschieden zwischen Gebieten geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher (Kategorie III) Bedeutung der Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die einzelnen Kategorien sind weiterhin unterteilt in obere und untere Werte.

Bei der Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wird entsprechend dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - Der Umweltbericht in der Praxis“, ergänzte Fassung, 2007 unterschieden nach baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen. Die Schwere der Beeinträchtigung der Schutzgüter wird als gering, mittel oder hoch eingestuft.

### 7.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

#### *Beschreibung*

Die amtliche Biotopkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) weist innerhalb des Geltungsbereichs keine kartierten Biotope auf.

In unmittelbarer Nähe der nördlichen Begrenzung des Geltungsbereichs befinden sich jedoch die Biotope Nr. 5737-0119 bis Nr. 5737-0121 mit Gehölzen, Ufergehölzen und Hochstaudenbeständen entlang der Schwesnitz.

Der erweiterte Bereich der Schwesnitzaue ist auch als ABSP-Schwerpunktgebiet registriert und tangiert minimal den nordöstlichen Rand des Planungsgebiets im Bereich Sonstiges Sondergebiet.

Schutzwürdige Lebensräume mit örtlicher, regionaler oder landesweit bedeutsamen Arten und Lebensgemeinschaften wie Fauna-Flora-Habitat Gebiete, Biosphärenreservate, EU-Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Nationalparks, Naturparks und Naturschutzgebiete sowie NATURA 2000-Gebiete liegen ebenfalls nicht im Eingriffsbereich oder in unmittelbarer Nähe davon.



Abb.34: Übersicht Biotope und ABSP-Flächen (FIN-Web LfU)

Ökologisch wertvolle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – Kategorie II, oberer Wert) sind fünf in west-östlicher Richtung an den Höhenlinien entlang verlaufende Feldraine, die den Hang leicht stufenartig gliedern.

Die Feldraine sind verschieden ausgeprägt, teils mit Streuobstbeständen bzw. einheimischen Feldgehölzen bewachsen, teils mit niedrigwüchsigen Hecken ausgebildet.

Die Böschung südlich des Grölitzbachweges, ein öffentlicher Feld- und Waldweg, der innerhalb des Geltungsbereichs das Sonstige Sondergebiet vom Allgemeinen Wohngebiet trennt, ist mit alten Streuobstbäumen bewachsen.

Eine weitere ökologisch bedeutende Kleinstruktur bilden die Baumgruppen und -reihen, die den ehemaligen Spielplatz, inzwischen eine artenreiche, extensiv genutzte Wiese, umschließen.

Der Hauptanteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs besteht aus intensiv genutztem Grünland und Ackerflächen mit geringer Bedeutung (Kategorie I, oberer Wert) für Naturhaushalt und Landschaftsbild.



Abb.35: Felddraine auf dem Hang



Abb.36: Grünrand des ehem. Spielplatzes

### *Auswirkungen*

Bei der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen kommt es zu unterschiedlich intensiven Beeinträchtigungen entsprechend dem jeweiligen Versiegelungs- und Nutzungsgrad in den einzelnen Teilbereichen:

Im Sonstigen Sondergebiet werden die bestehenden Acker- und Grünländer flächig durch die Bebauung ( $GRZ > 0,35$ ) beansprucht. Durch teilweise Versiegelung bedingt durch Erschließung und die Bereitstellung zusätzlicher Pkw-Stellplätze ergibt sich eine Zuordnung zu Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist aufgrund der Hanglage eine etwas aufwendigere Erschließung notwendig, um die Erreichbarkeit der einzelnen Baugrundstücke für die Eigentümer wie auch für die örtlichen Versorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr, Winterdienst) zu gewährleisten.

Die Wahrung der gegebenen Topografie und die Erfordernisse der sparsamen Erschließung des Wohngebietes machen es notwendig, auf zwei vorhandene Felddraine zu verzichten, d.h. diese zu beseitigen. Dennoch ist es vorrangiges Ziel, mit der Erschließung eine angemessene Behandlung der Böden und vorgesehene Baugrundstücke zu gewährleisten. Es ist vorgesehen, den höchsten Punkt des südlichen Randes des Wohngebiets mit einem dauerhaften grünen Ortsrand zu versehen. Hierbei wird ein vorhandener Rain integriert und mit entsprechenden Pflanzgeboten dauerhaft gesichert.

Die Überbauung der Ackerflächen mit der Erschließung des Wohngebietes ( $GRZ > 0,35$ ) führt dazu, den Typ B zu unterstellen. Das heißt, es wird hierbei von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ausgegangen. In aller Regel bestätigt sich bei Innutzungnahme mit der beschriebenen Bauweise und der Anlage von Privatgärten diese Annahme.

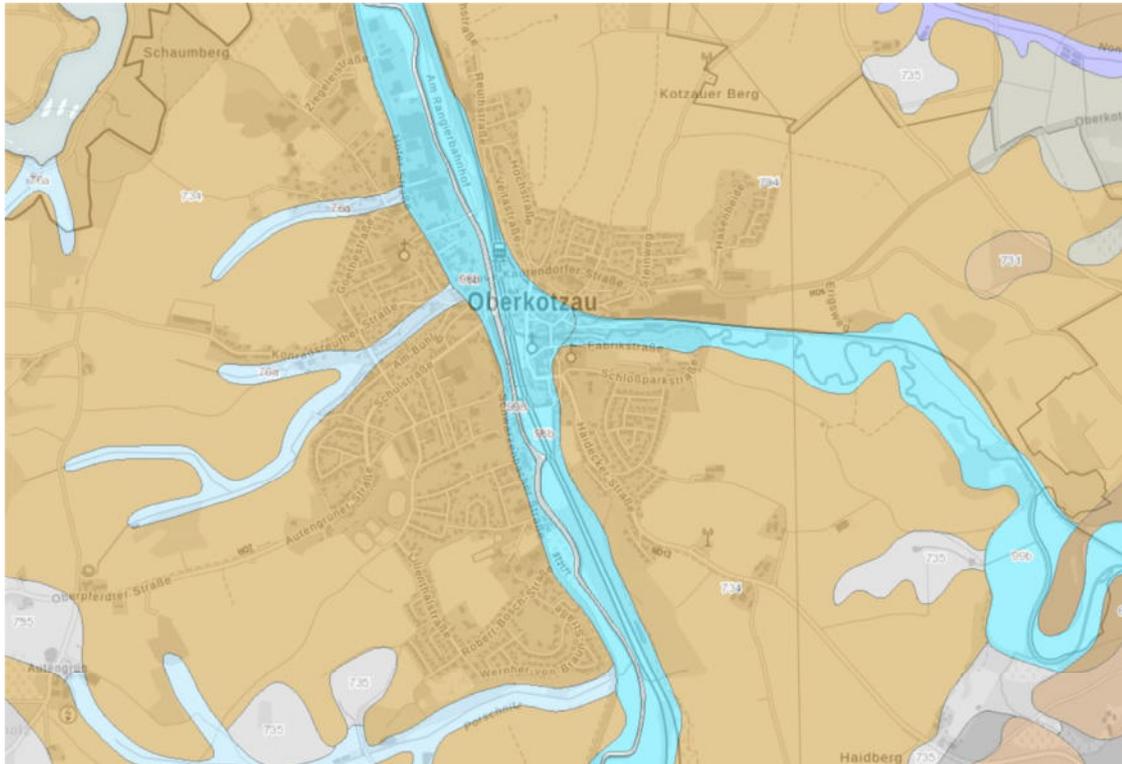
Insgesamt wird die Erheblichkeit des Eingriffs für Naturhaushalt und Landschaftsbild in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume dort als mittel eingestuft.

## 7.2.2 Schutzgut Boden

### *Beschreibung*

Wie in der Übersichtsbodenkarten von Bayern ersichtlich, besteht der Boden im Planungsgebiet fast ausschließlich aus Braunerde, im angrenzenden Auengebiet der Schwesnitz hingegen kommt fast ausschließlich Auengley vor.

Die Eigenschaften von Braunerden und damit auch die Möglichkeiten der Nutzung hängen stark mit dem Ausgangsmaterial der Bodenbildung zusammen. Das trifft insbesondere auf den Wasser- und Lufthaushalt zu. Grundsätzlich sind Braunerden leicht zu bearbeiten und haben meist einen pH-Wert im mäßig bis stark sauren Bereich. Als Nutzung ist Landwirtschaft (Ackerbau und Weide) sowie Forstwirtschaft möglich. In vielen Regionen Mitteleuropas ist die Braunerde der am häufigsten vertretene terrestrische Boden.



- 734 Fast ausschließlich Braunerde aus (Kryo-)Grussand (Hornblendegneis oder Amphibolit)
- 99b Fast ausschließlich Auengley und Vega-Gley aus Schluff bis Lehm (Auensediment)

Abb.37: Übersichtsbodenkarte Bayern M 1:25.000 (Umweltatlas - Boden des LfU)

Detaillierte Angaben zum Bodenaufbau aus einem Bodengutachten o.ä. liegen nicht vor. Bodenbelastungen oder Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

Das Plangebiet umfasst zum Großteil landwirtschaftliche Nutzflächen (Äcker und intensiv genutztes Grünland) und ist gekennzeichnet durch den von der Schwesnitz im Norden nach Süden aufsteigenden Hang.

Im Bereich des Sonstigen Sondergebiets zwischen der nördlichen Begrenzung des Plangebiets und dem Grölitzbachweg steigt das Gelände noch relativ sanft an von 490m üNN bis 498m üNN. Der weitere Hangbereich steigt anfangs flacher, später dann sehr steil bis auf 513m üNN am südlichen Rand des Umgriffs.

Teilversiegelungen und Bodenverdichtungen liegen auch im Bereich des Sonstigen Sondergebiets vor. Dazu gehören auch die Parkplätze des Fernweharks und eine asphaltierte Zufahrtsstraße zum Summa-Park sowie ein kleiner Teilbereich am Beginn des Grölitzbachweges.

Im Allgemeinen Wohngebiet führt eine asphaltierte Zufahrtsstraße von der Schlossparkstraße als Stichstraße zum Beginn des ehemaligen Spielplatzes bis zur dortigen Rampe. Die bereits bestehende Wohnparzelle am nördlichen Rand des neuen Wohngebiets an der Schlossparkstraße muss als teilversiegelte Fläche betrachtet werden.

#### *Auswirkungen*

Im Sonstigen Sondergebiet entsteht eine voraussichtliche Neuversiegelung von bis zu 2.900m<sup>2</sup> durch erwartbare Gebäude der geplanten Freizeit-, Erholungs- und Beherbergungsnutzung einschließlich der dazugehörigen Erschließungsflächen.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden voraussichtlich bis zu ca. 16.000m<sup>2</sup> durch die neu entstehenden Wohn- und Nebengebäude (GRZ 0,3 im Bereich ehemaliger Spielplatz, GRZ 0,35 im Bereich Oberer und Unterer Hang) der bestehenden Ackerflächen überbaut. Die Erschließung des Wohngebiets mit Straßen und Wegen führt darüber hinaus zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme von voraussichtlich 8.400m<sup>2</sup>.

Bedingt durch die Topografie wird es zu verschiedenen Abgrabungen und Aufschüttungen im Plangebiet kommen. Dazu gehören auch kleinmaßstäbliche Geländemodellierungen und der Einbau von Hangsicherungsmaßnahmen.

Diese baubedingten und dauerhaften Bodenveränderungen können zu temporären Auswirkungen auf die Bodenfunktion führen. Grundsätzlich muss bei Hanglagen mit Erosionserscheinungen gerechnet werden. Die Erschließungsplanung und die baurechtlichen Festsetzungen sind in dieser Hinsicht auf diese Anforderungen hin abgestellt.

Insgesamt wird die Erheblichkeit des Eingriffs für Naturhaushalt und Landschaftsbild in Bezug auf das Schutzgut Boden als mittel eingestuft.

### 7.2.3 Schutzgut Wasser

#### *Beschreibung*

##### Oberflächengewässer

Die Schwesnitz als Gewässer II. Ordnung liegt nahe am nördlichen Teil des Geltungsbereichs und ist als Biotop kartiert. Ein teilweise mäandrierender Flussabschnitt mit fast geschlossenem Ufergehölzsaum stellt einen hohen Wert für Landschaft und Siedlungsbereiche dar.

##### Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Die Schwesnitz ist gekennzeichnet durch einen vorläufig festgesetzten Überschwemmungsbereich, das Verfahren der amtlichen Festsetzung läuft derzeit noch. Siehe *Abb. 8* (Seite 13).

Ab Eintritt in den Siedlungsbereich bis zur Mündung in die Saale ist der Fluss mit Hochwasserschutzmauern eingedeicht.

Im Freizeitgelände Summa-Park (außerhalb des Geltungsbereichs) sind betriebsbedingte Anlagen der Gewässernutzung in das Freiflächenkonzept integriert.

##### Grundwasser

Die Flurabstände des Grundwassers sind im Plangebiet nicht dokumentiert. Jedoch aufgrund der Höhenunterschiede für die Wohngebietsausweisung nicht maßgeblich.

### Niederschlagswasser

Wie die Studie „Voruntersuchung der Entwässerung“ für das Baugebiet „Schwesnitzalblick“ in Oberkotzau durch das Ingenieurbüro Schnabel (*siehe Anlage 2*) zeigt, ist es möglich, die Niederschlagswässer aus dem Plangebiet auch ohne Rückhaltebecken in die Schwesnitz abzuleiten, für Starkregenereignisse scheint jedoch eine zusätzliche Regenrückhalteeinrichtung empfehlenswert. Entsprechende Retentionsräume wären am oberen Talrand der Schwesnitz-Niederterrasse denkbar.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser vor allem den Flächen im Schwesnitztalraum bzw. im Bereich des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes eine hohe Wertigkeit beizumessen. Da diese sich jedoch außerhalb des eigentlichen Planungsgebietes befinden, wird die Wertigkeit der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als gering eingestuft.

### *Auswirkungen*

Die durch die Bebauung entstehende teilweise Versiegelung der Flächen im Plangebiet beeinträchtigt die natürliche Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswässer.

Abhilfe kann durch abflussverzögernde Maßnahmen (Geländemulden / Retentionsräume) geschaffen werden.



Abb.38: Planskizze Trennsystem Regenwasserrückhaltung

In Oberflächengewässer, Grundwasser oder in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird durch den Bebauungsplan nicht eingegriffen. Deshalb wird die Erheblichkeit des Eingriffs für Naturhaushalt und Landschaftsbild in Bezug auf das Schutzgut Wasser als gering eingestuft.

#### 7.2.4 Schutzgut Klima und Luft

##### *Beschreibung*

Das Klima im Gemeindegebiet ist bedingt durch die Lage nördlich der Niederschlags Scheitellinie der Münchberger Hochfläche und nördlich des Fichtelgebirges als kühl-trocken zu bezeichnen. Durch die Öffnung des Geländes nach Osten kann leicht kalte kontinentale Luft vorstoßen, so dass die Dauer der frostfreien Tage mit 118 Tagen sehr kurz ist.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 6,5°C im Saaletal sowie 5,8°C in den Höhenlagen. Die Jahresniederschlagsmenge beläuft sich im Durchschnitt auf 670mm. Der Wind weht hauptsächlich aus südwestlicher Richtung.

Vorbelastungen sind nicht bekannt, die Luftausgangswerte haben sich durch die Umnutzung des ehemaligen Gewerbegebiets in den Freizeit- und Erholungspark „Summa“ deutlich verbessert.

Die Kaltluftleitbahnen der Talräume und Frischluftleitbahn der Sächsischen Saale sind als besondere Wert- und Funktionselemente für das Schutzgut Klima und Luft einzustufen. Entsprechend wird das Planungsgebiet als gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet (Kategorie II, untere Wert).

##### *Auswirkungen*

Abriegelnde Wirkung durch Bebauung kann aufgrund der lockeren Bauweise weitestgehend ausgeschlossen werden. Selbstverständlich kann es zu gewissen Veränderungen des Mikro-Geländeklimas kommen.

Insgesamt wird die Erheblichkeit des Eingriffs für Naturhaushalt und Landschaftsbild in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft als gering eingestuft.

#### 7.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

##### *Beschreibung*

Objektive Kriterien bei der Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes sind die naturräumliche und kulturhistorisch gewachsene Charakteristik eines Raumes sowie die Vielfalt und die Naturnähe eines Landschaftsteilraumes. Unter dem Orts- und Landschaftsbild werden alle optisch und sinnlich wahrnehmbaren Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden, darunter auch Kriterien wie Erreichbarkeit, Erschließung, Attraktivität, Aussicht und klimatische Faktoren.

Das Gemeindegebiet des Marktes Oberkotzau liegt am Rand des Naturraumes „Münchberger Hochfläche“, das zum „Thüringisch-Fränkischen Mittelgebirge“ gehört. Nordöstlich grenzt die naturräumliche Haupteinheit „Mittelvogtländisches Kuppenland“ an.

Die Münchberger Hochfläche ist durch eine leicht uhrglasförmige Wölbung der Gesamtgestalt gekennzeichnet. Dadurch liegt Oberkotzau am nordöstlichen Randbereich in einem leichten Niederschlagslee.

Die Landschaft des Gemeindegebietes gliedert sich im Westen in langgezogene, unregelmäßig zueinander gesetzte Tal- und Hügelzonen, im Osten in ausladende Kuppenbereiche.

Prägend für das Landschaftsbild des Plangebiet ist die nordwest-exponierte Hanglage mit ihrer leichten Strukturierung durch einzelne Feldraine mit vereinzeltem Streuobstbestand.

Wesentliches Anliegen des städtebaulichen Entwurfs zur Arrondierung des östlichen Ortsrands von Oberkotzau war es, die topografisch bedingte Raumwirkung als

weiterhin erlebbar zu sichern.

Wegen der insgesamt eher wenig strukturierten landwirtschaftlichen Flur wird das Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet (Kategorie I, oberer Wert).

#### *Auswirkungen*

Die Ausweisung des neuen Allgemeinen Wohngebiets mit der geplanten Hangbebauung sowie die Herstellung eines erweiterten Freizeit-, Erholungs- und Beherbergungsangebots im Sonstigen Sondergebiet wird den bisherigen Ortsrand nach Osten verschieben. Damit wird zwar in die Topografie eingegriffen, jedoch eine organische Abrundung der Ortsstruktur erreicht.

Insgesamt wird die Erheblichkeit des Eingriffs für Naturhaushalt und Landschaftsbild in Bezug auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild als mittel eingestuft.

### 7.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen, Gesundheit, Freizeit und Erholung)

#### Immissionen

#### *Beschreibung*

Der Markt Oberkotzau hat die Durchführung einer Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung in Auftrag gegeben, wobei die im Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen zu ermitteln und entsprechend DIN 18005 Schallschutz im Städtebau bzw. DIN 4109:2016-07 Schallschutz im Hochbau zu beurteilen waren.

In den Vorabergebnissen des Gutachtens (*siehe Anlage 3*) werden Straßen- und Schienenverkehr sowie Gewerbe als Emittenten genannt.

Im Hinblick auf Verkehrslärm wurden insbesondere die nördlich des Plangebiets verlaufende Bahnlinie 5027 (Oberkotzau-Cheb) sowie die Straßenverkehrswege „Kautendorfer Straße“ nördlich des Umgriffs und „Heidecker Straße“ südwestlich des Umgriffs untersucht. Die Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Die Untersuchung des Gewerbelärms umfasste die bestehenden, umliegenden Betriebe „Dachser“, „Firma Ott Getränkemarkt“ und „Firma Ott Gewerbebetrieb“ sowie den bestehenden Parkplatz gegenüber des Fernwehparcs am östlichen Rand des Summa-Parks. Auch die Schallemissionen des geplanten Freizeit-, Erholungs- und Beherbergungsbetriebs im Sonstigen Sondergebiet wurden berücksichtigt.

Die Berechnungen ergaben, dass die zulässigen Tages- und Nachwerte im gesamten Planungsgebiet eingehalten werden mit Ausnahme eines Teilbereichs der Zelle 1.2, bei der es zu geringfügigen Überschreitungen des Tageswerts um 3 dB kommen kann.

Mit einer geringfügigen Anpassung der Bebauungsgrenze auf der betroffenen Parzelle Nr. 1.2 kann der als randlich beschriebene Konflikt jedoch gelöst werden (*siehe auch Abb. 33, Seite 34 sowie Anlage 3*).

#### *Auswirkungen*

Durch die Ausweisung des neuen Wohngebiets und der Sonderbaufläche wird es zu vermehrtem Verkehrsaufkommen kommen, jedoch sind alle Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche festgelegt, so dass sich der zusätzlich entstehende Verkehrslärm auf ein bedarfsgerechtes Minimum beschränken wird.

Erholung

### *Beschreibung*

Die Bedeutung der Flächen des Sonstigen Sondergebiets haben für Freizeit und Erholung insbesondere durch ihre unmittelbare Nähe zum Summa-Park und die ergänzende Bereitstellung weiterer Freizeit-, Erholungs- und Beherbergungsangebote hohe Bedeutung. Dies ist auch in Ergänzung zum geplanten „Perlenradweg“ südlich der bestehenden Bahnlinie zu betrachten.

In Ergänzung zum Summa-Park sind im eigentlichen Siedlungsbereich öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die u.a. als Nachbarschaftstreffpunkt genutzt werden können.

### *Auswirkungen*

Durch Bündelung der Freizeitfunktionen entsteht Mehrfachnutzen und kann eine Vermeidung zusätzlicher innerörtlicher Verkehre erreicht werden.

Erzielt werden kann darüber hinaus eine nachhaltige Stärkung des Summa-Park-Angebotes für den örtlichen Bedarf der Vorsorge für Freizeit und Erholung.



Abb.39: Fernwehpark



Abb.40: „Perlenradweg“

## 7.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### *Beschreibung*

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Die im Bayerischen Denkmal-Atlas erfassten Boden- und Baudenkmäler auf dem Gebiet des Marktes Oberkotzau liegen außerhalb des Umgriffs. Das bedeutendste Kulturdenkmal in der Nähe des Planungsgebiets ist das auf einer Anhöhe gelegene Schloss von Oberkotzau, das nach 1852 über einem älteren historischen Kern errichtet wurde.



Abb.41: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas Markt Oberkotzau

Bei allen Bodeneingriffen können archäologische Funde jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Auf die entsprechenden Regelungen und Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes wurde in den Erläuterungen zum Baurechtsplan hingewiesen.

#### *Auswirkungen*

Die geplante Bebauung führt zu einem Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche, jedoch werden dabei weder Kultur- noch sonstige Sachgüter beeinträchtigt. Entsprechend wird die Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als nicht zutreffend eingestuft.

#### 7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Oberflächenversiegelung beeinflusst in unterschiedlichster Weise die vorhandene landschaftliche Ausstattung. Die vielfältigen Funktionen des Bodens gehen verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Die kleinklimatischen Verhältnisse (Temperatur, Luftfeuchtigkeit) verändern sich, da kaltauflösende und klimaausgleichende Flächen in wärmespeichernde Flächen umgewandelt werden.

Zur Kompensation werden gebietsbezogene Maßnahmen vorgesehen, die nachteilige Wirkungen auch im Zusammenspiel verschiedener Schutzgüter umfassend ausgleichen können.

Die grünordnerischen Maßnahmen sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich sind dazu geeignet, eine ökologische Aufwertung in Teilbereichen herbeizuführen. Flächeninanspruchnahme durch Bebauung ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zurückgeführt. Ausgleichsräume sind bezeichnet und können auch

in der längeren Prognose einen nachhaltigen Beitrag zur Sicherung der Wohn- und Lebensqualität liefern.

### 7.2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Es ergibt sich folgende Abschätzung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Arten und Lebensräume	mittel	mittel	gering	mittel
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/ Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Mensch (Lärmimmissionen)	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Gesamt	<b>geringe bis mittlere Erheblichkeit</b>			

### 7.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Bei Nichtdurchführung der Wohn- und Sondergebietsausweisung könnte der Markt Oberkotzau aufgrund des Mangels an Standortalternativen im Bereich des Ortskerns nicht über entsprechende Flächenangebote verfügen.

Im Hinblick auf eine nachhaltige Wirkung der Investitionen des Stadtumbauprojektes (Summa-Park) ist festzustellen, dass Nutzbarkeit und stadträumliche Integration dieses Standorts auch die Einbeziehung in die Abwägung von Flächenausweisungen erfordern.

### 7.4 **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

#### 7.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung des Eingriffs

Gemäß § 1a (2) des Baugesetzbuches und Art 6a (2) des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann; das kommunale Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden.

Schutzgutbezogen tragen folgende Maßnahmen/ Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs bei:

#### **Arten und Lebensräume**

- Erhalt und Aufwertung der Randeingrünung des ehemaligen Spielplatzes und soweit möglich der besonderen Topografie dieser Spiel-Hügellandschaft
- Integration des höchstgelegenen Feldrains durch Zusammenlegen mit einer öffentlichen Grünfläche – Bildung eines strukturierten Lebensraums als dauerhaften Ortsrand
- Beschränkung baulicher Barrieren bei Einzäunungen - Durchlässigkeit
- Gebietsnahe Ausgleichsflächen im Schwesnitztal. Schaffung von extensiven Grünlandbereichen, Herstellen von Bereichen zur Wiedervernässung und punktuelle Anlage von Auwaldbeständen

#### **Boden**

- Flächensparende Erschließung und Nutzung sowie Stärkung vorhandener infrastruktureller Einrichtungen
- Sicherung und schichtgerechte Lagerung von Oberboden und Wiedereinbau
- Mischverkehrsflächen zur Reduzierung übermäßiger Versiegelung
- Mehrfachnutzung von Pkw-Stellflächen, teildurchlässige Beläge

#### **Wasser**

- Teildurchlässige Beläge privater Zufahrten und Stellplätze als Beitrag zur Reduktion eines erhöhten Abflusses
- Regenwasserrückführung und Schaffung naturnaher Rückhaltemulden im Auenbereich und damit Anlage von wechselfeuchten Standorten
- Trennsystem für Niederschlagswasser inklusive Vorklärung und Sedimentablagerung

#### **Klima/ Luft**

- Durchgrünung des Baugebiets mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern durch Mindestpflanz- und Erhaltungsgebote
- Anlage privater Grünflächen mit Pflanzgeboten
- Ersatzflächen durch extensive Dachbegrünungen, Schaffung von mageren Sonderstandorten
- Einzelbauweise, die weitgehende Durchlässigkeit ermöglicht
- relativ geringe Baudichte

#### **Landschaftsbild**

- Leitziel für das Wohngebiet: Einbeziehung topografischer Aspekte bei der Erschließung
- Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild durch Erhalt von Gehölzsäumen, Baumreihen sowie Ergänzung durch Neupflanzungen vor allem in den Bereichen des ehemaligen Spielplatzes

- Straßenbegleitgrün entlang der neu geschaffenen Erschließungsstraßen
- Ausbildung des neuen Ortsrandes mit entsprechenden öffentlichen und privaten Grünstreifen

#### **Mensch (Lärmimmissionen und Erholungsvorsorge)**

- Gekoppelte Freizeit- und Erholungsnutzung Summa-Park / Sondergebiet (Vermeidung zusätzlicher Verkehre)
- Synergie der Besucheransprache und Mehrfachnutzungen, Kommunikationsräume im Plangebiet und im Summa-Park
- Kurze Wege innerhalb der Siedlung
- Anbindung des Standortes an den Ortskern

#### 7.4.2 Ausgleich (Eingriffsregelung und Kompensation)

Gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung besteht das Prinzip der Kompensation darin, den Vergleich zwischen Ist-Zustand und voraussichtlichem baulichen Resultat als Bemessungsgrundlage für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu dokumentieren.

Aus diesem Grund werden nachfolgend tabellarisch die Einzelflächen der vorgefundenen Bestände dargestellt. Damit können Flächenansprüche und Wertigkeiten betroffener Teilräume identifiziert werden. Die Eingriffsschwere ergibt sich aus der Betroffenheit unterschiedlicher Teilflächen (unterschiedliche Kategorien). Ein Kompensationsfaktor lässt demnach die Ermittlung eines rechnerischen Flächenbedarfs zu.

Das Ergebnis des Kompensationsverfahrens ist der Abgleich von Ausgleichserfordernis (Kompensationsbedarf) und der Nachweis vorgeschlagener Entwicklungsmaßnahmen. Es kommen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs in Betracht, sowohl im öffentlichen als auch im privaten Eigentum. Auch Flächen außerhalb des Geltungsbereichs, die nach Art und Umfang zu definieren sind, kommen in Betracht.

Die nachfolgende Darstellungen spiegeln den projektbezogenen Vorgang wider.

7.4.2.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft – Bestandsaufnahme

Die Bestandsflächen im Umgriff setzen sich wie folgt zusammen:



Abb. 42: Luftbild mit Bestandsflächen

Nr.	Realnutzung / Vegetation	Flächenanteil m <sup>2</sup>	Flächenanteil ha	Flächenanteil %
1	Wiese nördlich von Fernweh-Parkplatz, Erweiterung Sondergebiet	1.251	0,13	1,71
2	Parkplatz Fernwehpark	1.746	0,17	2,38
3	Baugrundstück Sondergebiet	5.044	0,50	6,88
4	"Lärmschutzwall" Parkplatz Fernwehpark entlang Görlitzbachweg	649	0,06	0,89
5	Böschung südlich von Görlitzbachweg	325	0,03	0,45
6	Görlitzbachweg (nur Fahrspur)	292	0,03	0,40
7	Biengartenweg, östl. Rand ehemaliger Spielplatz, Grünweg	461	0,05	0,63
8	Gehölzbewuchs Ränder ehemaliger Spielplatz	3.485	0,35	4,75
9	Wiese ehemaliger Spielplatz	6.158	0,62	8,40
10	Rain 1	594	0,06	0,81
11	Rain 2	1.147	0,11	1,56
12	Rain 3	1.674	0,17	2,28
13	Ackerfläche	48.776	4,88	66,54
14	Asphaltfläche Anfang Grörlitzbachweg und Zufahrtsstraße Hotel	376	0,04	0,51
15	asfalterte Zufahrt zu neuem Baugebiet bis Rampe	359	0,04	0,49
16	Wohnparzelle Bestand	970	0,10	1,32
<b>GESAMT</b>		<b>73.306</b>	<b>7,33</b>	<b>100</b>

Die Bewertung der Flächen im Baugebiet erfolgt schutzgutbezogen. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden betroffen.

Die Bedeutung der Gebiete für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt gemäß Leitfaden durch die Einstufung in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher (Kategorie III) Bedeutung.

Die Eingriffsflächen im Umgriff sind den Kategorien I (sowohl unterer als auch oberer Wert) und Kategorie II (nur oberer Wert) zuzuordnen. Gebiete der Kategorie III mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Nr.	Schutzgut Arten und Lebensräume	Kategorie I (gering)				Kategorie II (mittel)	
		unterer Wert		oberer Wert		oberer Wert	
		teilversiegelte Flächen wie Schotter- und Sandflächen, Pflaster, wassergebundene Wege	Straßenbegleitgrün bei regelmäßiger, intensiver Pflege	Ackerflächen	intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen	Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege	artenreiches oder extensiv genutztes Grünland (magere/feuchte Wiesen und Weiden)
1	Wiese nördlich von Fernweh-Parkplatz, Erweiterung Sondergebiet				1.251		
2	Parkplatz Fernwehpark	1.746					
3	Baugrundstück Sondergebiet			5.044			
4	"Lärmschutzwall" Parkplatz Fernwehpark entlang Grölitzbachweg		649				
6	Böschung südlich von Hohlweg					325	
7	Grölitzbachweg (nur Fahrspur)					292	
10	Biengartenweg - östlicher Rand ehemaliger Spielplatz, Grünweg	461					
11	Gehölzbewuchs Ränder ehemaliger Spielplatz					3.485	
12	Wiese ehemaliger Spielplatz						6.158
13	Rain 1					594	
14	Rain 2					1.147	
15	Rain 3 (Fläche innerhalb des Gesamtumgriffs)					1.674	
16	Ackerfläche			48.776			

	<b>Schutzgut Boden</b>	versiegelter Boden durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton, Sonstige feste Beläge					
5	Asphaltfläche Zufahrt Sondergebiet / Anfang Gröllitzbachweg	376					
9	asphaltierte Zufahrt zu neuem Baugebiet bis Rampe	359					
8	Wohnparzelle Bestand	970					
	<b>Schutzgut Wasser</b>	N/A		N/A			
	<b>Schutzgut Klima/Luft</b>	N/A		N/A			
	<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>	N/A		N/A			

N/A = nicht zutreffend

#### 7.4.2.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Die Beeinträchtigungsintensität bzw. Eingriffsschwere wird insbesondere im Hinblick auf die Versiegelung von Flächen und den Nutzungsgrad beurteilt. Die erfolgt durch Einstufung in die Typen A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ >0,35) und B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ < 0,35). Die Grundflächenzahlen (GRZ) in den verschiedenen Teilbereichen des zukünftigen Wohngebiets sind auf 0,3 (Holzbau) bzw. 0,35 (Oberer und Unterer Hang) festgelegt, im Sonderbaugebiet gilt eine GRZ von 0,5.

Die folgende Übersicht zeigt die Beeinträchtigungsintensität der verschiedenen Teilflächen. Teilflächen, die durch den geplanten Eingriff nicht beeinträchtigt oder durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen ökologisch aufgewertet werden, sind mit „-“ gekennzeichnet.

Nr.	Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:	Kategorie I (gering)		Kategorie II (mittel)	
		Typ A hoher Versiegelung s- bzw. Nutzungsgrad GRZ >0,35	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ <0,35	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ >0,35	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ <0,35
1	Wiese nördlich von Fernweh-Parkplatz, Erweiterung Sondergebiet				
2	Parkplatz Fernwehpark	-	-		
3	Baugrundstück Sondergebiet				

4	"Lärmschutzwall" Parkplatz Fernwehpark entlang Grölitzbachweg	-	-		
5	Restasphaltfläche Anfang Grölitzbachweg	-	-		
6	Böschung südlich von Grölitzbachweg		-	-	
7	Grölitzweg (nur Fahrspur)				
8	Wohnparzelle Bestand	-	-		
9	asphaltierte Zufahrt zu neuem Baugebiet bis Rampe	-	-		
10	Biengartenweg - östlicher Rand ehemaliger Spielplatz, Grünweg	-	-		
11	Gehölzbewuchs Ränder ehemaliger Spielplatz			-	-
12	Wiese ehemaliger Spielplatz				
13	Rain 1				
14	Rain 2				
15	Rain 3 (Fläche innerhalb des Gesamtumgriffs)				
16	Ackerfläche				

#### 7.4.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzflächen (Kompensationsumfang)

Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors wird die Qualität des Bestandes beachtet, sowie der Anteil grünordnerischer Maßnahmen bezüglich Erhalt und Neuanlage von Vegetationsbeständen innerhalb des Geltungsbereichs eingestuft. Umfassende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft rechtfertigen die Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors. Entsprechend wurden die einzelnen Kompensationsfaktoren wie unten dargestellt gewählt.

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:		Kategorie	Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor	Fläche	Kompensationsbedarf
		I, II, III	Typ A, Typ B		in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
1	Wiese nördlich von Fernweh-Parkplatz, Erweiterung Sondergebiet	I	A	0,4	1.251	500
2	Parkplatz Fernwehpark*	I	-	-	1.746	-
3	Baugrundstück Sondergebiet	I	A	0,6	5.044	3.026
4	"Lärmschutzwall" Parkplatz Fernwehpark entlang Grölitzbachweg*	I	-	-	649	-
5	Asphaltfläche Anfang Grölitzbachweg und	I	-	-	376	-

	Zufahrtsstraße Sonderbaugelbiet*					
6	Böschung südlich von Grölitzbach	II	B	0,5	325	163
7	Grölitzbachweg (nur Fahrspur)	II	A	0,8	292	233
8	Wohnparzelle Bestand*	I	-	-	970	-
9	asphaltierte Zufahrt zu neuem Baugelbiet bis Rampe*	I	-	-	359	-
10	Biengartenweg, östlicher Rand ehemaliger Spielplatz, Grünweg	I	-	-	461	-
11	Gehölzbewuchs Ränder ehemaliger Spielplatz*	I	-	-	3.485	-
12	Wiese ehemaliger Spielplatz	II	B	0,8	6.158	4.927
13	Rain 1	II	B	0,8	594	475
14	Rain 2	II	B	0,8	1.147	918
15	Rain 3 (Fläche innerhalb des Gesamtumgriffs)	II	B	0,5	1.674	837
16	Ackerfläche	I	B	0,5	48.777	24.388
	<b>KOMPENSATIONSBEDARF</b>				<b>73.306</b>	<b>35.467</b>

\*Die Bebauung bzw. Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen stellt keinen Eingriff dar, dies gilt auch für Flächen, die innerhalb des Umgriffs nicht von Eingriffsmaßnahmen betroffen sind.

#### MATRIX Kompensationsfaktoren

Kategorie	Typ A (hoch)	Typ B (niedrig bis mittel)
I	0,3-0,6	0,2-0,5
II	0,8-1,0	0,5-0,8
III	1,0-3,0	1,0-3,0

#### 7.4.2.4 Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung / Ausgleichs- und Ersatzflächen

Das Ausgleichskonzept sieht Maßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs vor. Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs sind grünordnerische Festsetzungen sowohl auf privaten als auch auf öffentlichen Flächen. Übergeordnetes Ziel ist dabei die landschaftliche Integration des Baugelbietes und die innere Gliederung mit naturnahen Strukturen.

Innerhalb des Geltungsbereichs kann der Nachweis für den Ausgleich für gut ein Drittel des rechnerischen Kompensationsbedarfs nachgewiesen werden.

Die Standortsuche nach geeigneten Kompensationsflächen, die sich möglichst im öffentlichen Eigentum befinden, hat einen Suchkorridor entlang der Schwesnitz östlich des Fernwehparcs ergeben:

Nachdem das Schwesnitztal bereits in Teilbereichen ökologisch hochwertige Flächen aufweist, lag es nahe, in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Hof und der Unteren Naturschutzbehörde LRA Hof eine Arrondierung mit qualifizierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur gezielten Wertsteigerung dort vorzunehmen. Im Anhörungsverfahren hat sich herausgestellt, dass dieser Suchraum nicht realisiert

werden soll, nachdem verschiedentlich fachlich begründete Entwicklungsmaßnahmen seitens der Wasserwirtschaftsverwaltung zu erwarten sind.

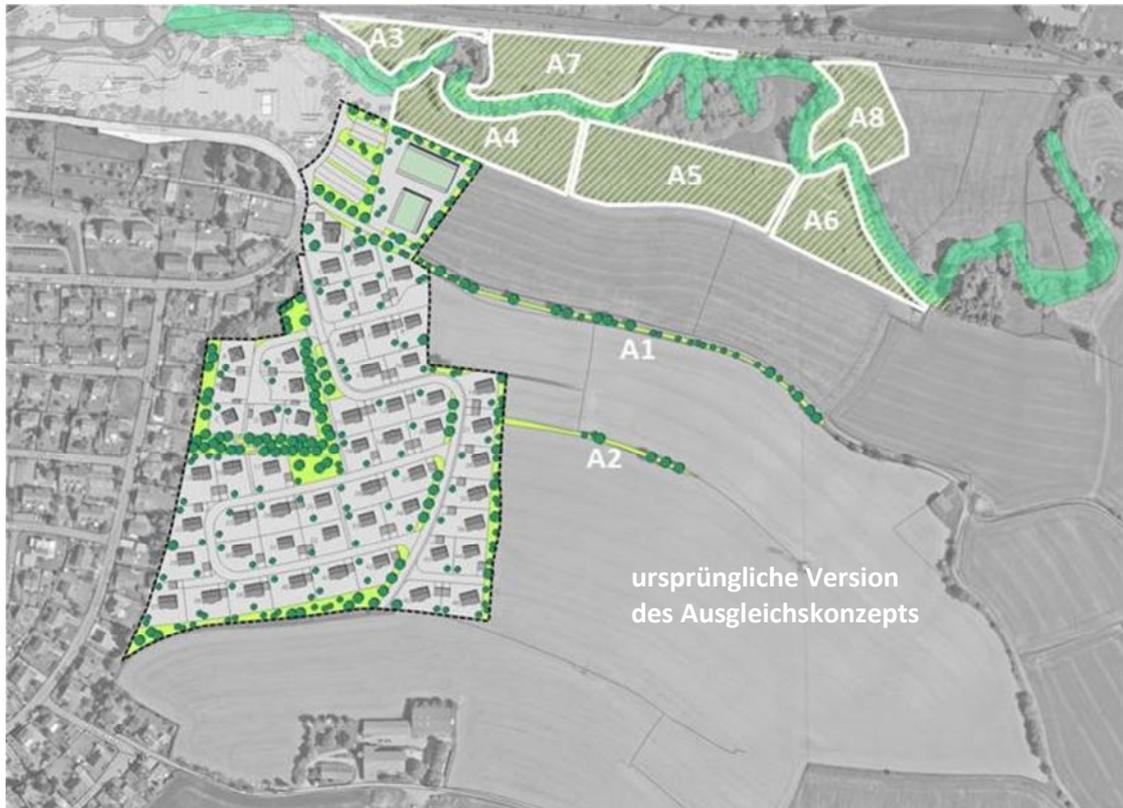


Abb. 43: Ausgleichs- und Ersatzflächen, Stand Anhörung der TÖB (Juni / Juli 2019)  
Ausgleichsflächen A1 und A2 bleiben weiterhin Bestandteil des Ausgleichskonzepts

**Deshalb wird nachfolgend ein weiter östlich, flussaufwärts gelegener Bereich dargestellt, der nunmehr erklärtermaßen zum Gegenstand der Eingriffsregelung dieses Bauleitverfahrens gemacht wird.**

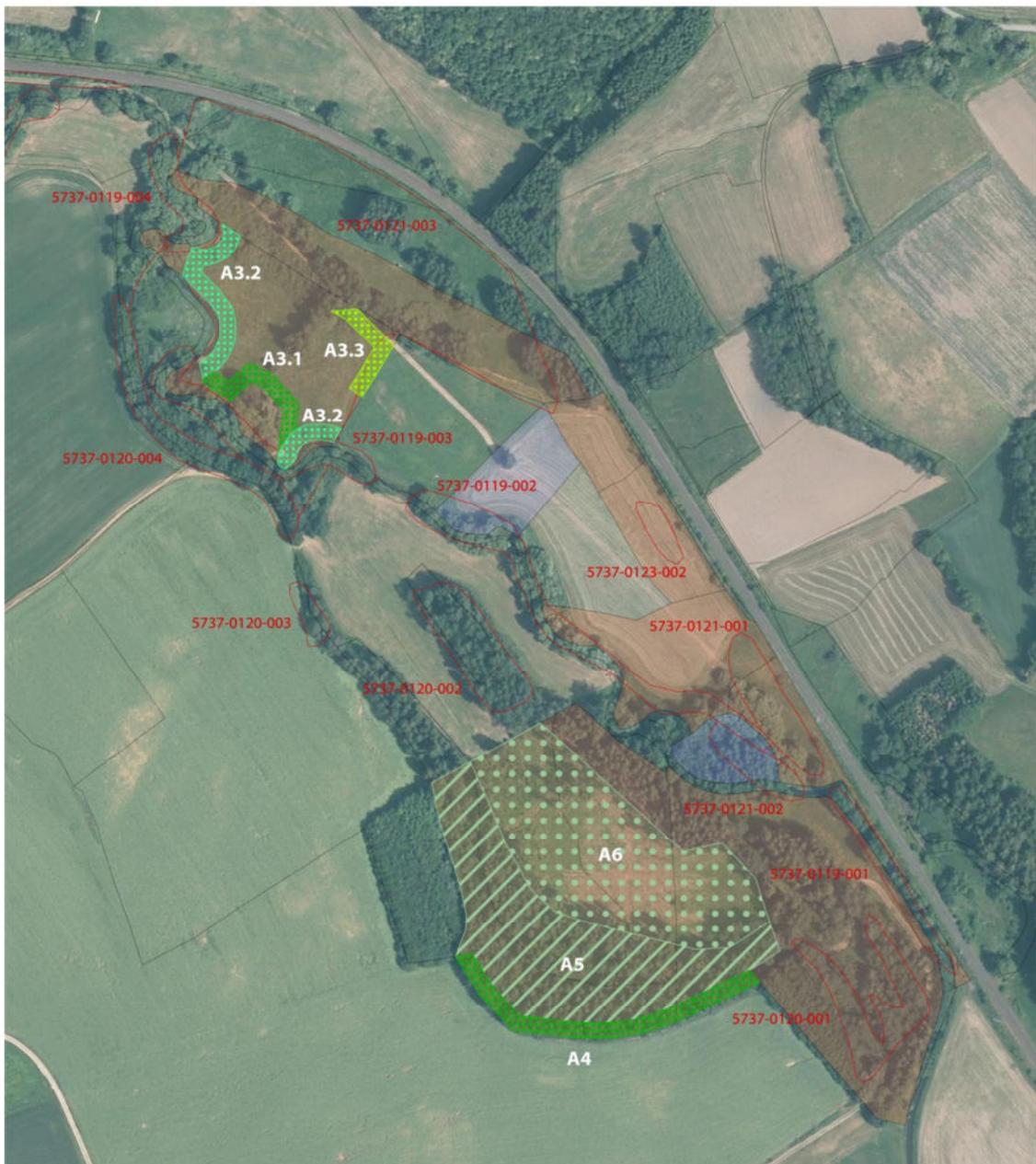


Abb. 44: Übersicht der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Für die Kompensation der Eingriffe gilt es, einen größtmöglichen Effekt der ökologischen Wertsteigerung zu erreichen und raumstrukturell Synergien zu erzielen. Nachdem der sog. „Perlenradweg“ zwischen Schönwald, Rehau und Oberkotzau verwirklicht wird und dazu in der Planfeststellung ebenfalls ein Ausgleichskonzept zugrunde gelegt ist, kann im Schwesnitzal eine wirkungsvolle Aufwertung durch das hier vorgelegte Ausgleichskonzept vollzogen werden.

Es handelt sich um folgende Maßnahmen:

**A3: ergänzende Flächenpflanzung** zur Ufersicherung und ökologischen Stabilisierung auf Flur Nr. 1619. Uferrandstreifen, Waldsaumentwicklung und Pflanzung von Feldgehölzen.

A3.1 Randstreifen ca. 10m Tiefe x Länge Waldsaum	90,88m	=	908,8m <sup>2</sup>
A3.2 Randstreifen ca. 10m Tiefe x Länge Ufersaum	171,1m	=	1.711,4m <sup>2</sup>
A3.3 Randstreifen ca. 10m Tiefe x Länge Feldgehölze	69,5m	=	695,2m <sup>2</sup>

**Fläche A3 gesamt: 3.315m<sup>2</sup>**

Eigentümer der Fläche: Markt Oberkotzau  
Die Fläche liegt innerhalb des Biotopsverbunds Nr. 5737-0121-003 (Hochstaudenbestände in der Schwesnitzaue östlich von Oberkotzau) und hat ergänzende und wertsteigernde Funktion.

- A4: Waldsaumentwicklung** entlang der Hochterrassenkante der Schwesnitz mit einer Breite von ca. 10m entlang des südexponierten Fichtenbestandes.

**Fläche A4 gesamt: 2.157m<sup>2</sup>**

Eigentümer der Fläche: Markt Oberkotzau, Flur Nr. 1697 und Flur Nr. 1700;

Entwicklungsziel:

- Entwicklung eines etwa 10m breiten, strukturreichen Waldsaumes
- Erhöhung der ökologischen Stabilität und Schutz des Waldbestandes
- Mittelfristige Bildung neuer Lebensräume

Beschreibung:

Vorgesehen ist die Umwandlung von strukturarmen Fichtenbeständen in standortgerechte Mischwaldbestände der Hartholz- und Weichholzaue. Die Umsetzung der Maßnahme mit entsprechender Artenauswahl und Pflanzdichte erfolgt in Abstimmung mit der Forstbetriebseinrichtung Bad Steben. Wildverbisschutz ist erforderlich und Bestandteil der Maßnahme.

Hinweise zur Pflege:

Über eine Pflege- und Bewirtschaftungsvereinbarung wird sichergestellt, dass ein gestufter und artenreicher Waldsaum entstehen kann. Die Maßnahmen erfolgen sukzessive im Hinblick auf die standörtlich-topografischen Gegebenheiten und die forstbetrieblichen Erfordernisse.

- A5: Waldumbau** zum Auwald im Talgrund und Ergänzung von Waldbeständen; Die Maßnahme ist mit dem betreuenden Forstbetrieb Bad Steben abgestimmt. Im Zuge der Umsetzung sind standörtliche Gegebenheiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Windwurffläche mit randlichem hohem Fichtenanteil wird dabei sukzessive umgebaut in Richtung der standörtlichen Bedingungen des Weichholzaue. Dies wird Bestandsziel des Waldumbaus mit kleinräumigem Wechsel.

**Fläche A5 gesamt: 12.870m<sup>2</sup>**

Eigentümer der Fläche: Markt Oberkotzau, Flur Nr. 1697, Flur Nr. 1698 und Flur Nr. 1700;

Entwicklungsziel:

- Waldumbau von überwiegenden Fichtenbeständen in Laubmischwald
- Verwendung von Baumarten der natürlichen Weichholzaue
- Verbesserung der ökologischen und gestalterischen Funktionen
- Mittelfristige Bildung neuer Lebensräume

**Beschreibung:**

Der Waldumbau erfolgt bezüglich Vorgehensweise und Artenauswahl in Abstimmung mit der Forstbetriebseinrichtung Bad Steben. Es werden standortgerechte, heimische Gehölzarten der potenziellen natürlichen Vegetation verwendet. Wildverbisschutz ist erforderlich als Bestandteil der Umsetzungsmaßnahme.

**A6: Waldneubegründung**

Auwald der Weichholzaue

Der Auenbereich mit flächenhaftem Windwurf wird als Auwald neu begründet. Maßnahmen zur Wiedervernässung und kleinmaßstäbliche, erdbauliche Maßnahmen gehören zur Maßnahme, um ein standörtliches Flächenmosaik mit hoher Artenvielfalt herzustellen.

**Fläche A6 gesamt: 13.925m<sup>2</sup>**

Eigentümer der Fläche: Markt Oberkotzau, Flur Nr. 1697, Flur Nr. 1698 und Flur Nr. 1700;

**Entwicklungsziel:**

- artenreiche Auwaldbestände zur Stärkung der Biotopentwicklung im Schwesnitzal

Nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenverhältnisse der Ausgleichsmaßnahmen an gegenüber dem oben dargestellten, rechnerischen Ausgleichsbedarf.

**Innerhalb** des Bebauungsplans festgesetzte Maßnahmen (privat):

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (Grünordnung)	Fläche in m <sup>2</sup>	geplante Maßnahme
Randeingrünung Sondergebiet (nördlicher, östlicher und z.T. südlicher Rand des Baugrundstücks 5m)	933	flächige Gehölzpflanzung + 10 Obstbäume ( <b>Pflanzgebot B und G</b> )
Grünrand Parkplatz/Erschließung Sondergebiet	179	flächige Gehölzpflanzung zur Ausbildung eines dauerhaften Ortsrandes ( <b>Pflanzgebot B</b> )
Dachbegrünung im Bereich Sondergebiet (mind. 75%)	1.287	extensive Dachbegrünung, Anlage von dauerhaften Grünflächen auf Flachdach ( <b>Pflanzgebot I</b> )
Baugrundstücke	1.375	Pflanzung eines Laubbaums für je 500m <sup>2</sup> Grundstücksfläche; Standfläche Baum = 25m <sup>2</sup> ( <b>Pflanzgebot G</b> )
Ortsränder West und Ost (Teil der Parzellen 2.1-2.3 sowie 3.22-3.26, 3.28, 3.30)	1.712	flächige Gehölzpflanzung zur Ausbildung eines dauerhaften Ortsrandes ( <b>Pflanzgebot B</b> )
Gründächer auf Garagen, Dachflächen Doppelgaragen und Einzelgaragen	873	Dachbegrünung ( <b>Pflanzgebot H</b> )
<b>Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs privat</b>	<b>6.359</b>	

**Innerhalb** des Bebauungsplans festgesetzte Maßnahmen (öffentlich):

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (Grünordnung)	Fläche in m <sup>2</sup>	geplante Maßnahme
öffentliche Grünflächen im Baugebiet (Gemeinschaftsgrünanlage - Nachbarschaftstreffpunkt) und Straßenbegleitgrün	2.179	Pflanzung von Baumgruppen ( <b>Pflanzgebot D</b> )
Gehölzbewuchs südlicher und östlicher Rand ehemaliger Spielplatz, 50% des Bestandes	1.264	Baumpflege, Ergänzung und Unterpflanzung, etc. ( <b>Pflanzgebot E</b> )
Ortsränder (Süd, Teilstück Nord und Grundstück Gasverteilerhäuschen)	3.449	Pflanzstreifen ca. 5m, Gehölzpflanzung/Obstbäume ( <b>Pflanzgebot F</b> )
Lärmschutzwall + Begrünung Parkplatz Fernwehpark/Summapark	1.217	gestufte Flächenpflanzung auf Lärmschutzwall ( <b>Pflanzgebot A</b> )
Böschung südlich von Hohlweg	384	Obstpflanzungen ( <b>Pflanzgebot C</b> )
<b>Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs öffentlich</b>	<b>8.493</b>	
<b>Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs</b>	<b>14.851</b>	<b>INNERHALB</b>

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen **außerhalb** des Geltungsbereichs:

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (Kompensation)	Fläche in m <sup>2</sup>	geplante Maßnahme
Aufwertung Grölitzbachweg (Verlängerung Richtung Osten)	1.054	Ausgleichsmaßnahme mit punktueller Bepflanzung ( <b>Ausgleichsmaßnahme A1</b> )
Aufwertung bestehender Feldrain	532	Anlage und Ergänzung eines Feldrains mit Bepflanzung ( <b>Ausgleichsmaßnahme A2</b> )
Teilbereiche von Flur Nr. 1619	3.315	ergänzende Flächenpflanzung zur Ufersicherung und ökologischen Stabilisierung ( <b>Ausgleichsmaßnahme A3</b> )
Teilbereiche von Flur Nr. 1697 und Flur Nr. 1700	2.157	Waldsaumentwicklung entlang der Hochterrassenkante der Schwesnitz - Breite ca. 10m entlang des südexponierten Fichtenbestandes ( <b>Ausgleichsmaßnahme A4</b> )
Teilbereiche von Flur Nr. 1697, Flur Nr. 1698 und Flur Nr. 1700	12.870	Waldumbau zum Auwald im Talgrund der Schwesnitz und Ergänzung von Waldbeständen ( <b>Ausgleichsmaßnahme A5</b> )
Teilbereiche von Flur Nr. 1697, Flur Nr. 1698 und Flur Nr. 1700	13.925	Waldneubegründung, Weichholzaue mit Wiedervernässungsmaßnahmen ( <b>Ausgleichsmaßnahme A6</b> )
<b>Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebiets GESAMT</b>	<b>33.854</b>	<b>AUSSERHALB</b>

<b>Rechnerischer Kompensationsbedarf</b>	<b>35.467</b>	<b>SOLLWERT</b>
<b>Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs</b>	<b>14.851</b>	<b>INNERHALB</b>
<b>Verbleibender Ausgleichsbedarf für Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs</b>	<b>20.616</b>	<b>AUSSERHALB</b>

Gesamtübersicht Ausgleich und Ersatz:

<b>Verbleibender Ausgleichsbedarf außerhalb des Geltungsbereichs</b>	<b>20.616</b>	<b>SOLLWERT</b>
<b>Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebiets</b>	<b>33.854</b>	<b>MASSNAHMENANGEBOT</b>
<b>Überhang mögliche Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs</b>	<b>13.239</b>	<b>ÜBERHANG für Ökokonto</b>

Begründung für rechnerischen Überhang im Zuge der angestrebten Eingriffsregelung (Ökokonto des Marktes Oberkotzau):

Aufgrund noch nicht abschließend feststellbarer Verfügbarkeit von Flächen, die z.T. im Eigentum des Freistaates Bayern, z.T. im Eigentum des Marktes Oberkotzau und z.T. im privaten Eigentum liegen, wurde eine über den rechnerischen Bedarf hinaus gehende Bevorratung dargestellt, die einerseits nachvollziehbar den noch erforderlichen Flächennachweis außerhalb des Geltungsbereiches ermöglicht und andererseits als gemeindliche Bevorratung im Sinne eines Ökokontos eingerichtet werden kann. Es ist vorgesehen, den nachfolgend rechnerisch dargestellten Ausgleichswert mit einem städtebaulichen Durchführungsvertrag dauerhaft zu sichern und dem beabsichtigten Zweck zuzuführen.

Die Gemeinde beabsichtigt im Hinblick auf künftige Vorhaben, ein gemeindliches Ökokonto einzurichten, um wirtschaftliche Umsetzung der Kompensation zu realisieren.

#### 7.4.2.5 Zusammenfassung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit den dargestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann der erforderliche Ausgleich und Ersatz nachgewiesen werden.

Die grünordnerischen Maßnahmen **innerhalb** des Geltungsbereichs tragen maßgeblich zur Qualität des Baugebietes bei und liefern substantielle Beiträge zur ökologischen Wertsteigerung im Plangebiet. Es werden damit etwa 40% des erforderlichen Kompensationsumfangs abzugelten sein.

Die dargestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen **außerhalb** des Geltungsbereichs werden zielgerichtet mit den Eigentümern vereinbart und über einen städtebaulichen Durchführungsvertrag die zeitliche Abfolge, die Umsetzung der Maßnahme und der dauerhafte Unterhalt der Flächen im Sinne des Kompensationszweckes gesichert.

Der oben dargestellte Flächenüberhang ist wegen der derzeit noch nicht nachzuweisenden Verfügbarkeit dargestellt und kann im Sinne von Handlungsoptionen den praxisnahen Rahmen für diese Maßnahmen bilden. Mit der Aufnahme in ein gemeindliches Ökokonto kann die Verwendung für weitere Vorhaben innerhalb des Gemeindegebietes vorausschauend geregelt werden.

## **7.5 Planungsalternativen**

Der Markt Oberkotzau ist bestrebt, auch abschnittsweise eine Realisierung des Baugebietes herbeizuführen, nicht zuletzt deshalb, weil infrastrukturelle Vorleistungen nur im notwendigen Maße getätigt werden sollen. Das Plankonzept (siehe Kapitel 4) sieht deshalb eine stufenweise Entwicklung vor mit der Maßgabe, auch Teilbereiche sinnvoll und wirtschaftlich realisieren zu können.

Der sparsame Umgang mit Flächen und die Suche nach Planalternativen war wesentliches Element der Entwurfsfindung.

Aufgrund beschriebener Schwierigkeiten der Verfügbarkeit von Wohnbauflächen im Kernort muss davon ausgegangen werden, dass mindestens mittel- bis langfristig der festgestellte Bedarf nicht durch alternative Standorte gedeckt werden kann. Die Innenentwicklung erfordert - wie viele Praxisbeispiele zeigen - eine langfristige und kontinuierliche Strategie zur Rückgewinnung zumindest kleiner Flächenpotentiale zur Umnutzung und Nachnutzung. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung verfolgt der Markt Oberkotzau konsequent das Ziel, frei werdende Potentiale entsprechend möglicher Baunutzungen zu aktivieren und bedarfsgerecht zu widmen.

## **7.6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der Umweltbericht wurde gemäß §2a Absatz BauGB verfasst unter Berücksichtigung der Vorgaben und Hinweise aus dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz.

Das Erfassen und Bewerten von Bestand und Auswirkungen erfolgte verbalargumentativ gemäß dem im Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung, 2003) beschriebenen Regelverfahren.

Mit der Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung im Vorfeld der Bauleitplanung wurde die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Bayreuth vom Markt Oberkotzau beauftragt, das Ingenieurbüro Schnabel (Tiefbau) aus Konradsreuth führte im Auftrag der Gemeinde die Voruntersuchung der Entwässerung durch.

Neben der Erfassung von Strukturen und Nutzungen vor Ort wurden folgende Sachdaten und Angaben von Fachbehörden als Datenquelle genutzt:

- Bayernatlas, Google
- Luftbilder, Höhenlinien, digitale Flurkarte (DFK)
- Biotopkartierung, ABSP, Schutzgebiete, LfU
- Bodenkartierung, Umweltatlas Bayern, LfU
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Hof (Vorabfragen, Gespräch)
- Wasserwirtschaftsamt Hof (Vorabstimmung)

## 7.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffenen Festsetzungen durchlaufen das Verfahren gemäß BauGB. Mit den Festsetzungen kann sowohl für die öffentliche als auch die private Trägerschaft von Maßnahmen eine zielkongruente Entwicklung erreicht werden.

Darüber hinaus beinhaltet das Monitoring:

- die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs und der Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen jeweils bei Bauanträgen.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen (saP) zur Sicherung naturschutzfachlicher Sachverhalte ist derzeit nicht notwendig und erkennbar.

## 7.8 BAUGEBIET IN ZAHLEN

### Flächenbilanz nach Bebauung

Beschreibung der Fläche	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<i>Allgemeines Wohngebiet</i>		
Grundstücke mit privatem Grün	46.110,3	62,9
Erschließung (verkehrsberuhigter Bereich)	8.071,0	11,0
öffentliches Grün	8.157,0	11,1
einzelne Wohnzelle Bestand	969,7	1,3
Fußweg	280,9	0,4
<b>Gesamt Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>63.588,8</b>	
<i>Sonstiges Sondergebiet</i>		
Grundstück für Hotel	4.154,4	5,7
Grünrand Grundstück Hotel	932,8	1,3
Parkplatz für Hotel	588,6	0,8
Grünrand Parkplatz Hotel	179,1	0,2
Parkplatz Fernwehpark und Summa-Park	1.269,2	1,7
Grünrand Parkplatz Fernwehpark und Summa-Park	1.216,7	1,7
Erschließung Sondergebiet (Zufahrtsstraße, Feldweg)	993,0	1,4
Böschungen südlich von Hohlweg	384,3	0,5
<b>Gesamt Sonstiges Sondergebiet</b>	<b>9.718,1</b>	
<b>Gesamt Wohn- und Sondergebiet</b>	<b>73.306,9</b>	<b>100,0</b>

## 7.9 Zusammenfassung

Mit der Ausweisung der Baugebiete „Schwesnitzalblick“ verfolgt der Markt Oberkotzau das Ziel, als Umlandgemeinde des Oberzentrums Hof der feststellbaren Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung zu tragen. Gleichzeitig besteht Auflockerungsbedarf für Ortsansässige. Die Investitionen im Rahmen des Stadtumbau West (Konversion des Summa-Industriegeländes) sollen mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für Freizeit, Erholung, Beherbergung und Gastronomie nachhaltig gesichert werden und als Ergänzung bestehender Einrichtungen eine Stärkung des Standorts „Historischer Kernort“ herbeiführen.

**ANHANG**

*Anlage 1 – Baurechtsplan*

*Anlage 2 – Voruntersuchung Ingenieurbüro Schnabel (Kanal)*

*Anlage 3 - IBAS Lärmschutzgutachten (Lärm)*

## ***Anlage 1 – Baurechtsplan***



## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Nutzungsschablone**
- Art der baulichen Nutzung
  - Anzahl der Vollgeschosse
  - GRZ (Grundflächenzahl)
  - GFZ (Geschoßflächenzahl)
  - Bauweise
  - Art der Bebauung
  - Dachform und -neigung
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§11-11 BauNVO)**
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - SO Sonstiges Sondergebiet (Hotel)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**
- II / I Zahl der Vollgeschosse (maximal / zwingend)
- Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**
- o / b offene Bauweise / besondere Bauweise
  - △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - E nur Einzelhäuser zulässig
  - max. 45m maximale Gebäudehöhe: 45m
  - SD 30-45° Satteldach (auch versetzt), Dachneigung zwischen 30° und 45°
  - WD / KWD Walmdach, Krüppelwalmdach
  - ZD / PD Zelt Dach / Pultdach maximal 15° Dachneigung
  - FD Gründach Flachdach mit Begrünung (mind. 75% der Dachfläche)
  - D frei Dachform und Firstrichtung frei wählbar
  - ↔ First-Trauf-Richtung
  - Baugrenze
- Verkehrsfächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung:
  - V Verkehrsberuhigter Bereich
  - P Öffentliche Parkfläche
  - F Fußgängerweg
  - W Landwirtschaftlicher Weg
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
- Erdgasverteilerstation
- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- öffentliche Grünfläche
  - Treffpunkt Wohnquartier
  - private Grünfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Erhalt und Pflege von Bäumen
  - Erhalt und Pflege von Sträuchern
  - Anpflanzung von Bäumen
  - Anpflanzung von Obstgehölzen
  - Anpflanzung von Sträuchern
  - A - I Pflanzgebot
- Sonstige Planzeichen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - 1.1 - 3.29 Nummerierung der Parzellen
  - Unterirdischer Löschwasserbehälter, 200m³ Fassungsvermögen
  - Ü Überschwemmungsgebiet (außerhalb des Geltungsbereichs)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Entsprechend der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gilt im vorliegenden Bebauungsplan:
- „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO für den südlichen Teilbereich
  - „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO für den nördlichen Teilbereich
- 1.2 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschöße (Nutzungsschablone) dargestellt.
- 1.3 Zulässige Gebäudehöhen:
- 1.3.1 Im Wohngebiet sind Gebäude mit bis zu II Vollgeschößen zulässig oder zwingend vorgeschrieben (s. Nutzungsschablonen für die Teilbereiche).
- Aufgrund der Hanglage wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Bezugspunkt (mittlere Geländehöhe) je Parzelle festgestellt, von dem aus die Firsthöhe gemessen wird. Die zulässige Firsthöhe beträgt max. 10,0 m über diesem Ausgangspunkt.
- Vollgeschöße können durch Kniestockausbildung im Dachgeschoß, nicht höher als 1,2 m, hergestellt werden oder im Untergeschoß durch entsprechende Höheneinstellung gegenüber dem Ursprungsgelände. Eine halbe Geschößhöhe des Untergeschoßes ist mit einem Anteil von 1,5 m der gesamt zulässigen Höhe in den festgesetzten Höchstwert von 10,0 m eingestellt.
- Die Nutzung der maximalen Dachneigung von 45° ergibt demnach eine maximale Aufbauhöhe des Dachgeschoßes bis zum First in Höhe von 5,5 m.
- Die bestehende Parzelle 1.1 hat keine Festsetzungen.
- 1.3.2 Im Sondergebiet sind maximal IV Vollgeschöße zulässig. Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich am natürlichen Gelände. Dieses hat in der Nord-Süd-Längsrichtung des Grundstücks einen etwaigen Höhenunterschied von 8,0 m. Diese Geländevorgabe soll durch teilweises Abgraben zur Reduzierung der Gesamthöhe von IV Vollgeschößen weitgehend genutzt werden.
- Eine Gebäudehöhe von maximal 12,0 m (Traufhöhe) ist zulässig.
- 2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 2.2 Im Sondergebiet gilt eine abweichende (besondere) Bauweise. Gebäude sind bis zu einer Länge von maximal 45,0 m zulässig.
- 2.3 Für Wohngebäude wird ein Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze von mind. 5,0 m festgesetzt, ausgenommen bei Doppelhäusern (hinsichtlich der beidseitig bebauten Grenze).
- Grenzbebauung für Garagen gemäß § 12 BauNVO ist innerhalb von Baugrenzen vorgesehen und zulässig. Beidseitige Grenzbebauung z. B. von Doppelgaragen mit dazugehörigen Stellflächen ist zulässig. Garagen und dazu gehörende Stellflächen sind auf dem Grundstück den öffentlichen Verkehrsflächen zuzuordnen.
- Garagen im Sinne des Art. 6 Abs. 9 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen zu öffentlichen Verkehrsflächen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind begrenzt auf max. 5% der Grundstücksfläche. Die Firsthöhe der Nebenanlagen ist auf maximal 3,0 m begrenzt.
- 2.4 Für den Teilbereich des ehemaligen Spielplatzes, Flur Nr. 1734 (zeichnerischer Hinweis für vorgeschlagene Parzellen 2.1 - 2.7) gilt eine abweichende Bauweise in Bezug auf Dachausbildung, Firstrichtung und Materialität. Hier ist Holzbaubauweise (Tragwerk aus Holz Holzständerbau, Holzrahmenbau, Holztafelbau) zwingend vorgeschrieben, Holz-Lehm-Bauweise ist zulässig.
- Fassaden sind als sichtbare Holzverkleidungen auszubilden.
- Abweichende Bauweise kann auch durch Ausbildung von Stelzenhäusern zugelassen werden. Firstrichtungen sind nicht vorgegeben, Dachformen sind konstruktionsbedingt frei wählbar.
- Zur Sicherung der bewegten Topografie mit vorhandener Vegetation sind zum Bauantrag jeweils Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, insbesondere mit Aussagen zur Geländegestaltung.
- 3 Dachformen (Art. 98 BayBO)**
- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer, auch versetzte Satteldächer sowie Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig (Parzellenvorschläge 3.1 - 3.29) mit einer Dachneigung von 30-45°. Die dargestellte Firstrichtung bezieht sich auf eine hangparallele Bebauung und ist mit einer Grundstellung der Längsrichtung der Gebäude leicht nach Nordwesten hin orientiert.
- 3.2 Im Teilbereich mit den Parzellenvorschlägen 1.2 - 1.17 sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer (auch versetzt) und Zeltedächer zulässig mit einer Dachneigung von bis zu 15°.
- 3.3 Dachnutzung und Dachaufbauten
- Solar Kollektoren und Fotovoltaik-Anlagen sind zulässig auf Hauptgebäuden und dachbündig, nicht aufgeständert, auszuführen.
- Dachgauben sind zulässig, Gesamtlänge der Dachgauben pro Seite maximal 50% der Dachlänge. Der Mindestabstand zum Ortsgang beträgt 1,5 m.
- Standgiebel und Quergiebel (Zwerggiebel) sind zulässig.
- Dacheindeckungen sind in den Farben dunkelgrau, anthrazit, schwarz oder dunkelbraun auszuführen. Bei Pult- und Flachdächern sind Dachbegrünungen zulässig (zweckmäßig bis 12° Dachneigung).
- 3.4 Für Einzel- oder Doppelgaragen sind Flachdächer als extensive Gründächer festgesetzt, sofern diese nicht in das Hauptgebäude integriert werden. Flachdächer von Garagen, die begehbar und zur Ausbildung von Dachterrassen vorgesehen sind, bleiben davon unberührt und sind zulässig.
- 3.5 Die in Nr. 3.1, 3.2 und 3.4 festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für in das Hauptgebäude integrierte Garagen sowie Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben, Stand- und Quergiebel (Zwerggiebel) sowie Vorhäuser (Eingangsbereiche / Windfang).
- 4 Fassadengestaltung**
- Fassadenverkleidungen aus Metall sind nicht zulässig.
- 5 Stellplätze**
- Vor Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist ein Abstand von mindestens 5,0 m freizuhalten. Eine Einzäunung des Stauraums sowie von Stellplätzen ist unzulässig.
- Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus Gründen des Bodenschutzes und des Wasserhaushalts in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierung sind unzulässig.
- Es sind mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
- 6 Einfriedungen**
- Blickdicke Einfriedungen und Mauern sind nicht zulässig, Einfriedungen sind als durchlässige, sockellose Begrenzungen auszuführen. Die maximale Höhe straßenseitig beträgt 1,0 m, seitlich maximal 1,20 m. Heckenpflanzungen sind aus standortheimischen Gehölzen herzustellen. Nadelhölzer sind dabei ausgeschlossen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- 7 Regenwassernutzung**
- Das Sammeln von Dachflächenwässern in Regenwasserzisternen ist zulässig zur Brauchwassernutzung (Gartenwässer, WC, Waschwasser).
- 8 Aufschüttungen und Abgrabungen - Stützmauern und Böschungen**
- Erschließungsbedingte Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, sofern sie eine mittlere Höhe von 2,0 m nicht überschreiten, bezogen auf das ursprüngliche, topographisch gegebene Gelände. Es gilt Art. 6 Absatz 2 Ziffer 1 Bayerisches Abgrabungsgesetz (BayAbgrG). Das Gelände des Wohngebietes ist nur im bau- und nutzungsbedingten Umfang zu verändern.
- Stützmauern zur Sicherung von Plateaus bzw. Hangsicherungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Maximale Höhengrenze für Stützmauern mit Einfriedungselementen beträgt insgesamt max. 2,80 m. Die Herstellung von Terrassen ist bis zu einer Gesamtfläche von 30m² zulässig.
- 9 Werbeanlagen**
- Im Wohngebiet sind Werbeanlagen nicht zulässig.
- 10 Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauGB Abs. 1 Nr 15, 25) - Pflanzgebote**
- Sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Sonstigen Sondergebiet sind grünordnerische Festsetzungen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich vorgenommen.
- Die Pflanzgebote A - I sind Bestandteil des Kompensationskonzeptes (Eingriffsregelung), das in der Begründung mit Umweltbericht dargelegt ist.
- Die im Plan gekennzeichneten Pflanzgebote umfassen Maßnahmen zur Pflanzung und zum dauerhaften Unterhalt von Grünflächen und Vegetationsstrukturen.
- Zur Rechtsgrundlage des Bebauungsplans „Schwesnitzablick“ gehören auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Eingriffsregelung, auch außerhalb des Geltungsbereichs, die zusammen mit den nachstehenden Pflanzgeboten das Kompensationskonzept darstellen. Pflanzqualitäten entsprechend der Angaben im Begründungsteil des Bebauungsplanes (Pflanzenliste).
- Pflanzgebot A (öffentlich): Flächige Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zum Sichtschutz und zur landschaftlichen Einbindung
- Baumarten: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus Padus (Traubenkirsche)
- Sträucher: Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball), Rosa canina (Hundsrose), Corylus avellana (Hassel), Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Pflanzgebot B (privat): Flächige Gehölzpflanzung - Bäume, Sträucher dauerhafter Ortsrand, landschaftliche Einbindung
- Baumarten: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Prunus avium (Vogelkirsche), Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Grauweide), Quercus robur (Eiche)
- Sträucher: Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Rosa canina (Hundsrose), Rhamnus frangula (Faulbaum), Corylus avellana (Hassel);
- Pflanzgebot C (öffentlich): Pflanzung von Obsthochstämmen entlang des Feldweges
- Zu verwenden sind standortgerechte Obstsorten.
- Pflanzgebot D (öffentlich): Begleitpflanzung (Hochstämme) Straßen und Wege, Treffpunkt Wohnquartier
- Baumarten: Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn); Rosa rugosa (Kartoffelrose, weiß und rosa)
- Sträucher: Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball), Rosa canina (Hundsrose), Corylus avellana (Hassel)
- Pflanzgebot E (öffentlich): Ergänzung und Unterpflanzung Randbereich ehemaliger Spielplatz, flächige Baum- und Strauchpflanzung
- Baumarten: Fraxinus excelsior (Esche), Quercus robur (Eiche)
- Sträucher: Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Rosa canina (Hundsrose), Corylus avellana (Hassel)
- Pflanzgebot F (öffentlich): Flächenpflanzung zur Ortsrandausbildung, Baum- und Strauchpflanzung, standortgerechte Obstgehölze als Hochstämme
- Baumarten: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus Padus (Traubenkirsche)
- Sträucher: Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball), Rosa canina (Hundsrose), Corylus avellana (Hassel), Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Pflanzgebot G (privat): Pflanzung eines Obsthochstammes je 500m² Grundstücksfläche. Zu verwenden sind standortgerechte Obstsorten. Sortenwahl nach Empfehlung des Kreisfachberaters (Landratsamt Hof), jeweils als Hochstamm
- Pflanzgebot H (privat): Anlage von dauerhaften Gründächern auf Garagen mit extensiver Ausbildung. Vom Landratsamt Hof empfohlene Saatgutmischungen.
- Pflanzgebot I (privat): Anlage von dauerhaften Gründächern auf großflächigen Flach- oder schwach geneigten Pultdächern (min. 75% der Dachfläche).
- Für den Teilbereich Parzellen 2.1 - 2.7 sowie für Bauvorhaben im Sondergebiet sind jeweils qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Aussagen zur Geländemodellierung und zur Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen einzureichen. Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gem. DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen.
- Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen (Pflanzgebote A-I).
- Die Bepflanzung an Grundstücksgrenzen hat gem. Art. 47 ff. AGBGB zu erfolgen.
- HINWEISE**
- 11 Vogelschutz Einhalten von Fristen zur Rodung von Vegetationsbeständen**
- Die Baufeldberäumung hat ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.
- 12 Denkmalschutz**
- 12.1 Bei allen Bodeneingriffen im Planungsbereich können archäologische Funde nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Deshalb sind betroffene Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Bauverantwortliche schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
- 13 Erschließungsplanung**
- Bei der Erschließungsplanung sind die geltenden Schutzbestimmungen und einschlägigen Regelwerke zu beachten. Die Planung ist rechtzeitig mit den zuständigen Stellen abzustimmen, ggf. erforderliche Genehmigungen sind vor Beginn der Arbeiten einzuholen.

Der Gemeinderat (Bauausschuss) des Marktes Oberkotzau hat in der Sitzung vom 11.09.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Wohn- und Sondergebiet Schwesnitzablick“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.05.2019 hat in der Zeit vom 25.06.2019 bis 24.07.2019 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2019 bis 20.07.2019 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2019 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2019 bis 22.01.2020 öffentlich ausgelegt.

Der Markt Oberkotzau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.02.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.02.2020 als Satzung beschlossen.

Markt Oberkotzau, den .....

Stefan Breuer, 1. Bürgermeister (Siegel)

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Schwesnitzablick“ ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Markt Oberkotzau, den .....

Stefan Breuer, 1. Bürgermeister (Siegel)

**Markt Oberkotzau**  
Landkreis Hof / Saale

**Oberkotzau**

**Bebauungsplan "Schwesnitzablick"**  
M 1:1.000

Fassung vom: 30.04.2019 Baurechtsplan  
Änderungen: 13.05.2019  
11.11.2019  
04.02.2020

Planverfasser:  
iF IdeenFinden GmbH  
Breitenbrunner Weg 16  
95632 Wunsiedel

Markt Oberkotzau  
Am Rathaus 2  
95145 Oberkotzau

***Anlage 2 – Voruntersuchung Ingenieurbüro Schnabel (Kanal)***

Vorhaben:

**Erschließung des  
Baugebietes „Schwesnitzblick“  
in Oberkotzau**

**Bewertung nach  
Merkblatt DWA-M 153**

Vorhabensträger:



**Markt  
Oberkotzau**

95145 Oberkotzau, Am Rathaus 2  
Tel. 0 92 86 / 941-10 Fax: 0 92 86 / 941-13  
[rathaus@oberkotzau.de](mailto:rathaus@oberkotzau.de) [www.oberkotzau.de](http://www.oberkotzau.de)

Planverfasser:

Konradsreuth, den 09.01.2019



PLANUNGSBÜRO FÜR TIEFBAU  
**R. SCHNABEL**  
BERATUNG - PLANUNG - BAULEITUNG

95176 Konradsreuth, Pfarrer-Diebel-Straße 1  
Tel. 09292 / 963-0 Fax: 09292 / 963-25  
[zentrale@pb-schnabel.de](mailto:zentrale@pb-schnabel.de) [www.pb-schnabel.de](http://www.pb-schnabel.de)

## Bewertungsverfahren nach Merkblatt DWA-M 153

### ***Einleitungsstelle: "Schwesnitz", östlicher Ortsrand von Oberkotzau***

Gesamtfläche ( $A_g$ ): 5,100 ha davon wasserundurchlässig ( $A_u$ ): 2,507 ha

#### **Einzugsgebiet**

$\psi$

#### **Einzugsgebiet 1 Baugebiet (bebauter Bereich) Einzugsgebietsgröße 4,300 ha**

##### **befestigte Fläche**

(Verkehrsflächen,  
Hofflächen,  
Dachflächen)

1,935 ha x 0,9 = 1,742 ha 88,0%

##### **unbefestigte Fläche**

2,365 ha x 0,1 = 0,237 ha 12,0%

**Gesamtfläche:**

**4,300 ha** **1,979 ha** 100,0%

#### **Einzugsgebiet 2 Sonderbaufläche (bebauter Bereich) Einzugsgebietsgröße 0,800 ha**

##### **befestigte Fläche**

(Verkehrsflächen,  
Hofflächen,  
Dachflächen)

0,560 ha x 0,9 = 0,504 ha 95,5%

##### **unbefestigte Fläche**

0,240 ha x 0,1 = 0,024 ha 4,5%

**Gesamtfläche:**

**0,800 ha** **0,528 ha** 100,0%

<b>Gewässer</b> <i>(Tabelle A.1a und A.1b)</i>	<b>Typ</b>	<b>Durchgangswerte <math>D_i</math></b>
goßer Hügel- und Berglandbach	G 4	<b>G = 21</b>

<b>Flächenanteil <math>f_i</math></b> <i>(Abschnitt 4)</i>		<b>Luft <math>L_i</math></b> <i>(Tabelle A.2)</i>		<b>Flächen <math>F_i</math></b> <i>(Tabelle A.3)</i>		<b>Abflussbelastung <math>B_i</math></b>
<b><math>A_{u,i}</math> (in ha)</b>	<b><math>f_i</math></b>	<b>Typ</b>	<b>Punkte</b>	<b>Typ</b>	<b>Punkte</b>	<b><math>B_i = f_i * (L_i + F_i)</math></b>
1,742 ha	0,880	L 1	1	F3	12	11,44
0,237 ha	0,120	L 1	1	F1	5	0,72
0,504 ha	0,955	L 1	1	F3	12	12,42
0,024 ha	0,045	L1	1	F1	5	0,27
<b>S = 2,507</b>	<b>S = 1,0</b>	<b>Abflussbelastung B = <math>\sum B_i</math></b>				<b>B = 24,85</b>

maximal zulässiger Durchgangswert  $D_{max} = G / B$ :  $D_{max} = 21/24,85 = 0,85$

<b>vorgesehene Behandlungsmaßnahmen</b> <i>(Tabellen A.4a, A.4b und A.4c)</i>	<b>Typ</b>	<b>Durchgangswerte <math>D_i</math></b>
Sedimentationsanlage	D25	0,35

**Durchgangswert D = Produkt aller  $D_i$  (Abschnitt 6.2.2):** 0,35

**Emissionswert E = B \* D:** **E = 8,70**

**Behandlungsbedürftigkeit erfüllt:** **E < G**

**Ergebnis:**  
Es wird für die Einleitungsstelle, in qualitativer Hinsicht, eine Behandlung des einzuleitenden Oberflächenwassers zum Vorfluter ("Schwesnitz") erforderlich.  
Die Abflussbelastung B liegt über der Gewässerpunktezahl G 21.  
Eine mechanische Reinigung des Niederschlagswassers durch eine Sedimentationsanlage ist vorgesehen.

## Quantitatives Bewertungsverfahren nach DWA-M 153

### **Einleitungsstelle:** **"Schwesnitz" östlicher Ortsrand von Oberkotzau**

### Ermittlung des Drosselabflusses ( $Q_{Dr}$ ) (DWA-M 153 S.17, Abs. 6.3.1)

Typ des Vorflutgewässers:                      Fließgewässer                      großer Hügel- und Berglandbach

zulässige Regenabflussspende:                       $q_r = 240 \text{ l / (s*ha)}$

(DWA-M 153 S.17, Tab.3)

$$A_E \quad (\text{in ha}) \quad \times \quad \psi \quad = \quad A_U \quad (\text{in ha})$$

Fläche des  
Einzugsgebietes

mittlerer Abflussbeiwert

Rechenwert  
undurchlässige Fläche

#### **Einzugsgebiet**

#### **Befestigung**

#### **Einzugsgebiet 1**

Verkehrsfläche, Hofflächen, Dachflächen	1,935 ha	*	0,9	=	1,742 ha	<i>befestigte Fläche</i>
unbefestigte Flächen	2,365 ha	*	0,1	=	0,237 ha	<i>unbefestigte Flächen</i>

#### **Einzugsgebiet 2**

Verkehrsfläche, Hofflächen, Dachflächen	0,560 ha	*	0,9	=	0,504 ha	<i>befestigte Fläche</i>
unbefestigte Flächen	0,240 ha	*	0,1	=	0,024 ha	<i>unbefestigte Flächen</i>

$A_E = 5,100 \text{ ha}$

Fläche des Einzugsgebietes

$A_U = 2,506 \text{ ha}$

Rechenwert undurchlässige Fläche

**Drosselabfluss:**

$Q_{Dr} = q_r \cdot A_u$

$Q_{Dr} = 240 \text{ l / (s*ha)} \quad \times \quad 2,506 \text{ ha} \quad = \quad 601,44 \text{ l / s}$

Markt Oberkotzau  
Am Rathaus 2  
95145 Oberkotzau

Einleiten von gesammelten  
Niederschlagswasser in die "Schwesnitz"

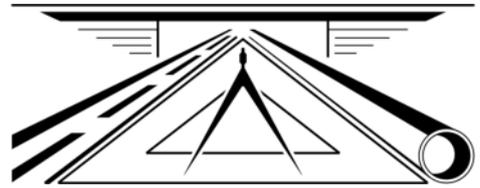
**Drosselabfluss:**  $Q_{Dr} = 601 \text{ l/s}$

**Ermittlung der Einleitungsmenge:**

mittlere Geländeneigung  $I_G$ :  $\rightarrow$  **Gruppe 2:  $1 \% \leq I_G \leq 4 \%$**   
*(DWA-A 118 S.16, Tab.4)*

Die Niederschlagsspende nach KOSTRA-DWD 2010, Regendauer von 10 min ( $r_{10}$ ) und einem Wiederkehrintervall  $T [a] = 1$  beträgt:  $\rightarrow$  **145,0 l/(s\*ha)**

2,506 ha  $\times$  145,0 l/(s\*ha)  $\times$   $\rightarrow$  **363 l/s**



PLANUNGSBÜRO FÜR TIEFBAU  
**R. SCHNABEL**  
BERATUNG - PLANUNG - BAULEITUNG

Planungsbüro **R. Schnabel**, Postfach 53, 95174 Konradsreuth

**Markt Oberkotzau**  
Am Rathaus 2  
z. H. Herrn Vogel

**95145 Oberkotzau**

*Verkehrsanlagen  
Brückenbau  
Abwasserbeseitigung  
Wasserversorgung  
Vermessung  
Geoinformationssystem*

Ihr Zeichen /Ihre Nachricht vom  
-/-

Projektnummer  
18-22

Bearbeiter / Durchwahl  
Herr Schnabel 963-10

Konradsreuth, den  
11.01.2019

**Baugebiet „Schwesnitzblick“ in Oberkotzau;  
Voruntersuchung der Entwässerung**

Sehr geehrte Frau Fleischer,  
sehr geehrter Herr Vogel,

für das geplante Baugebiet „Schwesnitzblick“ am westlichen Ortsrand von Oberkotzau, habe ich eine Voruntersuchung der zukünftigen Entwässerung des Baugebietes durchgeführt.

Grundsätzlich soll bzw. muss die Entwässerung des geplanten Baugebietes im Trennsystem erfolgen. Die Aussage „muss“, ist dem geschuldet, dass für die Entwässerung neu zu erschließender Flächen aus wasserwirtschaftlicher Sicht das Gebot der Entwässerung im Trennsystem besteht. Der best. Mischwasserkanal in der Fabrikstraße besitzt außerdem nicht die hydraulische Leistungsfähigkeit, dass bei einer Entwässerung des Baugebietes im Mischsystem das anfallende Mischwasser dort abgeleitet werden kann.

In der weiteren Voruntersuchung wird daher lediglich von einer Entwässerung des geplanten Baugebietes im Trennsystem ausgegangen.

Das geplante Baugebiet weist eine Größe von ca. 4,300 ha auf. Unmittelbar östlich des Fernweh-parks ist noch eine Sonderbaufläche mit einer Größe von ca. 0,800 ha zu berücksichtigen. Topographisch befindet sich das geplante Baugebiet in einer von Süden nach Norden hin abfallenden Hanglage. Ca. 40 m nördlich der Sonderbaufläche verläuft der Vorfluter die „Schwesnitz“.

Bei einer Entwässerung des geplanten Baugebietes im Trennsystem sind im gesamten Baugebiet Regen- und Schmutzwasserkanäle zu errichten, die das getrennte Ableiten von Niederschlags- und Schmutzwasser gewährleisten. Auch das anfallende Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen kann über die Regenwasserkanäle abgeleitet werden.

Das anfallende Schmutzwasser muss dem best. Mischwasserkanal in der Schloßparkstraße bzw. in der Fabrikstraße zugeführt werden. Eine hydraulische Überbelastung des best. Kanalnetzes ist aufgrund der lediglich geringen Schmutzwassermengen aus dem Baugebiet nicht gegeben.

Das anfallende Niederschlagswasser kann nur dem nahegelegenen Vorfluter „Schwesnitz“ zugeführt werden.

Bei einer Einleitung von Niederschlagswasser aus bebauten Flächen in oberirdische Gewässer sind jedoch Bewertungen durchzuführen und technische Regeln zu beachten.

Grundsätzlich ist eine Einleitung von Niederschlagswasser aus bebauten Flächen in ein Gewässer nach TREN OG -technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer- zu prüfen.

Diese technischen Regeln gelten für das erlaubnisfreie, schadlose Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen einschließlich Verkehrsflächen in oberirdische Gewässer im Rahmen des Gemeingebrauchs nach Art. 21 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG).

Sind die Kriterien für eine erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer nach TREN OG nicht mehr gegeben, ist das Merkblatt DWA-M153 -Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser- anzuwenden.

Gemäß Merkblatt DWA-M 153 ist eine Bewertung des gesammelten Niederschlagswassers in qualitativer und in quantitativer Hinsicht durchzuführen. Nach der Bewertung in beider Hinsicht werden eventuell bauliche Maßnahmen vor der Einleitung in ein Gewässer erforderlich.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem geplanten Baugebiet und der Sonderbaufläche in die „Schwesnitz“ wurde zunächst eine Prüfung nach TREN OG durchgeführt.

Folgende Daten wurden der Bewertung zugrunde gelegt:

- Einzugsgebiet des Baugebietes EZG 1 4,300 ha
- Einzugsgebiet Sonderbaufläche EZG 2 0,800 ha
- Befestigte Anteil EZG 1 ca. 45 % (bebaute Fläche)
- Befestigte Anteil EZG 2 ca. 70 % (bebaute Fläche)

- Mittlere Geländeneigung  $> 4\%$  -  $\leq 10\%$  Gruppe 3 nach DWA-A Arbeitsblatt A 118

Festgestellt wurde, dass die Kriterien für ein erlaubnisfreies Einleiten des anfallenden Niederschlagswassers in die „Schwesnitz“, gem. TRENNOG, überschritten sind.

Hauptkriterium für die Überschreitung ist, es dürfen maximal  $1.000\text{ m}^2$  befestigte Fläche an eine Einleitungsstelle angeschlossen werden.

Als nächster Schritt ist nun eine Bewertung des Niederschlagswassers aus dem Einzugsgebiet des geplanten Baugebietes nach Merkblatt DWA-M 153 durchzuführen.

#### *Bewertung in qualitativer Hinsicht:*

Das Gewässer in das eingeleitet wird ist einem Gewässertyp gem. Tabelle A.1a DWA-M 153 zuzuordnen.

Der Regenabfluss ist entsprechend der Herkunftsfläche auf Verschmutzungseinflüsse aus der Luft und der Fläche zu bewerten. Die Verschmutzungseinflüsse sind gem. Tabellen A.2: und A.3: DWA-M 153 zu bewerten.

Verglichen wird dann eine Gewässerpunktezahlgem. Zuordnung des Vorfluters und eine Abflussbelastung des gesammelten Niederschlagswassers. Ist die Abflussbelastung größer als die Gewässerpunktezahlgewird eine Reinigung des gesammelten Niederschlagswassers vor der Einleitung in den Vorfluter erforderlich.

Die Bewertung in qualitativer Hinsicht liegt als Anlage dem Schreiben bei.

Ergebnis der Auswertung:

- Vorfluter „Schwesnitz“  $>$  großer Hügel- und Berglandbach Typ G4, 21 Punkte
- Abflussbelastung aus der Luft und aus der Fläche  $B = 24,85$

Nachdem die Abflussbelastung aus der Luft und aus der Fläche größer ist als die Gewässerpunktezahlgewird eine Reinigung des gesammelten Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet und der Sonderbaufläche vor der Einleitung in die „Schwesnitz“ erforderlich.

Eine mechanische Reinigung des Niederschlagswassers vor der Einleitung in den Vorfluter ist ausreichend. Vorgeschlagen wird hier eine Sedimentationsanlage Typ D25, Tabelle A.4c DWA-M 153, mit einem Durchgangswert  $D 0,35$ . Dies kann z. B. eine unterirdische Anlage, ein Röhrensystem in Fertigteilbauweise, betrieben im Dauerstau, sein.

#### *Bewertung in quantitativer Hinsicht:*

Die mögliche Einleitungsmenge, abhängig vom Gewässertyp, nach Abschnitt 6.3.1 -Drosselabfluss- DWA-M 153, ist zu ermitteln und dem berechneten Regenabfluss aus dem Einzugsgebiet gegenüberzustellen. Ist die mögliche Einleitungsmenge größer als der Regenabfluss aus dem Ein-

zugsgebiet des Baugebietes wird eine Regenrückhalteinrichtung vor der Einleitung in die „Schwesnitz“ erforderlich.

Die Bewertung in quantitativer Hinsicht liegt als Anlage dem Schreiben bei.

Ergebnis der Auswertung:

- Der Drosselabfluss  $Q_{Dr}$  zur Begrenzung der eingeleiteten Abflussspitzen an jeder Einleitungsstelle wird aus der zulässigen Regenabflussspende  $q_R$  und der undurchlässigen Gesamtfläche  $A_U$  des Einzugsgebietes ermittelt. Gem. Tabelle 3 DWA-M 153 beträgt die Abflussspende bei einem großen Hügel- und Berglandbach  $240 \text{ l/(s x ha)}$ .  
Abgeleitet von einer undurchlässigen Gesamtfläche von  $2,507 \text{ ha}$  beträgt die mögliche Einleitungsmenge -Drosselabfluss-  $601 \text{ l/s}$ .
- Der Regenabfluss aus dem Einzugsgebiet wurde mit  $363 \text{ l/s}$  ermittelt.  
Die Berechnung des Regenabflusses wurde mit Niederschlagsspenden aus dem KOSTRA – Atlas für den Bereich Oberkotzau durchgeführt.

Nachdem der mögliche Drosselabfluss zur Begrenzung der Abflussspitzen größer ist als die berechnete Niederschlagswassermenge aus dem Einzugsgebiet des geplanten Baugebietes ist keine Regenrückhalteinrichtung vor der Einleitung in die „Schwesnitz“ erforderlich.

#### *Bemessung der Ableitungskanäle:*

Nach ersten Einschätzungen wird für die Ableitung des Regenwassers aus dem geplanten Baugebiet ein Hauptableitungskanal DN 400 – DN 500 erforderlich. Für die Regenwasser- Sammelkanäle in den zukünftigen Erschließungsstraßen werden voraussichtlich Rohrquerschnitte DN 300 ausreichend sein.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann sowohl für den Hauptableitungskanal als auch für die Sammelkanäle in den Erschließungsstraßen mit Rohrquerschnitten DN 200 – DN 250 passieren. Vorgeschlagen werden hierfür Polypropylen- Rohre (PP-Rohre).

Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers aus dem geplanten Baugebiet in die „Schwesnitz“ ist die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 15 WHG erforderlich. Die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis sollte im Zuge der Erstellung des Bauentwurfes für das Baugebiet erfolgen.

Im beiliegenden Lageplan ist der Umgriff des geplanten Baugebietes sowie der Sonderbaufläche östlich des Fernwehparcs dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte unbedingt darauf geachtet werden, dass mit der Lage der Erschließungsstraßen auch die Entwässerung berücksichtigt wird. Aufgrund der extremen

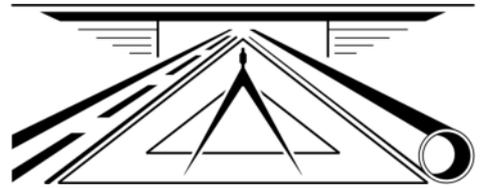
Hanglage von Süden nach Norden hin abfallend, ist auch die Hauptentwässerungsrichtung nur von Süden nach Norden möglich.

Im Hinblick auf die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswasser aus dem Baugebiet in die „Schwesnitz“ schlage ich vor die jetzt getätigten Ermittlungen und Berechnungen dem Wasserwirtschaftsamt Hof zu einer Vorprüfung vorzulegen, vorausgesetzt Ihrer Zustimmung.

Mit freundlichen Grüßen

Planungsbüro für Tiefbau  
**R. SCHNABEL**

ANLAGEN  
Lageplan M 1 : 1000  
Bewertungsverfahren DWA-M 153  
KOSTRA Tabelle



PLANUNGSBÜRO FÜR TIEFBAU  
**R. SCHNABEL**  
BERATUNG - PLANUNG - BAULEITUNG

Planungsbüro **R. Schnabel**, Postfach 53, 95174 Konradsreuth

**Markt Oberkotzau**  
Am Rathaus 2  
z. H. Herrn Vogel

**95145 Oberkotzau**

*Verkehrsanlagen  
Brückenbau  
Abwasserbeseitigung  
Wasserversorgung  
Vermessung  
Geoinformationssystem*

Ihr Zeichen /Ihre Nachricht vom  
-/-

Projektnummer  
18-22

Bearbeiter / Durchwahl  
Herr Schnabel 963-10

Konradsreuth, den  
17.01.2019

**Baugebiet „Schwesnitzblick“ in Oberkotzau;  
Ergänzung zur Voruntersuchung der Entwässerung**

Sehr geehrter Herr Vogel,

mit Schreiben vom 11.01.2019 habe ich eine Voruntersuchung der Entwässerung für das geplante Baugebiet „Schwesnitzblick“ in Oberkotzau durchgeführt.

Die Voruntersuchung wurde auf die derzeit geplante Ausdehnung des Baugebietes beschränkt.

Die Topographie des Geländes lässt auch eine Erweiterung des geplanten Baugebietes nach Süden, bis zum Flurweg „Breite Staude“, zu. Hier ist eine weitere Baugebietsfläche mit einer Größe von ca. 30.000 m<sup>2</sup> – 40.000 m<sup>2</sup>, mit Entwässerungsrichtung nach Norden, möglich.

Wird eine Erweiterung des Baugebietes grundsätzlich nicht ausgeschlossen, muss im jetzt geplanten Abschnitt die Entwässerung der möglichen Erweiterung bereits berücksichtigt werden. Hauptsächlich die Ableitung Regenwassers muss bei der Dimensionierung der Regenwasserkanäle, zumindest für einen Hauptableitungsstrang, bereits berücksichtigt werden.

Eventuell erforderliche Maßnahmen vor der Einleitung des Regenwassers in die „Schwesnitz“ können zum Zeitpunkt der Erweiterung des Baugebietes getroffen werden.

Das anfallende Schmutzwasser aus einer Erweiterungsfläche kann, wie auch beim jetzt geplanten Abschnitt, dem Mischwasserkanal in der Schloßparkstraße bzw. der Fabrikstraße zugeführt werden.

Hydraulische Überlastungen des Mischwasserkanals im unteren Bereich der Schloßparkstraße oder der Fabrikstraße sind nicht zu erwarten, da der Schmutzwasserabfluss nur einen sehr geringen Anteil im Mischwasserabfluss ausmacht.

Mit großer Wahrscheinlichkeit wird jedoch eine Neuberechnung des best. Stauraumkanals in der Fabrikstraße erforderlich. Der Anschluss weiterer Einwohnerwerte (EW) an den best. SK, ist in der Regel mit einem größeren Volumen des Stauraumkanals verbunden. Die Berechnung des SK erfolgt nach dem Arbeitsblatt ATV-A 128.

Sollte eine Nachberechnung des Stauraumkanals mit Berücksichtigung von 2 Bauabschnitten des geplanten Baugebietes „Schwesnitzblick“ ein größeres Rückhaltevolumen zur Folge haben, kann dies eventuell durch eine Vergrößerung des Drosselabflusses wieder relativiert werden.

Eine genaue Betrachtung des Beckenvolumens des best. Stauraumkanals in der Fabrikstraße kann erst erfolgen wenn zumindest die Größe des 1. Bauabschnittes des geplanten Baugebietes, mit der Anzahl der Baugrundstücke, feststeht.

Für weitere Fragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Planungsbüro für Tiefbau

**R. SCHNABEL**



Nr.	Änderung	geänd. am	Name
			Anlage
			Maßstab 1:1000
			Datum 08.01.2019
Vorhabensträger: Markt Oberkotzau	Landkreis: Hof		bearb. Sauerermann
<b>LAGEPLAN</b> Einzugsgebiet			Proj. Nr. 18-22
 <b>Markt Oberkotzau</b> <small>95145 Oberkotzau, Am Rathaus 2 Tel. 0 92 89 / 941-10 Fax 0 92 89 / 941-13 rathaus@oberkotzau.de www.oberkotzau.de</small>		 <b>PLANUNGSBÜRO FÜR TIEFBAU</b> <small>BERATUNG - PLANUNG - BAULEITUNG 95176 Konradswald, Pfarrer-Diöbel-Str. 1 Tel. 0 92 92 / 963-0 Fax 0 92 92 / 963-25 zentrale@pb-schnabel.de www.pb-schnabel.de</small>	

**Anlage 3 - IBAS Lärmschutzgutachten (Lärm)**

iF ideenFinden GmbH  
z. Hd. Herrn Böhringer  
Breitenbrunner Weg 16  
**95632 WUNSIEDEL**

per E-Mail: [info@if-ideenfinden.de](mailto:info@if-ideenfinden.de)  
[fleischer.edith@oberkotzau.de](mailto:fleischer.edith@oberkotzau.de)

Messstelle n. § 29b BImSchG  
VMPA-Prüfstelle n. DIN 4109

IBAS Ingenieurgesellschaft mbH  
Nibelungenstraße 35  
95444 Bayreuth

Telefon 09 21 - 75 74 30  
Fax 09 21 - 75 74 34 3  
[info@ibas-mbh.de](mailto:info@ibas-mbh.de)

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

jr/kr-19.11048-v01

29.04.2019

## **BEBAUUNGSPLAN SCHWESNITZTALBLICK, OBERKOTZAU**

Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung - Vorabergebnisse

### **AKTENVERMERK (1)**

#### **1. Situation und Aufgabenstellung**

Der Markt Oberkotzau plant derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Schwesnitztalblick in Oberkotzau. Der Bebauungsplan sieht im nördlichen Bereich den Neubau eines Hotels mit der Errichtung von ca. 20 Stellplätzen vor. Im südlichen Bereich soll ein Wohngebiet für ca. 54 Bauplätze entstehen.

Das Plangebiet grenzt im Westen direkt an ein bestehendes Mischgebiet bzw. Wohngebiet an, im Norden ist derzeit eine Hotelanlage in der Planung. Nördlich des Plangebiets verläuft die Bahnlinie 5027 (Oberkotzau-Cheb). Zudem befinden sich auf der nördlichen und südlichen Seite des Plangebietes die Straßenverkehrswege "Kautendorfer Straße" und "Haidecker Straße".

Gemäß § 1, Abs. 6, Baugesetzbuch sind in der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Lärmschutz als wichtiger Teil wird für die Praxis durch die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, konkretisiert.

Unter Berücksichtigung der v. g. Emittenten (Straßen- und Schienenverkehr sowie Gewerbe) sind für das Plangebiet die einwirkenden Geräuschmissionen zu ermitteln und entsprechend der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, in Verbindung mit der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109:2016-07, Schallschutz im Hochbau, zu beurteilen. Grundlage für die Untersuchungen zum Gewerbelärm bilden die bereits seitens IBAS zum Hotelneubau durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen.

Die IBAS Ingenieurgesellschaft wurde mit der Durchführung der entsprechenden schalltechnischen Untersuchungen beauftragt.

## 2. Verkehrslärm

Auf Basis der Straßenverkehrsmengen des Bayerischen Straßeninformationssystems (BAYSIS) sowie der Zugzahlen der Bahnlinie 5027 für das Prognosejahr 2030 der DB AG, erfolgten Ausbreitungsberechnungen zum einwirkenden Verkehrslärm.

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnungen zur **Summe der Verkehrslärmeinwirkungen** sind in der Anlage 2 im Anhang in Form von Rasterlärmkarten dargestellt:

Anlage 2.1: Rasterlärmkarte, h = 4,50 Meter, Summe Verkehrslärmeinwirkungen, Tagzeit;

Anlage 2.2: Rasterlärmkarte, h = 4,50 Meter, Summe Verkehrslärmeinwirkungen, Nachtzeit;

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass Beurteilungspegel von bis zu 43 / 37 dB(A) tags / nachts auftreten, womit die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von 55 / 45 dB(A) tags / nachts sicher eingehalten werden.

## 3. Gewerbelärm

Für die umliegenden Gewerbebetriebe „Fa. Dachser“, „Fa. Ott (Getränkemarkt)“, „Fa. Ott (Gewerbebetrieb)“ sowie zu dem bestehenden Parkplatz wurden seitens des Marktes Oberkotzau Genehmigungsbescheide mit schalltechnischen Auflagen zur Verfügung gestellt. Diese wurden im Berechnungsmodell berücksichtigt. Neben den bereits bestehenden bzw. genehmigten Gewerbebetrieben wurden auch die Schallemissionen des geplanten Hotelneubaus in die Schallausbreitungsberechnungen einbezogen.

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnungen zum **Gewerbelärm** sind in der Anlage 3 im Anhang in Form von Rasterlärmkarten dargestellt:

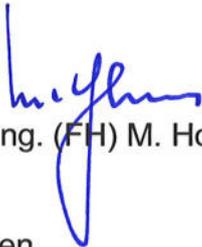
Anlage 3.1: Rasterlärmkarte, h = 4,50 Meter, Gewerbelärm, Tagzeit;

Anlage 3.2: Rasterlärmkarte, h = 4,50 Meter, Gewerbelärm, Nachtzeit;

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 / 40 dB(A) tags / nachts nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Lediglich in der nördlichsten Parzelle "1" sind zur **Tagzeit** in einem Teilbereich Überschreitungen von bis zu 3 dB zu erwarten.

Eine entsprechende Detail-Rasterlärnkarte ist in der Anlage 4 im Anhang dargestellt. In der Parzelle 1 ist aufgrund der festgestellten Überschreitungen zu prüfen, ob im Rahmen der Detailplanung die Baugrenzen so verortet werden können, dass im Bereich der Überschreitungen eine Wohnbebauung ausgeschlossen werden kann. Alternativ wären auch ergänzende Maßnahmen, wie z. B. eine Lärmschutzwand, denkbar.

IBAS GmbH



Dipl.-Ing. (FH) M. Hofmann



B. Eng. J. Reichel

#### Anlagen

- 1 Lageplan
- 2.1 Rasterlärnkarte, h = 4,50 Meter, Summe Verkehrslärmeinwirkungen, Tagzeit;
- 2.2 Rasterlärnkarte, h = 4,50 Meter, Summe Verkehrslärmeinwirkungen, Nachtzeit;
- 3.1 Rasterlärnkarte, h = 4,50 Meter, Gewerbelärm, Tagzeit;
- 3.2 Rasterlärnkarte, h = 4,50 Meter, Gewerbelärm, Nachtzeit;
- 4 Rasterlärnkarte, h = 4,50 Meter, Gewerbelärm-Detail, Tagzeit;

---

Dieser Aktenvermerk darf nur in seiner Gesamtheit vervielfältigt, gezeigt oder veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung von Auszügen bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH. Die Ergebnisse beziehen sich nur auf die untersuchten Gegenstände.

Auftrag: 19.11048-v01 Anlage: 1  
Projekt: Bebauungsplan  
Schwesnitztalblick  
Oberkotzau  
Ort:

**Lageplan**  
**Geräuschemittenten**  
**B-Plan Gebiet**

-  Punktquelle
-  Linienquelle
-  Flächenquelle
-  vert. Flächenquelle
-  Straße
-  Schiene
-  Haus
-  Höhenlinie
-  Hausbeurteilung
-  Rechengebiet

Maßstab 1:3000  
(im Original)



BAUPHYSIK | AKUSTIK | SCHWINGUNGSTECHNIK

Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth  
Tel.: 0921/757430  
email: info@ibas-mbh.de  
1911048b01.cna, 26.04.19



Auftrag: 19.11048-v01 Anlage: 2.1  
 Projekt: Bebauungsplan  
 Schwesnitzalblick  
 Oberkotzau

**Rasterlärmkarte**  
**Summe Verkehrslärm**  
**1. Obergeschoss**

**Tagzeit**

Pegel in dB(A)

- ... <= 35.0
- 35.0 < ... <= 40.0
- 40.0 < ... <= 45.0
- 45.0 < ... <= 50.0
- 50.0 < ... <= 55.0
- 55.0 < ... <= 60.0
- 60.0 < ... <= 65.0
- 65.0 < ... <= 70.0
- 70.0 < ... <= 75.0
- 75.0 < ... <= 80.0
- 80.0 < ...

Maßstab 1:2000  
 (im Original)



BAUPHYSIK | AKUSTIK | SCHWINGUNGSTECHNIK

Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth  
 Tel.: 0921/757430  
 email: info@ibas-mbh.de  
 1911048b01.cna. 26.04.19

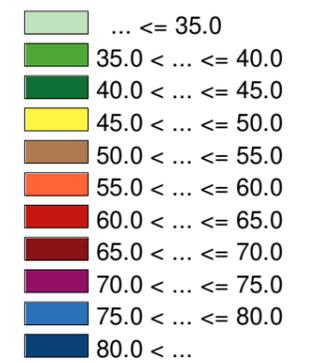




Auftrag: 19.11048-v01 Anlage: 3.1  
 Projekt: Bebauungsplan  
 Schwesnitzalblick  
 Ort: Oberkotzau

**Rasterlärmkarte**  
**Gewerbelärm**  
**1. Obergeschoss**

**Tagzeit**  
 Pegel in dB(A)



Maßstab 1:2000  
 (im Original)



BAUPHYSIK | AKUSTIK | SCHWINGUNGSTECHNIK

Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth  
 Tel.: 0921/757430  
 email: info@ibas-mbh.de  
 1911048b01.cna. 26.04.19







Auftrag: 19.11048-v01 Anlage: 4  
 Projekt: Bebauungsplan  
 Schwesnitzalblick  
 Ort: Oberkotzau

**Rasterlärmkarte**  
**Gewerbelärm**  
**1. Obergeschoss**  
**DETAIL**

**Tagzeit**

Pegel in dB(A)

- ... ≤ 35.0
- 35.0 < ... ≤ 40.0
- 40.0 < ... ≤ 45.0
- 45.0 < ... ≤ 50.0
- 50.0 < ... ≤ 55.0
- 55.0 < ... ≤ 60.0
- 60.0 < ... ≤ 65.0
- 65.0 < ... ≤ 70.0
- 70.0 < ... ≤ 75.0
- 75.0 < ... ≤ 80.0
- 80.0 < ...

Maßstab 1:200  
 (im Original)



BAUPHYSIK | AKUSTIK | SCHWINGUNGSTECHNIK  
 Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth  
 Tel.: 0921/757430  
 email: info@ibas-mbh.de  
 1911048b01 Raster Gewerbe Detail.cna. 26.04.19

**Betreff:** Bebauungsplan Schwesnitzalblick

**Von:** <johannes.reichel@ibas-mbh.de>

**Datum:** 30.04.2019, 16:16

**An:** <Fleischer.Edith@oberkottzau.de>

**Kopie (CC):** <info@if-ideenfinden.de>, "Michael Hofmann" <michael.hofmann@ibas-mbh.de>

Sehr geehrte Frau Fleischer,

wie heute bereits telefonisch besprochen, haben wir ergänzende Schallausbreitungsberechnungen zu dem bestehenden Wohnhaus auf der Fl.-Nr. 1724/1 durchgeführt.

Das Wohnhaus befindet sich gem. dem Flächennutzungsplan in einer Wohnbaufläche, weshalb gem. E-Mail von Herrn Böhringer vom 23.04.2019, auch bei der Überplanung durch den Bebauungsplan „Schwesnitzalblick“ nur eine Einstufung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgenommen werden kann.

Hinsichtlich der **Verkehrslärmeinwirkungen** ist anzuführen, dass auch im Bereich des bestehenden Wohnhauses die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 / 45 dB(A) tags / nachts eingehalten werden.

Die Berechnungsergebnisse zu den **Gewerbelärmeinwirkungen** sind in der Anlage im Anhang dargestellt. Es zeigt sich, dass zur Tagzeit an den Fassaden des Wohnhauses Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) auftreten. Zur Nachtzeit sind Beurteilungspegel von bis zu 41 dB(A) zu erwarten.

Wie den Ergebnissen zu entnehmen, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 / 40 dB(A) zur Tagzeit um bis zu 3 dB und zur Nachtzeit um 1 dB überschritten. Die fassadenweise festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte resultieren nicht aus der Zusatzbelastung durch den Hotelneubau, sondern aus den schalltechnischen Auflagen der bestehenden Genehmigungsbescheiden. So sind z. B. aus den schalltechnischen Festsetzungen der beiden Baugenehmigungsbescheide für das benachbarte Grundstück (Fl.-Nr. 1737/9) an der Westfassade des bestehenden Wohnhauses zur Tagzeit rechnerisch bereits Beurteilungspegel von 58 dB(A) zulässig:

Bescheid 1: 55 dB(A) zulässig

Bescheid 2: 55dB(A) zulässig

Summenpegel: 58dB(A) zulässig

Aus fachtechnischer Sicht treten die (rechnerisch zulässigen) Überschreitungen derzeit nicht auf. Die erkannten Konflikte sind im Zuge des Bauleitverfahrens in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zu lösen.

Wir hoffen Ihnen hiermit gedient zu haben und stehen für Rückfragen gerne zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Johannes Reichel

B. Eng.

---

IBAS Ingenieurgesellschaft mbH

Nibelungenstraße 35

95444 Bayreuth

Tel. (0921) 75743-0

Fax (0921) 75743-43

Amtsgericht Bayreuth HRB 1743

Geschäftsführer:

Michael Hofmann Werner Rüger

USt-IdNr.: DE 132360122

<http://www.ibas-mbh.de>

---

Auftrag: 19.11048 Anlage:1  
Projekt: Bebauungsplan  
Schwesnitzalblick  
Ort: Oberkotzau

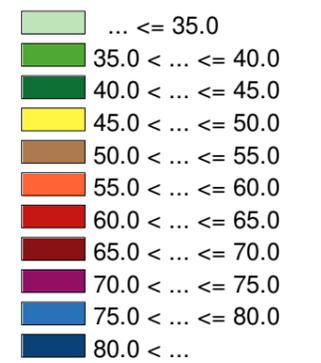
### Gebüdelärmkarte

### Gewerbelärm

maximaler Beurteilungspegel  
je Fassadenabschnitt

### Tagzeit

Pegel in dB(A)



Maßstab 1:200  
(im Original)



BAUPHYSIK | AKUSTIK | SCHWINGUNGSTECHNIK  
Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth  
Tel.: 0921/757430  
email: info@ibas-mbh.de  
1911048b01 Raster Gewerbe Detail Einzelparzelle.cna. 30.04.1



Auftrag: 19.11048 Anlage: 2  
Projekt: Bebauungsplan  
Schwesnitzalblick  
Ort: Oberkotzau

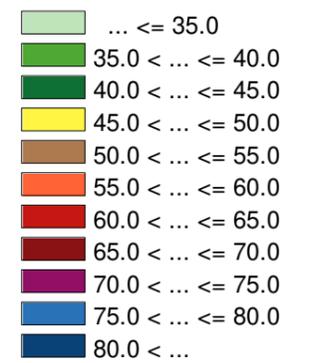
### Gebüdelärmkarte

### Gewerbelärm

maximaler Beurteilungspegel  
je Fassadenabschnitt

### Nachtzeit

Pegel in dB(A)



Maßstab 1:200  
(im Original)



BAUPHYSIK | AKUSTIK | SCHWINGUNGSTECHNIK

Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth  
Tel.: 0921/757430  
email: info@ibas-mbh.de  
1911048b01 Raster Gewerbe Detail Einzelparzelle.cna. 30.04.1



Auftrag: 19.11048 Anlage: 1  
Projekt: Bebauungsplan  
Schwesnitzalblick  
Ort: Oberkotzau

**Rasterlärmkarte**  
**Gewerbelärm**  
**1. Obergeschoss**  
**DETAIL**

**Tagzeit**

Pegel in dB(A)

-  50.0 < ... <= 55.0
-  55.0 < ... <= 60.0
-  60.0 < ... <= 65.0
-  65.0 < ... <= 70.0
-  70.0 < ... <= 75.0
-  75.0 < ... <= 80.0
-  80.0 < ...

\*\*\*

Maßstab 1:200  
(im Original)



BAUPHYSIK | AKUSTIK | SCHWINGUNGSTECHNIK

Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth  
Tel.: 0921/757430  
email: info@ibas-mbh.de  
1911048b01 Detailprüfung Baurenze.cna. 15.05.19

