



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

Begründung mit Umweltbericht Vorentwurf vom 6. April 2023

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.79.32**
Projekt: **1. Änderung des Bebauungsplanes
für das Wochenendhausgebiet „Kreuzlein“
im Gemeindeteil Münchenreuth**

Gemeinde:

Feilitzsch

Landkreis:

Hof

Vorhabensträger:

Gemeinde Feilitzsch

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE	3
1.1. LAGE IM RAUM	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE	3
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS WOCHENENDHAUSGEBIET „KREUZLEIN“ IM GEMEINDETEIL MÜNCHENREUTH.....	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	5
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	5
3.2. FACHPLANUNGEN	6
3.3. SCHUTZZONEN	6
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	6
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN	6
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	6
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	6
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	7
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	7
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	7
5.3. TOPOGRAPHIE	7
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	7
5.5. HYDROLOGIE	7
5.6. VEGETATION	8
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	8
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	9
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	10
6.1. FLÄCHENBILANZ	10
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	10
7. VERKEHRSKONZEPTION	10
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....	10
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	11
10.1. ENTWÄSSERUNG	11
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON	12
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	13
10.4. BODENORDNUNG	13
11. KOSTEN UND FINANZIERUNG	13
12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE.....	13
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	13
12.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	13
12.2.1. <i>Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung</i>	13
12.2.2. <i>Immissionsschutz</i>	13
12.2.3. <i>Landschafts- und Naturschutz</i>	14
12.2.4. <i>Luftreinhaltung</i>	14

12.3. WIRTSCHAFT	14
13. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2A BAUGB	15
13.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN	15
13.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO).....	15
13.3. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	19
13.4. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	20
13.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	20
13.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	20
13.6.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</i>	20
13.6.2. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</i>	21
13.6.3. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</i>	21
13.7. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	21
14. ENTWURFSVERFASSER	22

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Feilitzsch liegt im Norden des Landkreises Hof, in einer Entfernung von etwa fünf Kilometern von der kreisfreien Stadt Hof. Höchste Erhebung des Gemeindegebietes liegt bei rund 590 Metern über NN („Holzerer“, westlich Schollenreuth), die tiefste Stelle bildet die Nördliche Regnitz an der Grenze zu Hof mit rund 460 Metern über NN. Die Gemeinde besteht aus dem Pfarrdorf Münchenreuth, den Kirchdörfern Feilitzsch und Zedtwitz, den Dörfern Forst, Schollenreuth und Unterhartmannsreuth sowie den Einzel Rankshaus und Ziegelhütte.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Fläche der Gemeinde Feilitzsch umfasst 30,22 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 2.720 am 31. Dezember 2021. Die Einwohnerzahl von Feilitzsch fiel von 2.328 am 27. Mai 1970 auf 2.307 am 25. Mai 1987; als Folge der Wiedervereinigung stiegen die Zahlen auf 2.662 am 31. Dezember 1995, 2.807 am 31. Dezember 1999 und 2.931 am 31. Dezember 2003. Die weitere Entwicklung: 2.872 am 31. Dezember 2006 und 2.893 am 31. Dezember 2009. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 90 Einwohnern pro km² (Landkreis Hof 105, Regierungsbezirk Oberfranken 147, Freistaat Bayern 187).

Feilitzsch versucht, in den nächsten Jahren die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren. Mittelfristig wird wieder eine Einwohnerzahl über 2.800 angestrebt.

1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Es gab 2016 nach der amtlichen Statistik im produzierenden Gewerbe 190, im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe 156 sowie im Bereich der Unternehmensdienstleister, öffentlichen und privaten Dienstleister 206 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort gab es insgesamt 1.092.

Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigten sind in der Gemeinde keine ansässig, im Bauhauptgewerbe gab es sechs Betriebe.

Zudem bestanden im Jahr 2010 35 landwirtschaftliche Betriebe mit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche von 2.112 Hektar, davon waren 1.714 Hektar Ackerfläche.

1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung

Feilitzsch ist mit eigenem Bahnhof an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; durch das Gemeindegebiet verläuft die Bahnlinie (Steckennummer 6362) Leipzig - Hof.

Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Wichtigste Straßenverbindungen sind Autobahn A 72 (Vogtlandautobahn: Autobahndreieck Bayerisches Vogtland bis Leipzig). Weitere wichtige Verbindungen sind die Kreisstraßen HO 1 von Töpen nach Hof, HO 2 von Joditz nach Schollenreuth und HO 14 von der B 2 über Zedtwitz nach Feilitzsch.

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

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes **für das Wochenendhausgebiet „Kreuzlein“ im Gemeindeteil Münchenreuth**

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

Die Bebauungspläne für das Wochenendhausgebiet Kreuzlein I und II wurden 1975 und 1979 rechtskräftig. 1993 wurde eine Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Feilitzsch vorgenommen, um den Abriss zahlreicher Gebäude zu verhindern. Nach der Grenzöffnung veränderte sich die Struktur des Wochenendhausgebiets Zug um Zug. 2002 fragte die Gemeinde Feilitzsch bei den Kreuzleiner an, ob eine Änderung in ein Wohngebiet gewünscht sei, da mehrere Kreuzleiner diesen Wunsch vorbrachten. Nach einer Informationsveranstaltung, in der damals auch die Ausbaubeiträge, die zu dieser Zeit noch auf die Grundstückseigentümer zugekommen wären, mitgeteilt wurden, entschieden sich die Grundstückseigentümer des Kreuzleins gegen eine Umwandlung in ein Wohngebiet.

Heute hat sich die Rechtssituation wegen des Wegfalls des Straßenausbaubeitrags und einer Änderung des Kommunalabgabengesetzes geändert. Zudem hat sich das Wochenendhausgebiet in der Realität noch weiter in Richtung eines Wohngebiets verändert. Zahlreiche Wünsche zu baulichen Vorhaben mussten in den letzten Jahrzehnten abgelehnt werden, da der Wochenendhausbebauungsplan diese nicht zuließ. Was auf Zulässigkeitsbene getragen werden konnte, musste aber oftmals noch vom Gemeinderat über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Genehmigungsebene gebracht werden. Diese Situation ist auch der Genehmigungsbehörde Landratsamt Hof bekannt. Von deren Seite wurde vor zwei oder drei Jahren eingehend darauf hingewiesen, dass sich die Gemeinde Feilitzsch Gedanken machen soll, den Bebauungsplan im Kreuzlein von Wochenendhausgebiet in ein Wohngebiet umzuwandeln.

Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 16. Februar 2023 beschlossen, den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan für das Wochenendhausgebiet „Kreuzlein“ dahingehend zu ändern.

Die Gemeinde Feilitzsch ist durch ihre Nähe zum Oberzentrum Hof, den guten Anschluss an den überregionalen Verkehr und durch die reizvolle landschaftliche Umgebung als Wohnort attraktiv. Es liegen viele Anfragen nach erschlossenen Bauflächen vor, auch aus dem örtlichen Bereich, die nicht befriedigt werden können.

Erste Siedlungszeugnisse stammen bereits aus der Jungsteinzeit. Vermutlich befand sich im 12. Jahrhundert im Bereich der heutigen Brauhausgasse eine Burganlage, die von einem von den Vögten von Weida beliehenen Adelsgeschlecht errichtet wurde. Zwischen Schloss und dem Bereich Berggasse/Am Berg liegt der ursprüngliche Siedlungskern von Feilitzsch. Mit dem Bau der Eisenbahn um 1850 wurden neue Entwicklungen angestoßen: Um den Ortskern entstanden Gewerbebetriebe und förderten auch die weitere Siedlungsentwicklung. Neue Siedlungsbereiche entstanden nach Süden in Richtung Hofberg, nach Nordwesten in Richtung Zedtwitz und nach Nordosten. Erweiterungsmöglichkeiten des Hauptortes sind in erster Linie im Norden vorhanden als „Lückenschluss“ zwischen Kesselweg und Kreisstraße HO 1. Im Osten ist die Gemeindegrenze nach Trogen erreicht, im Süden bildet das Bachtal der Nördlichen Regnitz eine natürliche Grenze. Erweiterungsflächen in Richtung Zedtwitz sind vorhanden, allerdings sind diese weiter vom Ortskern entfernt als die Flächen im Norden. In Zedtwitz bestehen ebenfalls Erweiterungsmöglichkeiten in begrenztem Ausmaß.

Die Gemeinde ist bestrebt, neben der Siedlungsentwicklung im Hauptort auch die Entwicklung der größeren Gemeindeteile zu fördern. Mit der vorliegenden Änderung soll der rechtskräftige Bebauungsplan für das Wochenendhausgebiet „Kreuzlein“ künftig für Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Im Gebiet stehen noch zwei Bauplätze zur Verfügung.

Brachflächen und Leerstände, die wieder für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden könnten, finden sich in Feilitzsch oder Münchenreuth kaum. Einzelne leerstehende Gebäude befinden sich in Privatbesitz. Die Gemeinde wirkt auf die Eigentümer ein, diese Gebäude wieder einer Nutzung zuzuführen, hat aber letztlich keine Zugriffsmöglichkeiten auf solche Objekte.

Eine Nachverdichtung innerhalb des Bestandes ist in der Regel nur bei größeren Wohnanlagen, besonders im Geschosswohnungsbau, möglich. Die Struktur in Feilitzsch und seinen Gemeindeteilen ist jedoch von Einzelhausbebauung geprägt, wo eine Nachverdichtung kaum umgesetzt werden kann.

Baulücken sind Feilitzsch und den Gemeindeteilen nur vereinzelt vorhanden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass zumindest in den neu ausgewiesenen Baugebieten diese Baulücken in nächster Zeit bebaut werden. Auf Baulücken in älteren Baugebieten hat die Gemeinde in der Regel keinen Zugriff, da sich diese Grundstücke in Privatbesitz befinden. Auch hier sucht die Gemeinde, wie bei leerstehenden Gebäuden, permanent das Gespräch mit den Eigentümern und konnte durch Vermittlung von privaten Baugrundstücken an Bauinteressenten in den letzten Jahren einige Erfolge erzielen.

Auch wenn die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Feilitzsch in den letzten Jahren leicht rückläufig ist, stieg doch die Bevölkerung von rund 2.300 Einwohnern im Jahre 1970 auf rund 2.720 im Jahr 2021. Das entspricht einem durchschnittlichen Einwohnerzuwachs von acht Personen im Jahr. Auch wenn davon ausgegangen werden kann, dass sich diese Entwicklung aus demografischen Gründen nicht linear in die Zukunft fortschreiben lässt, so ist doch aufgrund der räumlichen Nähe zu Hof in den nächsten Jahren mit einer positiven Einwohnerentwicklung zu rechnen.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Mittelbereich Hof, in dem auch Feilitzsch seinen Gemeindeteilen liegt, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2020 (LEP 2020) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird ... bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt ... Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Fachliche Vorgaben für die Ausweisung neuer Siedlungsflächen im LEP:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1G).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1G).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2.Z).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden (LEP 3.3G).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3.Z).

Nachbargemeinden sind die kreisfreie Stadt Hof, die Gemeinden Töpen, Köditz und Trogen, alle im Landkreis Hof, die Stadt Gefell in Thüringen sowie die Gemeinde Weischlitz in Sachsen.

3.2. Fachplanungen

Nicht bekannt.

3.3. Schutzzonen

Die 15-Meter-Bauverbots- und 30-Meter-Baubeschränkungszone der Kreisstraße HO 1 sind in den Planunterlagen dargestellt.

3.4. Nachrichtliche Übernahmen

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhenschichtlinien udglm.).

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Wochenendhausgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Gebiet der Gemeinde Feilitzsch existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes für das Wochenendhausgebiet „Kreuzlein“ im Gemeindeteil Münchenreuth wird nicht in die Geltungsbereiche benachbarten Bebauungspläne eingegriffen.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt rund fünf Kilometer nördlich des Hauptortes Feilitzsch, zwischen den Gemeindeteilen Münchenreuth und Unterhartmannsreuth.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden von landwirtschaftlichen Flächen, im Osten von Wald, im Süden vom Erlenweg und im Westen von der Kreisstraße HO 1 begrenzt.

5.3. Topographie

Das Planungsgebiet fällt von einer Höhe von rund 590 Metern über NHN im Osten auf Höhen von etwa 585 Metern über NHN im Norden, rund 584 Metern über NHN im Süden und auf rund 581 Meter über NHN im Westen.

Das Gelände ist mit Wohn- und Wochenendhäusern bebaut.

5.4. Klimatische Verhältnisse

Das Klima im Hofer Raum ist relativ rau, Spätfröste und lange Schneebedeckung treten häufig auf. Mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von 6,5 C (internationale Klimavergleichsperiode 1. Januar 1961 – 31. Dezember 1990) hat Hof den niedrigsten Wert der Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern im deutschsprachigen Raum.

5.5. Hydrologie

Das Gebiet um Feilitzsch befindet sich auf einer kuppigen Hochfläche, die über den Rohrbach, den Langenlohbach und weitere Bäche zur Nördlichen Regnitz und weiter zur Sächsischen Saale hin entwässert. Der Abstand des Planungsgebiets zum nächsten Gewässer liegt bei rund 20 Metern (Teich südlich des Planungsgebiets) bei stehenden Gewässern und rund 300 Metern zu Fließgewässern (Aubach südlich des Planungsgebiets).

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist das Auftreten von Schichtenwasser im Untergrund nicht auszuschließen. Für das fragliche Gebiet liegen keine beobachteten Grundwasserstände vor.

Eventuell vorhandene Drainagen sind in ihrer Funktion zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Das Vorhaben liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder von wassersensiblen Bereichen.

Wasserschutzgebiete der öffentlichen Trinkwasserversorgung oder Heilquellenschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

5.6. Vegetation

Bis auf zwei Baulücken ist das Gelände vollständig mit Wohn- und Wochenendhäusern bebaut. Die Grundstücke sind weitgehend gut eingegrünt und in die Landschaft eingebunden. Bei der Vegetation handelt es sich um die für ältere Wohn- und Wochenendhausbebauung typische Auswahl an mehr oder weniger standorttypischen Gehölzen.

5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Der Bereich um Feilitzsch gehört naturräumlich zum Vogtland (41), genauer zum Mittelvogtländischen Kuppenland (411).

Geologisch steht im Planungsgebiet die oberdevonische Görkwitz-Formation der Thüringischen Fazies an. Es handelt sich dabei um eine Wechsellagerung von Meta-Basalt mit Meta-Basalt-Tuff und -Tuffit, Grauwacke und Tonschiefer. Ganz im Südwesten überdeckt von pleistozänen Wanderschutt.

Aus den Verwitterungsschichten dieser Ausgangsgesteine entwickeln sich je nach Exposition mehr oder weniger gut entwickelte Braunerden oder Pseudogley-Braunerden.

Altlasten im Planungsgebiet sind nicht bekannt.

Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26. September 2001 wird hingewiesen.

Gemäß Art. 12 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes haben u.a. die Gemeinden ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

In der Bayerischen Bodenschutz-Verwaltungsverordnung ist geregelt, dass sich die Pflichten des Bodenschutzes zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge nicht unmittelbar an die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung richten. Die Vorschriften des Bodenschutzes erhalten jedoch Vorgaben für die Bewertung von Bodenbelastungen, welche die Gemeinde bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen hat. Bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten zur Gefahrenabwehr ist das konkrete Schutzbedürfnis maßgeblich, das sich aus der jeweils planungsgerechtlich zulässigen Nutzung und damit aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans ergibt.

Das Bergamt Nordbayern weist darauf hin, dass im Gemeindegebiet von Feilitzsch alter Bergbau dokumentiert ist. Das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Baugrunduntersuchungen muss ein möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Des Weiteren ist beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes für das Wochenendhausgebiet „Kreuzlein“ umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) folgender Flur-Nummern der Gemarkung Münchenreuth:

488/1 ---	489/1 ---	
494/1 ---	494/2 ---	494/3 ---
494/4 ---	494/5 ---	494/6 ---
494/7 ---	494/8 ---	494/9 ---
494/10 ---	494/11 ---	494/12 ---
494/13 ---	494/14 ---	494/15 ---
494/16 ---	494/17 ---	494/18 ---
494/19 ---	494/20 ---	494/21 ---
494/22 ---	494/23 ---	494/24 ---
494/25 ---	494/26 ---	494/27 ---
494/28 ---	494/29 ---	494/30 ---
494/31 ---	494/32 ---	494/33 ---
494/34 ---	494/35 ---	494/36 ---
494/37 ---	494/38 Erlenweg	494/39 Fichtenring
494/40 Fichtenring	494/41 Lärchenweg	494/42 Lärchenweg
494/43 Trafostation	494/44 ---	494/45 ---
494/46 ---	494/47 ---	494/48 ---
494/49 ---	494/50 ---	494/51 ---
494/53 ---	494/54 ---	494/55 ---
494/56 ---	494/57 ---	494/58 ---
494/59 Buchenweg	494/60 TF, LWB	494/61 ---
494/62 ---	494/63 ---	494/64 Trafo
494/65 ---	494/66 ---	494/67 ---
494/68 ---	494/69 ---	494/70 ---
494/71 ---	494/72 ---	494/73 ---
494/74 ---	494/75 ---	494/76 ---
494/78 TF, Erlenweg	494/79 Fichtenring	494/80 Lärchenweg
494/81 ---	494/82 ---	

Die Grundstücke befinden sich bis auf die öffentlichen Verkehrswege in Privatbesitz.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich auf allen Grundstücken Gebäudebestand mit Ausnahme der Grundstücke Flur-Nr. 494/8, 494/72, 494/81 und 494/82.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Reines Wohngebiet:	52.410 m ²
Allgemeines Wohngebiet:	19.330 m ²
Verkehrsflächen:	11.470 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen:	140 m ²
private Grünflächen:	5.550 m ²
Summe:	88.900 m ²

6.2. Bauliches Konzept

Die Bebauungspläne für das Wochenendhausgebiet Kreuzlein I und II wurden 1975 und 1979 rechtskräftig. 1993 wurde eine Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Feilitzsch vorgenommen, um den Abriss zahlreicher Gebäude zu verhindern. Nach der Grenzöffnung veränderte sich die Struktur des Wochenendhausgebiets Zug um Zug. 2002 fragte die Gemeinde Feilitzsch bei den Kreuzleinern an, ob eine Änderung in ein Wohngebiet gewünscht sei, da mehrere Kreuzleiner diesen Wunsch vorbrachten. Nach einer Informationsveranstaltung, in der damals auch die Ausbaubeiträge, die zu dieser Zeit noch auf die Grundstückseigentümer zugekommen wären, mitgeteilt wurden, entschieden sich die Grundstückseigentümer des Kreuzleins gegen eine Umwandlung in ein Wohngebiet.

Heute hat sich die Rechtssituation wegen des Wegfalls des Straßenausbaubeitrags und einer Änderung des Kommunalabgabengesetzes geändert. Zudem hat sich das Wochenendhausgebiet in der Realität noch weiter in Richtung eines Wohngebiets verändert. Zahlreiche Wünsche zu baulichen Vorhaben mussten in den letzten Jahrzehnten abgelehnt werden, da der Wochenendhausbebauungsplan diese nicht zuließ. Was auf Zulässigkeitsstufe getragen werden konnte, musste aber oftmals noch vom Gemeinderat über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Genehmigungsebene gebracht werden. Diese Situation ist auch der Genehmigungsbehörde Landratsamt Hof bekannt. Von deren Seite wurde vor zwei oder drei Jahren eingehend darauf hingewiesen, dass sich die Gemeinde Feilitzsch Gedanken machen soll, den Bebauungsplan im Kreuzlein von Wochenendhausgebiet in ein Wohngebiet umzuwandeln.

7. Verkehrskonzeption

Das Gebiet ist über die Kreisstraße HO 1 an das an das Straßennetz der Gemeinde Feilitzsch und das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen „Erlenweg“, „Fichtenring“, „Lärchenweg“ und „Buchenweg“. Die Errichtung neuer Erschließungsanlagen ist nicht vorgesehen.

Im gesamten Gebiet „Kreuzlein“ fehlt die Straßenbeleuchtung. Bei einer Umwandlung zum Wohngebiet ist die Schaffung einer Straßenbeleuchtung erforderlich.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Das Planungsgebiet wird zur freien Landschaft hin mit bestehenden Eingrünungen abgegrenzt.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die Änderung des Bebauungsplanes für das Wochenendhausgebiet „Kreuzlein“ im Gemeindeteil Münchenreuth wurden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung:
Reines Wohngebiet
Allgemeines Wohngebiet
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:
Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
 - 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:
Bauweise
Baugrenzen
Abstandsflächen
 - 2.4. Verkehrsflächen
 - 2.5. Flächen für Versorgungsanlagen
 - 2.6. Grünflächen
 - 2.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 2.8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
3. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
Dachgestaltung
Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden
Niederschlagswasserbehandlung

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über gemeindliche Entwässerungseinrichtungen im Mischsystem.

Der Ausbau der Entwässerungseinrichtungen ist grundsätzlich ausreichend. Ein Anschluss an eine zentrale Kläranlage ist zwar nicht vorhanden, aber die derzeit vorhandene Abwasserreinigung über die Klärteichanlage ist ausreichend und auch für weitere 20 Jahre wasserrechtlich genehmigt. In der Neubeantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis der Klärteichanlage aus dem Jahr 2013 wurde bereits darauf hingewiesen, dass das Wochenendhausgebiet „Kreuzlein“ in ein Wohngebiet umgewandelt werden soll. Für die Bemessung der Klärteichanlage wurde eine zukünftige Einwohnerzahl prognostiziert. Sollten sich in Zukunft grundsätzlich Änderungen an der Abwasserreinigung durch Klärteichanlagen ergeben, spielt es im vorliegenden Fall keine Rolle, ob das Gebiet als Wochenendhausgebiet oder als Wohngebiet ausgewiesen ist. Die Bebauung ist bereits so weit fortgeschritten, dass ein Abwasserentsorgungseinrichtung immer betrieben werden muss. Inwieweit in Zukunft Sanierungsmaßnahmen am Kanalnetz durchgeführt werden müssen, ist zu prüfen, jedoch unabhängig davon, ob das Gebiet „Kreuzlein“ zum Wohngebiet umgewandelt wird.

Niederschlagswasser soll vorrangig auf den Grundstücken versickert werden. Vor dem Bau von Versickerungsanlagen sollte die Aufnahmefähigkeit des Untergrunds mittels Sickertest nachgewiesen werden. Falls keine Versickerungsfähigkeit gegeben ist, muss das anfallende Niederschlagswasser abgeleitet werden.

Sofern die Grenzen des erlaubnisfreien Gemeingebrauchs überschritten werden, kann eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund erforderlich werden. Die Grenzen des erlaubnisfreien Gemeingebrauchs finden sich in der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und den Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von Regenwasser in das Grundwasser (TRENGW). Eine gegebenenfalls erforderliche Erlaubnis ist unmittelbar vom Bauwerber unter Beigabe entsprechender Antragsunterlagen beim Landratsamt Hof zu beantragen.

Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt, die klimabedingten Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse bei der Planung der Oberflächenwasserableitung aus den versiegelten Flächen sowie einen möglichen Eintrag von verunreinigtem Oberflächenwasser aus landwirtschaftlichen Flächen insbesondere mit Blick auf die leichte Hangneigung des Geländes zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass wild abfließendes Oberflächenwasser schadloos abgeleitet wird.

Der Neubau von Entwässerungseinrichtungen ist nicht vorgesehen.

10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung des Bayerischen Vogtlandes, welcher im Allgemeinen Trink- und Löschwasser in ausreichender Menge und mit ausreichendem Druck bereitstellt. Das Planungsgebiet ist an das bestehende Versorgungsnetz in einem ausreichenden Ausbauzustand angeschlossen. Das Wasserwirtschaftsamt regt im Hinblick auf die Niederschlagssituation und häufiger auftretende Trockenphasen an, die Versorgungssicherheit perspektivisch zu prüfen.

Die Löschwasserversorgung ist über das öffentliche Netz sichergestellt. Es können 800 Liter pro Minute auf die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Bei gleichzeitiger Benutzung von mehreren Hydranten muss mindestens ein Förderstrom von 600 Litern pro Minute bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar je Hydrant vorhanden sein.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 494/60 befindet sich ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einem Inhalt von 82 m³.

Der Neubau von Wasserversorgungsanlagen ist nicht vorgesehen.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der Stadtwerke Hof Energie+Wasser GmbH angeschlossen. Der Ausbauzustand ist auch bei der Errichtung weiterer Wohngebäude ausreichend. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Leitungen und Anlagen der Stadtwerke Hof Energie+Wasser nicht beeinträchtigt werden.

Die Gemeinde ist nicht an das Erdgasversorgungsnetz angeschlossen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

10.3. Müllentsorgung

Abfallentsorgung und Wertstofffassung erfolgen durch den Landkreis Hof.

10.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Die erforderlichen Erschließungsanlagen (Straßenbeleuchtung) sollen innerhalb von drei Jahren hergestellt werden. Die Erschließungsarbeiten werden durch die Gemeinde Feilitzsch finanziert.

12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf die Hinweise in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verwiesen.

12.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

12.2.1. Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen sowie Erschütterungen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden, sind von den Anwohnern hinzunehmen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage solche Arbeiten erzwingt.

12.2.2. Immissionsschutz

Störende Geräuscheinwirkungen aus der Nachbarschaft, die auf das Gebiet einwirken, sind vorhanden:

Die Bahnlinie Leipzig-Hof verläuft ungefähr 1,5 Kilometer südöstlich des Planungsgebiets. Aufgrund der Entfernung sind hier keine negativen Auswirkungen auf das Gebiet zu erwarten. Die Autobahn A 72 verläuft rund drei Kilometer südlich des Planungsgebiets. Aufgrund der Entfernung sind auch hier keine negativen Auswirkungen auf das Gebiet zu erwarten. Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern, weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

Die Kreisstraße HO 1 verläuft unmittelbar am Westrand des Gebiets. Bei der Zählstelle zwischen Töpen und der Einmündung der HO 2 ergibt sich aus der Zählung 2021 eine Verkehrsbelastung von 398 Fahrzeugen in 24 Stunden; daraus resultiert ein DTV von 24 Fahrzeugen tagsüber und drei Fahrzeugen nachts bei einem Lkw-Anteil von 20 % tagsüber und 10 % nachts. Somit ergibt sich ein Mittelungspegel von 55 dB tagsüber und 50 dB nachts. Im betreffenden Bereich ist eine Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h angeordnet, was einen Abschlag von jeweils 1,5 dB begründet. Die Entfernung beträgt rund 15 Meter, was einen Zuschlag von jeweils 3 dB erbringt. Somit ergeben sich Beurteilungspegel von 56,5 dB tagsüber und 51 dB nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB tagsüber und 45 dB nachts können somit nicht eingehalten werden. Bei Wohngebäuden in einer Entfernung bis zu 50 Metern vom Fahrbahnrand der Kreisstraße sind daher Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen.

Die nächstgelegenen gewerblich genutzten Flächen liegen ungefähr zwei Kilometer südlich des Baugebiets. Aufgrund der Entfernung können schädliche Geräuschemissionen ausgeschlossen werden.

Der Sportplatz Münchenreuth liegt rund 700 Meter nordwestlich des Planungsgebiets. Auch hier können schädliche Geräuschemissionen aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

12.2.3. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche und keine Biotope. Es handelt sich um die Überplanung eines bereits bebauten Bereichs. Mit der Änderung der Nutzung ist keine relevante zusätzliche Flächenversiegelung zu erwarten. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Bauleitplanung ist daher nicht zu berücksichtigen.

12.2.4. Luftreinhaltung

Beim Bau und Umbau sind alle Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren.

12.3. Wirtschaft

Belange der gewerblichen Wirtschaft oder der Land- und Forstwirtschaft werden nicht berührt.

13. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

13.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die Bebauungspläne für das Wochenendhausgebiet Kreuzlein I und II wurden 1975 und 1979 rechtskräftig. 1993 wurde eine Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Feilitzsch vorgenommen, um den Abriss zahlreicher Gebäude zu verhindern. Nach der Grenzöffnung veränderte sich die Struktur des Wochenendhausgebiets Zug um Zug. 2002 fragte die Gemeinde Feilitzsch bei den Kreuzleinern an, ob eine Änderung in ein Wohngebiet gewünscht sei, da mehrere Kreuzleiner diesen Wunsch vorbrachten. Nach einer Informationsveranstaltung, in der damals auch die Ausbaubeiträge, die zu dieser Zeit noch auf die Grundstückseigentümer zugekommen wären, mitgeteilt wurden, entschieden sich die Grundstückseigentümer des Kreuzleins gegen eine Umwandlung in ein Wohngebiet.

Heute hat sich die Rechtssituation wegen des Wegfalls des Straßenausbaubeitrags und einer Änderung des Kommunalabgabengesetzes geändert. Zudem hat sich das Wochenendhausgebiet in der Realität noch weiter in Richtung eines Wohngebiets verändert. Zahlreiche Wünsche zu baulichen Vorhaben mussten in den letzten Jahrzehnten abgelehnt werden, da der Wochenendhausbebauungsplan diese nicht zuließ. Was auf Zulässigkeitsebene getragen werden konnte, musste aber oftmals noch vom Gemeinderat über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Genehmigungsebene gebracht werden. Diese Situation ist auch der Genehmigungsbehörde Landratsamt Hof bekannt. Von deren Seite wurde vor zwei oder drei Jahren eingehend darauf hingewiesen, dass sich die Gemeinde Feilitzsch Gedanken machen soll, den Bebauungsplan im Kreuzlein von Wochenendhausgebiet in ein Wohngebiet umzuwandeln.

13.2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgut Mensch

Das überplante Gebiet liegt am Nordosthang der „Össe“, einer 593 Meter hohen Erhebung im kuppenreichen Gebiet zwischen dem Saaletal und dem Tal der Nördlichen Regnitz. Die Flächen sind von einem ursprünglichen Wochenendhausgebiet überbaut, welches sich sukzessive in ein Wohngebiet verwandelt. Diesem Sachverhalt wird mit der vorliegenden Planänderung nachgekommen. Im Flächennutzungsplan ist dem Wochenendhausgebiet nach Süden und Osten ein großflächiges Erholungsgebiet zugeordnet.

Im Planungsgebiet und dessen Umfeld befinden sich keine wertvollen ökologischen Strukturen oder touristisch wertgebende Elemente. Durch die Umwidmung des Gebiets werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Erholung oder den Fremdenverkehr sind. Wander- oder Radwege führen nicht am Gebiet vorbei.

Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden. Das Planungsgebiet liegt in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Gewerbelärm:

Durch das Vorhaben entstehen keine unzulässigen Lärmemissionen. Durch die geplante Umnutzung entsteht kein Lärm, der für die im Umkreis lebende Bevölkerung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit darstellt. Die nächstgelegenen gewerblich genutzten Flächen liegen ungefähr zwei Kilometer südlich des Baugebiets. Aufgrund der Entfernung können schädliche Geräuschemissionen ausgeschlossen werden.

Verkehrslärm:

Durch das Vorhaben entsteht nur in sehr geringem Maße zusätzlicher Verkehrslärm. Das Verkehrsaufkommen wird über leistungsfähige Verkehrswege abgewickelt. Zusätzliches Verkehrsaufkommen ist lediglich durch Anliegerverkehr in gewissem Maße zu erwarten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB tagsüber und 45 dB nachts können aufgrund der Lärmemissionen der Kreisstraße HO 1 nicht eingehalten werden. Bei Wohngebäuden in einer Entfernung bis zu 50 Metern vom Fahrbahnrand der Kreisstraße sind daher Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Münchenreuth findet nicht statt, weil die Flächen rund einen Kilometer von der Ortslage entfernt sind. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet nicht statt, weil das Gebiet bereits bebaut ist. Aus diesem Grund tritt auch keine Veränderung der Kulturlandschaft ein. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

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

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bis auf zwei Baulücken ist das Gelände vollständig mit Wohn- und Wochenendhäusern bebaut. Die Grundstücke sind weitgehend gut eingegrünt und in die Landschaft eingebunden. Bei der Vegetation handelt es sich um die für ältere Wohn- und Wochenendhausbebauung typische Auswahl an mehr oder weniger standorttypischen Gehölzen.

Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen streng geschützter Arten, oder nach FFH-Richtlinie geschützter Arten bekannt.

Innerhalb der zukünftig festgesetzten Grenzen der Bebauung befinden sich keine Gehölzbestände, welche als erhaltenswert festgesetzt wurden, mit Ausnahme der vorhandenen Eingrünungen zur freien Landschaft hin. Höhergradig wertgebende Strukturen wurden bei Begehungen nicht festgestellt.

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Der Planungsraum sowie das weitere Umfeld werden durch ein Nebeneinander von Wohn- und Wochenendbebauung und angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Die aktuelle Lebensraumfunktion ist in den überplanten Bereichen eher gering ausgeprägt. Mit der geplanten baulichen Umnutzung sind keine Beeinträchtigungen des Lebensraumpotentials verbunden, da die nicht überbauten Flächen auch zukünftig als Gärten für Insekten und Kleinsäuger, sowie für Hecken- und Baumbrüter als Lebensraum zur Verfügung stehen.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine Trennungsfunktion, da keine zusammenhängenden Lebensräume zerschnitten werden.

Für größere Tierarten wird keine relevante Beeinträchtigung bestehender Wanderwege entstehen, da Wanderkorridore für größere und scheue Arten durch die Planung nicht berührt werden.

Für Wiesenbrüter sind die Flächen nicht geeignet.

Schutzgut Landschaft

Eine Einsehbarkeit von außerhalb des Siedlungszusammenhangs ist trotz Eingrünungen stellenweise gegeben.

Der landschaftliche Eindruck im unmittelbaren Planungsumgriff wird nicht verändert, da die Flächen bereits baulich geprägt sind. Störende Fernwirkungen sind mit dem Baugebiet nicht verbunden, da es nur von Norden her im Nahbereich einsehbar ist. Von Osten, Süden und Westen ist es aufgrund der abwechslungsreichen Landschaft sowie der bestehenden Waldflächen nur eingeschränkt sichtbar.

Veränderungen sowohl hinsichtlich des Landschaftsbildes als auch für die landschaftsbezogene Erholung können ausgeschlossen werden. Damit sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, sind Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren. Vermeidbare Fernwirkungen werden durch Eingrünungsmaßnahmen abgemildert.

Schutzgut Fläche, Boden

Durch die faktisch bereits laufende Umnutzung des Gebiets von einem Wochenendhausgebiet in ein Wohngebiet erfolgt in einem gewissen Umfang zusätzliche Flächenversiegelung. Der Grad der Versiegelung wird moderat sein, um eine angemessene Verdichtung zu ermöglichen und im Gegenzug andere, unberührte Flächen von Erschließung freizuhalten. Es ist darüber hinaus zu bedenken, dass insbesondere durch die Parzellierung mit relativ kleinen Grundstücken eine effiziente Nutzung von Flächen ermöglicht wird.

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

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

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

Es sind die einschlägigen Vorschriften entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten.

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

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

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

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet finden sich keine fließenden und stehenden Gewässer. Wasserschutzgebiete und wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das Vorhaben nicht aufgeschlossen. Das Vorhaben hat somit keine Auswirkungen auf das Grundwasser im Planungsgebiet.

Das Gebiet entwässert großräumig nach Süden in den Aubach. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Es wird darauf hingewiesen, dass Hang und Schichtwasser auftreten kann. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass es in der Verantwortung des Bauherrn liegt, Grundwasser entsprechend baulich zu berücksichtigen. Das Auftreten von Grundwasser wird durch die Bauherren entsprechend dem jeweils geltenden Stand der Technik berücksichtigt, beispielsweise durch eine fachliche Absicherung gegen drückendes Wasser bei Anlage eines Kellergeschosses.

Infolge von Starkregenereignissen können auch im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades ist eine geringfügige Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser in der Fläche anzunehmen. Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen werden daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. Eine Drosselung der Einleitung des Niederschlagswassers ist zur Entlastung der Kanalisation vorgesehen. Dafür gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind einzuholen.

Schutzgut Luft

Unzulässige Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar. Für die angestrebte Nutzung sind die zu erwartenden Immissionen aus der Landwirtschaft hinzunehmen. Durch das Baugebiet entstehen keine Emissionen, welche die Zumutbarkeitsgrenzen gemäß den einschlägigen Vorschriften überschreiten.

Schutzgut Klima

Auf Grund der Lage und Struktur des Planungsgebietes ist nicht mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen von bewaldeten Höhen zu rechnen. In bekannte Kaltluftzufuhren, insbesondere der Stadt Hof, wird nicht eingegriffen.

Der kleinräumige Wechsel von beschatteten und besonnten Flächen, trockenen und frischen Bereichen infolge der Bebauung verursacht jedoch mikroklimatische Veränderungen, die sich auf die kleinräumigen Standortverhältnisse auswirken. Es ist insbesondere davon auszugehen, dass sich die bebauten Bereiche im Sommer stärker aufheizen, weshalb Begrünungsmaßnahmen empfohlen werden.

13.3. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle 1: zu erwartende Auswirkungen

Schutzgut Mensch	Positive Auswirkungen Schaffung neuen Wohnraums. Negative Auswirkungen Belastung der zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen durch Verkehrslärm
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Geringe Auswirkungen Teilweiser Verlust von Freiflächen
Schutzgut Landschaft	Keine Auswirkungen
Schutzgut Fläche, Boden	Geringe Auswirkungen moderater Versiegelungsgrad von nicht versiegelten Flächen anzunehmen
Schutzgut Wasser	Geringe Auswirkungen Niedrigeres Potential der Versickerung von Niederschlagswasser auf neu versiegelten Flächen
Schutzgut Luft	Keine Auswirkungen
Schutzgut Klima	Keine Auswirkungen

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche als Wochenendhausgebiet ausgewiesen bleiben, weil die alten Bebauungspläne für das Gebiet in Kraft bleiben würden. Eine Umnutzung von Wochenendhäusern in Wohnhäuser wäre nicht möglich oder nur auf dem Weg von Befreiungen von den Bebauungsplänen zu erreichen.

Am gegenwärtigen Standort hätte eine Nichtdurchführung der Planung keine Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Entstehende Auswirkungen können gemäß Punkt 12.4 dieser Begründung ausreichend abgemindert oder vermieden werden. Insbesondere Aspekte zur Anpassung an Entwicklungen des demographischen Wandels (Schutzgut Mensch) werden durch die Planung berücksichtigt.

13.4. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Mensch	Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Landschaft	Eingrünung und Bepflanzung des Gebietes
Schutzgut Fläche, Boden	Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung: Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung: Erschließung über bestehende Verkehrswege.
Schutzgut Wasser	Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung: Siehe Schutzgut Boden. Maßnahmen zum Grundwasserschutz: Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich
Schutzgut Klima	Keine Maßnahmen erforderlich

Naturschutz und Artenschutz

Es befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Flächen im Planungsgebiet. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird aufgrund fehlender Nachweise und nicht vorhandener Potenziale abgesehen.

13.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, wurde auf die Untersuchung von Alternativen verzichtet.

13.6. Zusätzliche Angaben

13.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustands wurde herangezogen:
- Vorhandene Datengrundlagen wie Bayerische Biotopkartierung

- Weitere Informationen aus Ortseinsichten
- Erkenntnisse aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Feilitzsch

Die zu erwartenden Wirkfaktoren werden auf der Grundlage der Baubeschreibung und der Erfahrungswerte vergleichbarer Projekte im gleichen Naturraum abgeschätzt und einbezogen. Der Schwerpunkt liegt darauf, die Funktionsfähigkeit der Räume mit ihren wichtigen ökologischen Ausgleichsfunktionen möglichst zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Dazu werden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Erholung, Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Landschaftsbild sowie Kultur und sonstige Sachgüter untersucht.

13.6.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten auf.

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

Erhebliche und dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Planung nicht. Auswirkungen auf die Umwelt wie die geringfügige höhere Flächenversiegelung mit negativen Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt werden durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung kompensiert.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind verbleibende, erheblich negative Umweltauswirkungen nach der Realisierung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

13.7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes für das Wochenendhausgebiet „Kreuzlein“ sind insgesamt betrachtet keine Umweltbelastungen verbunden, die über ein verträgliches und normenkonformes Maß hinausgehen. Die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Regelungen, sowie eine dem Stand der Technik entsprechende Ver- und Entsorgung des Gebietes genügen hohen Umweltstandards. So können dauerhaft negative Umweltauswirkungen auf die überprüften Schutzgüter ausgeschlossen, beziehungsweise erheblich vermindert werden. Die einzigen dauerhaften Beeinträchtigungen sind ein niedrigeres Potenzial der Niederschlagswasserversickerung und eine zusätzliche Versiegelung von Boden. Geringere Beeinträchtigungen ergeben sich aus dem Verlust von Freiflächen.

Die Gestaltung ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen. Die Flächen sind so zu bebauen und zu nutzen, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und der Umwelt unterbleiben.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die nicht umfangreich abgemildert werden können, sind somit zusammenfassend nicht gegeben.

14. Entwurfsverfasser

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 6. April 2023
Aufgestellt: Kronach, im Mai 2023

Bauleitplanung

Satzung der Gemeinde Feilitzsch über die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Wochenendhausgebiet „Kreuzlein“ im Gemeindeteil Münchenreuth

Satzungsbeschluss:

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zur Bebauungsplanung wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Feilitzsch in der Sitzung am behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss werden die Planungsunterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der überarbeiteten Planung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl., S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) erlässt die Gemeinde Feilitzsch folgende

Satzung:

§ 1

Die Änderung des Bebauungsplans der Gemeinde Feilitzsch für das Wochenendhausgebiet „Kreuzlein“ im Gemeindeteil Münchenreuth, betreffend die unter Punkt 5.8. der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Grundstücke, nach der zum Bestandteil dieser Satzung erklärten Zeichnung mit verbindlichen Festsetzungen und der Begründung, gefertigt vom Ingenieurbüro IVS, in der Fassung vom 6. April 2023, geändert am 2. März 2023 und am wird hiermit beschlossen.

§ 2

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Feilitzsch, im

.....
Franzisco Hernandez Jimenez
Erster Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

