



Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan
„Issigau - Blumeneck“

Begründung mit Umweltbericht

Fassung vom: 05.11.2024

Auftraggeber:

Gemeinde Issigau
Dorfplatz 2
95188 Issigau
Tel.: 09293/301
E-mail: gemeinde@issigau.de

Planverfasser:

iF ideenFinden GmbH
Breitenbrunner Weg 16
95632 Wunsiedel
Tel.: 09232/70544
E-mail: info@if-ideenfinden.de



Inhaltsverzeichnis		Seite
1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Planungsziel	4
2	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS	5
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	5
2.2	Geltungsbereich	7
2.3	Nutzung und Gebäudebestand	7
2.4	Verkehrliche Erschließung	9
2.5	Leitbild und Charakteristik des künftigen Baugebietes	9
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	10
3.1	Regional- und Landesplanung	10
	3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	10
	3.1.2 Regionalplan Oberfranken Ost	11
3.2	Gesetze und Verordnungen	12
3.3	Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Issigau	13
3.4	Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne oder Ortssatzungen	13
3.5	Vorgaben und zu beachtende Fachplanungen	14
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	14
4.1	Städtebaulicher Orientierungsrahmen	14
4.2	Städtebaulicher Gestaltungsplan	15
4.3	Teilbereiche des Bebauungsplans	16
4.4	Grünordnerisches Konzept	20
4.5	Verkehrliche Erschließung – Erreichbarkeit überörtlich und örtlich	21
5	ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	25
5.1	Bauliche Festsetzungen	25
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	29
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – VORBELASTUNGEN	31
6.1	Infrastruktur, Technische Ver- und Entsorgung, Anschlüsse	31
	6.1.1 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung	31
	6.1.2 Stromversorgung	33
	6.1.3 Erdgas	33
	6.1.4 Abfallentsorgung	33
	6.1.5 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs	33
	6.1.6 Soziale Infrastruktur	33
6.2	Vorbelastungen	33
	6.2.1 Lärm	33
	6.2.2 Altlasten	33
	6.2.3 Radon	33

7	UMWELTBERICHT	34
7.1	Einleitung	34
	7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	34
	7.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	34
7.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	36
	7.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume	37
	7.2.2 Schutzgut Boden und Fläche	38
	7.2.3 Schutzgut Wasser	40
	7.2.4 Schutzgut Klima und Luft	41
	7.2.5 Schutzgut Landschaftsbild	42
	7.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen, Gesundheit, Freizeit und Erholung)	43
	7.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	44
	7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	45
	7.2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	45
7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	46
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	46
	7.4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung des Eingriffs	46
	7.4.2 Ausgleich (Eingriffsregelung und Kompensation)	48
	7.4.2.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft	48
	7.4.2.2 Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich	52
	7.4.2.3 Zusammenfassung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	52
7.5	Planungsalternativen	52
7.6	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	53
7.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	53
7.8	Zusammenfassung	54

ANHANG

Anlage 1 – Verfahrensvermerke

Anlage 2 – Baurechtsplan

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Issigau hat am 18.09.2023 die Aufstellung des nachfolgend beschriebenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Bebauungsplan wird aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

1.2 Planungsziel

Mit der Ausweisung des Gebietes „Blumeneck“ verfolgt die Gemeinde Issigau das Ziel, gemeindliche Vorsorge zur Bereitstellung von Wohnbauflächen im Kernort zu betreiben. Es besteht hierzu eine deutliche Nachfrage sowohl aus der Gemeinde als auch durch potenzielle Zuzügler, die im Altort nicht mehr abgebildet werden kann. Von 15 erfassten Baulücken im Gemeindegebiet von Issigau sind lediglich zwei Grundstücke tatsächlich für Neubauten verfügbar. Signifikante Leerstände, Konversionsflächen oder Möglichkeiten der Nachverdichtung sind nicht gegeben.

Das Baugebiet mit überwiegender Wohnnutzung umfasst einen Teilbereich mit Baubestand. Aus Gründen der geordneten Entwicklung des Gesamtquartiers wird dieser Teilbereich mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Beim zweiten geplanten Bauabschnitt handelt es sich um 17 Baugrundstücke. Für dieses Gebiet gibt es bereits konkreten Bedarf und Voranfragen von Bauwilligen im Umfang von 7 Parzellen. Die drei weiteren Bauabschnitte mit je 13 Bauplätzen dienen als Flächenreserve für den mittel- und langfristigen Bedarf zur Abrundung des Quartiers. Die Reihenfolge der Umsetzung orientiert sich an der Zentrumsnähe. Die Nahbereiche zuerst, später die Ergänzungsbereiche.

Die im südlichen Bereich liegende MD-Fläche stellt eine Reservefläche für mögliche infrastrukturelle Erweiterungen dar.

Um bedarfsorientiert Bauabschnitte zu erschließen und Bauflächen bereitstellen zu können legt die Gemeinde fest, dass der jeweils nachfolgende Bauabschnitt erst dann erschlossen wird und bebaut werden kann, wenn mindestens 80% der Grundstücke der vorherigen Bauabschnitte bebaut sind. Da sich alle Flächen im Gemeindeeigentum befinden kann diese Regelung konsequent umgesetzt werden. Um die Entwicklung zeitlich einzugrenzen wird in den Kaufverträgen mit der Gemeinde ein Bauzwang innerhalb von 5 Jahren festgesetzt.

Wie umseitige Grafik zeigt, ist im weiteren Umfeld der Gemeinde Issigau durchaus Potenzial zu erkennen für Zuzug in den ländlich geprägten Ort. Dies trifft zum Beispiel zu für Interessenten aus der Stadt Hof, der Stadt Münchberg, Naila, Helmbrechts und Bad Lobenstein, die innerhalb eines Entfernungsradius von 15 – 20 km liegen.

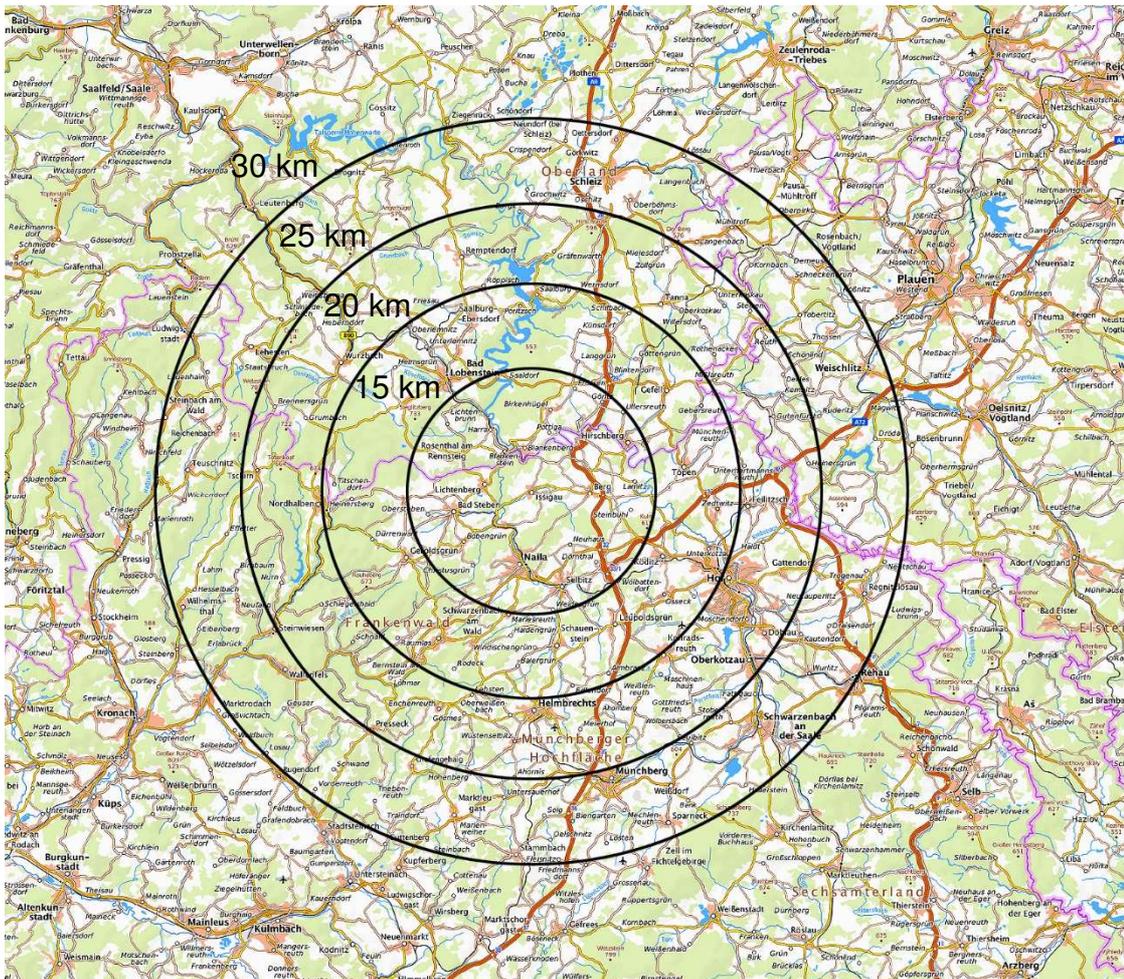


Abb.1: Umgebungskarte mit möglichen Einzugsbereichen

2 BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGBIETS

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 8,86 ha. Der Bestand im Gebiet umfasst eine Kleingartenanlage und landwirtschaftliche Nutzflächen am westlichen Ortsrand von Issigau und erstreckt sich nördlich der Eichensteiner Straße etwa 320 m hangaufwärts sowie südlich der Eichensteiner Straße mit einem kleinen Teilgebiet bis zur Hauptstraße. Topografisch reicht das Gebiet von etwa 530 m ü.NN am südlichen Rand an der Hauptstraße bis etwa 540 m ü.NN am nördlichen Rand oberhalb des Rosenwegs. Es umfasst rund 7,81 ha Bauflächen (mit Grünflächen und Verkehrsflächen) und rund 1,05 ha Flächen für Ausgleich und Regenrückhaltung.

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA 6,19 ha) für insgesamt 69 Einfamilienhäuser und Dorfgebiet (MD 0,30 ha) ausgewiesen.

Der Bauabschnitt 1 besteht aus überwiegend bereits bebauten Grundstücken am westlichen Ortsrand von Issigau, die städtebaulich aber einen engen Bezug zum neuen Baugebiet haben werden und daher im Geltungsbereich integriert sind. Zudem sind die bestehenden Erschließungsstraßen (Rosenweg, Tulpenweg, Blumenstraße) noch

nicht ausgebaut, was im Zusammenhang mit der Erschließung des neuen Baugebietes erfolgen soll.

Die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Eichensteiner Straße liegt südwestlich des Baugebietes ein bestehender Rasenbolzplatz.

Nordöstlich befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet und südöstlich in Richtung Ortskern ein Dörfliches Mischgebiet mit vorwiegender Wohnnutzung sowie ein kleines Gewerbegebiet (Dachdecker- und Spenglerbetrieb).

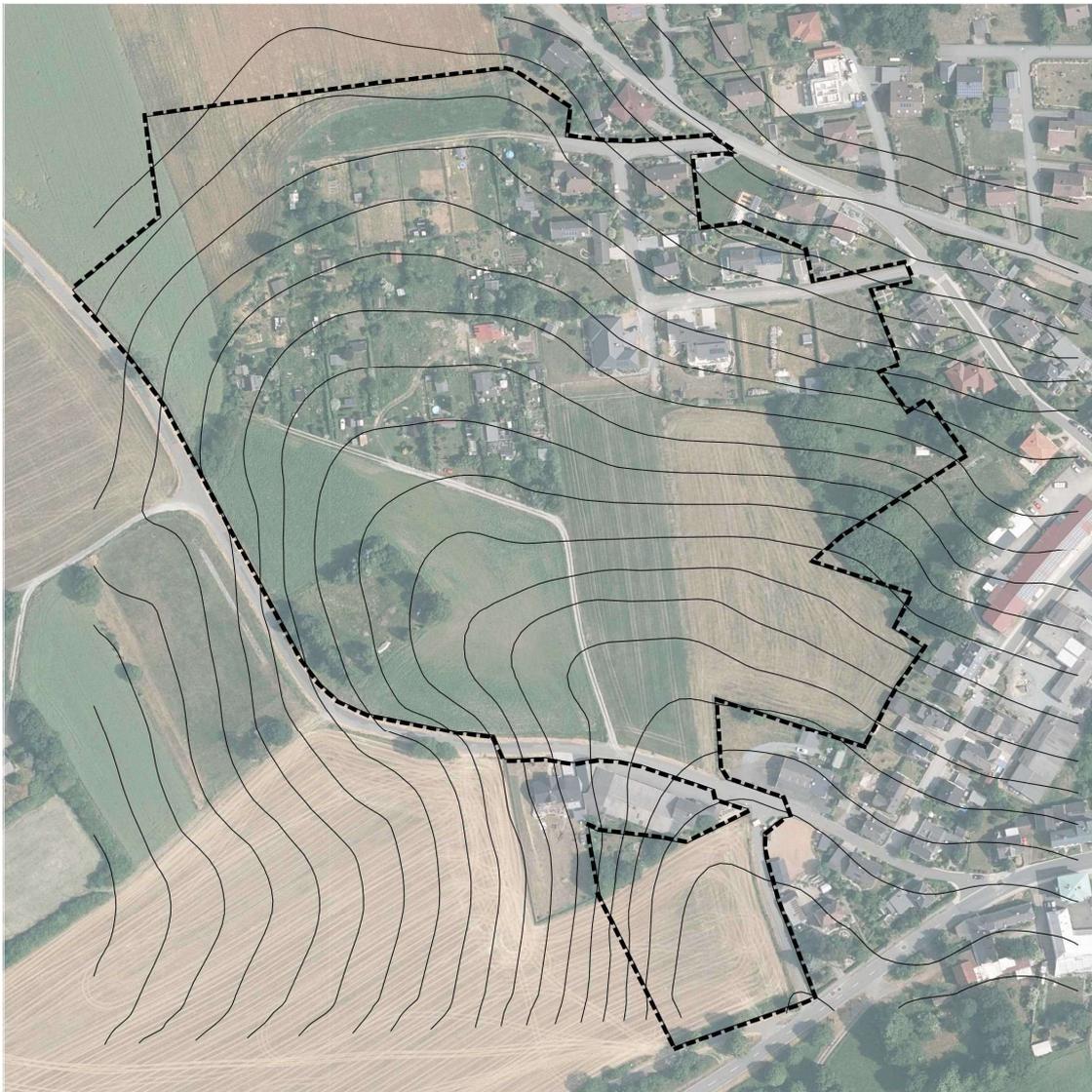


Abb.2: Luftbild mit Geltungsbereich und Höhengichtlinien

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst mehrere (Teil-) Flurstücke, wie auf folgender Abbildung dargestellt und im Aufstellungsbeschluss dargelegt.

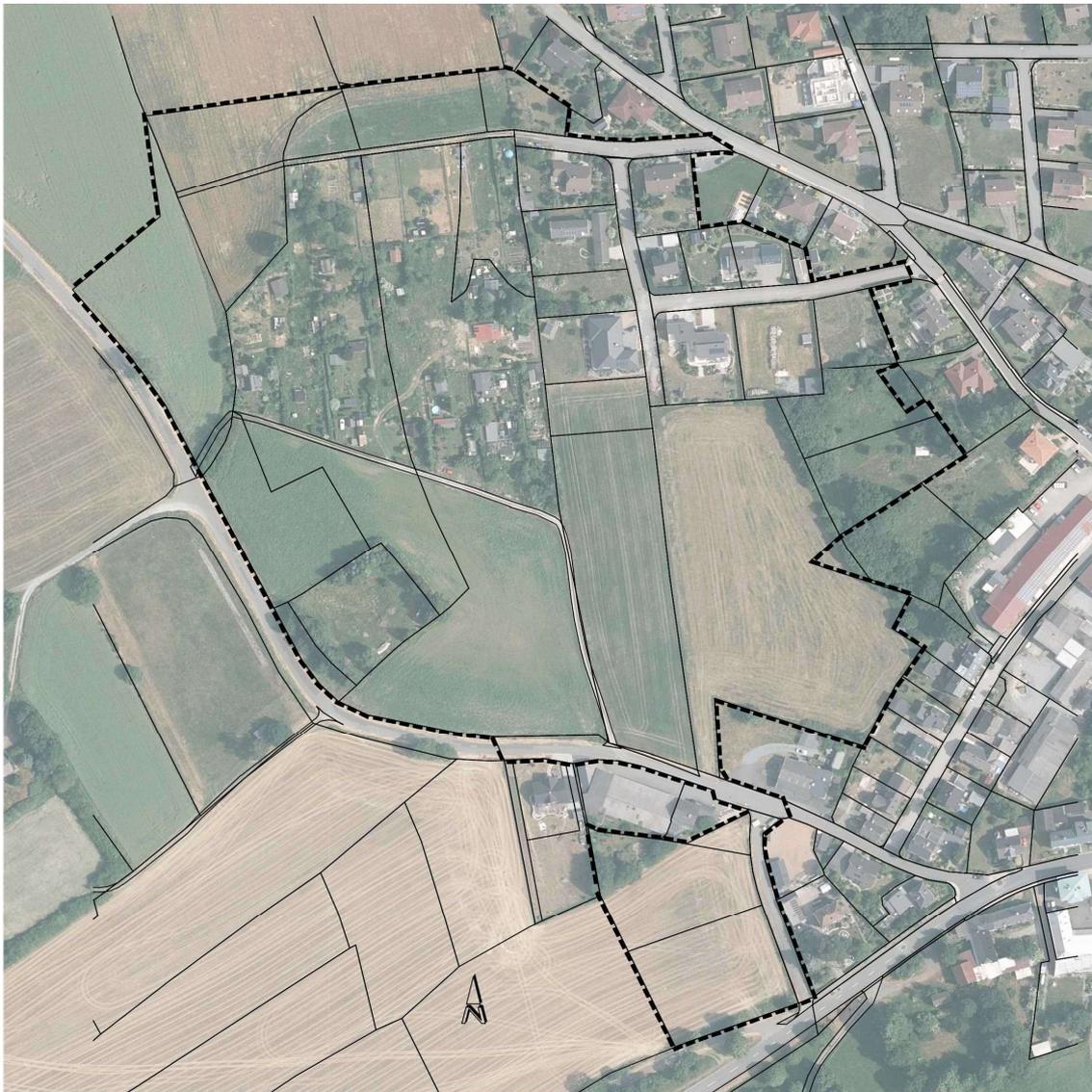


Abb.3: Luftbild mit Geltungsbereich und Flurstücken

2.3 Nutzung und Gebäudebestand

Der bisherige Gebäudebestand im Plangebiet sind mehrere Wohnhäuser am westlichen Ortsrand von Issigau. Diese Parzellen gehen als Allgemeines Wohngebiet in den Bebauungsplan ein.

In der Kleingartenanlage befinden sich zahlreiche Gartenhäuser und Geräteschuppen. Zum Teil wurden die Kleingärten bereits aufgegeben, mit weiteren Nutzungsaufgaben wird gerechnet. Der Gebäudebestand und die Kleingärten werden erst bei sukzessiver Realisierung der Bauabschnitte rückgebaut.

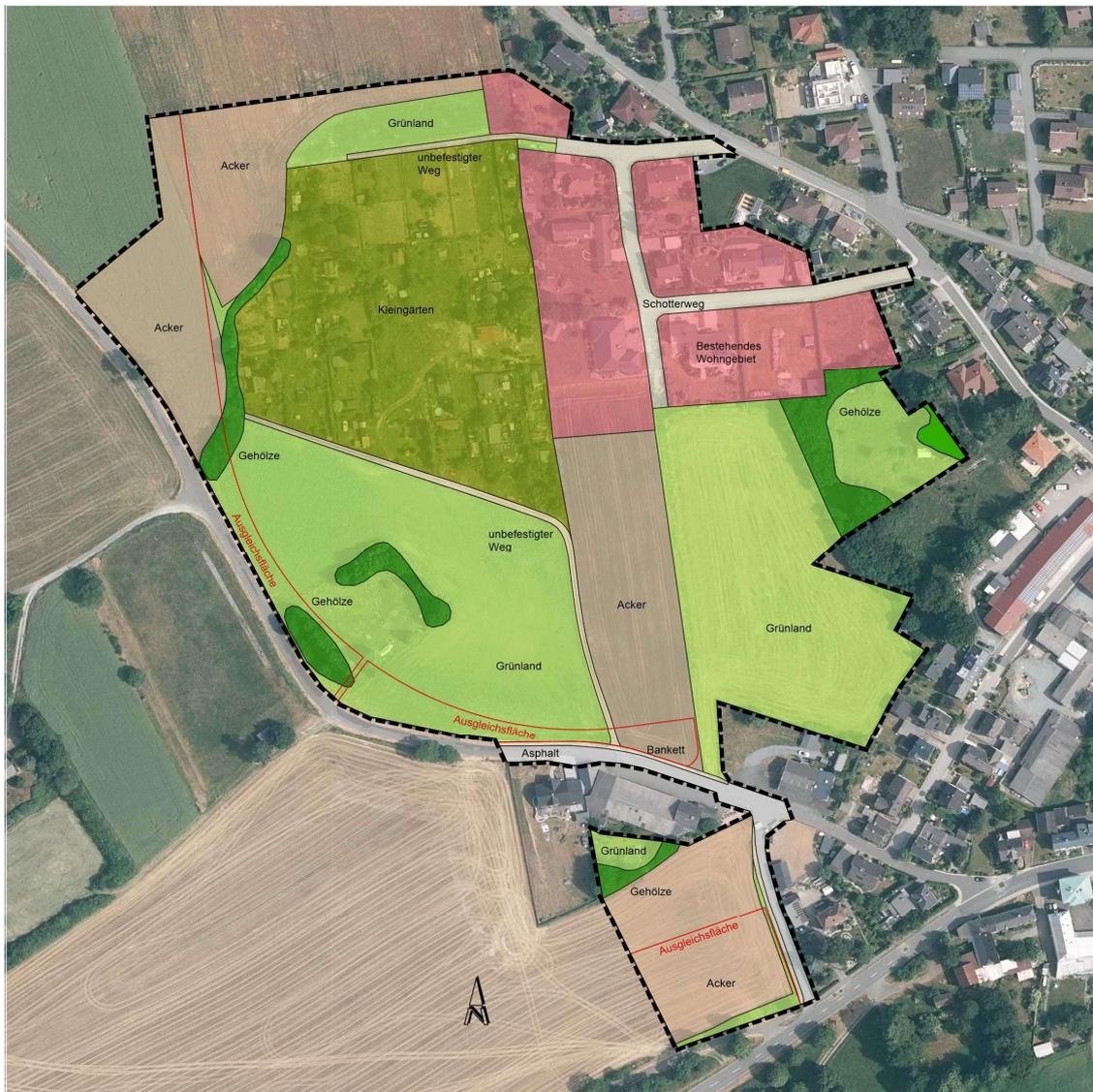


Abb. 4: Luftbild mit Bestandsflächen

Die reale Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs setzt sich folgendermaßen zusammen:

Geltungsbereich gesamt:

Bestehendes Wohngebiet	13.280,0 m ²
Verkehrsflächen vollversiegelt	1.318,5 m ²
Bankett, Schotterweg	2.527,7 m ²
unbefestigter Weg	955,1 m ²
intensiv bewirtschafteter Acker	19.385,4 m ²
Intensivgrünland	30.254,8 m ²
Kleingartenanlagen	17.200,5 m ²
Gebüsche, Hecken, Baumgruppen	3.643,2 m ²

Gesamt: 88.565,2 m²

2.4 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist über die Blankenberger Straße und die bestehenden Erschließungsstraßen Rosenweg, Tulpenweg und Blumenstraße erreichbar und wird eine weitere Zufahrt von der Eichensteiner Straße erhalten. Der Bereich südlich der Eichensteiner Straße (MD) ist für den öffentlichen Verkehr von der Eichensteiner Str. aus über die Kurze Straße zu erreichen. Südlich der Zufahrt zum Baugebiet ist die Kurze Straße nur für Anlieger- bzw. landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben. Der Anschluss an den Fuß- und Radweg entlang der St. 2198 ist nur für Fußgänger- und Radverkehr möglich.

Die kürzeste Verbindung zur Ortsmitte über die Eichensteiner und die Hauptstraße beträgt ca. 450 m.

Die Anbindung an den bestehenden Bolzplatz wird durch einen Fußweg durch das Baugebiet realisiert.

2.5 Leitbild und Charakteristik des künftigen Baugebietes

Der Bedarf nach Wohnbauland in der Gemeinde Issigau soll im Hinblick auf die dörfliche Grundstruktur so organisiert werden, dass ein kompakter Ortskern mit kurzen Wegen herausgebildet wird.

Um die bestehende Struktur weiterhin erkennbar zu halten, orientiert sich die Gestaltung der Grundstücke und der Erschließung am Bestand. Auch ist eine mögliche stufenweise Realisierung ein wesentliches Gestaltungselement innerhalb des vorgeschlagenen Wohngebiets, um flexibel bedarfsgerecht reagieren zu können.

Die Einbindung des Wohngebietes in die hügelige Landschaft des Frankenwaldes erscheint besonders wichtig, um Erholungs- und Freizeitnutzung auch weiterhin mit im Blick zu haben.

Der Umgang mit den Ressourcen Wasser und Boden und dem Landschaftsbild ist demzufolge besonders zu beachten. Dies soll mit grünordnerischen Maßnahmen begleitet sein und in der Entwicklung der Infrastruktur ausreichend gewürdigt werden.

Landschaftsbild und Ortsentwicklung sollen deshalb im neu zu erschließenden Wohngebiet einen hohen Stellenwert haben. Damit werden bewusst Zielgruppen von Interessenten nach Wohnbauland angesprochen, die mit Lebens- und Umweltqualität wertverbunden sind.

Die Gemeinde Issigau beabsichtigt, möglichst wenig einschränkende Vorgaben zur Gestaltung festzusetzen. Wert gelegt wird auf einen harmonischen Wachstumsprozess innerhalb des Baugebietes und auf die gleichzeitig vorausschauend dargestellten grünordnerischen Maßnahmen.

Planungsalternativen und Standortsuche

Die Vorgaben des **LEP** wurden bei der vorliegenden Bauleitplanung zur Grundlage gemacht und beachtet. Die neuen Bauflächen bedeuten eine Arrondierung des Ortsgrundrisses (**organische Siedlungsentwicklung**). Die geplante Wohnbebauung stellt eine Ergänzung und Abrundung des westlichen Ortsrandes von Issigau dar. Die **Anbindung** an vorhandene Erschließung und Orientierung an der Topographie des westlichen Ortsrandes wurden beim Entwurf besonders berücksichtigt.

Das Gebot des **Flächensparens** wird von der Gemeinde Issigau sehr wohl gesehen, deshalb wurde bei der Entwicklung des Baugebietes darauf geachtet, dass eine flexible **schrittweise Realisierung**, je nach tatsächlichem Bedarf neuer Bauflächen, möglich ist.

Die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren stellt sich folgendermaßen dar:

Jahr	Einwohner
2015	991
2016	995
2017	1.004
2018	1.011
2019	1.011
2020	1.006
2021	999
2022	972

Bis 2033 950 (lt. Demographie-Spiegel für Bayern bis 2033 vom Aug. 2021)

Die Einwohnerzahl liegt etwas unterhalb der 1.000-Einwohner-Grenze, was auf demografische Rahmenbedingungen zurückzuführen ist. Bereits mit Maßnahmen der Dorferneuerung versuchte die Gemeinde Issigau, diesem Trend entgegen zu steuern. Die Schaffung attraktiver Bauplätze kann erheblich dazu beitragen, die leicht negative Tendenz umzukehren und Zuzüge nach Issigau zu begünstigen.

Von 2004 bis 2020 durchlief die Gemeinde Issigau das Verfahren der Dorferneuerung mit mehreren Baumaßnahmen in verschiedenen Bauabschnitten in der Ortsmitte sowie über 20 privaten Maßnahmen und Förderungen. Aus der Broschüre der TG Issigau über das ALE Oberfranken: „Die Maßnahmen der Dorferneuerung in Issigau verbesserten erheblich die dörfliche Infrastruktur und erreichten eine aktive Innenentwicklung des Ortes.“

Dennoch ist die hohe Eigentumsbindung im historischen Ortskern stark ausgeprägt. Damit fällt es sehr schwer, eine Flächenbevorratung zu organisieren. Leerstände sind nur untergeordnet festzustellen und bilden kein realisierbares Potenzial ab.

3.1.2 Regionalplan Oberfranken Ost

Issigau ist gem. Regionalplan Oberfranken-Ost (5), Stand Zweite Änderung 2000, kein zentraler Ort. Das Gemeindegebiet wird als „Allgemeiner ländlicher Raum“ mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt.

Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden.

In den ländlichen Teilräumen der Region, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, soll die Siedlungsentwicklung zur Stärkung der zentralen Orte sowie der Entwicklungsachsen beitragen.

Die Begründungskarte 4 (Landschaftsbildbewertung) weist den Geltungsbereich als Landschaft mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild aus.

Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sind grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Schutzzonen der Naturparke, Landschaftsbestandteile nach Art. 12 Bayer. Naturschutzgesetz, Naturdenkmale und Biotope, besonders hervorragende und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen, ökologisch wertvolle Tal- und Auenbereiche, wertvolle Kulturlandschaftsbereiche wie Heckengebiete, Heiden und Streuobstwiesen, Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete oder Flächen mit archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet westlich Issigau ist durch den Geltungsbereich nicht berührt.

Die fachlichen Ziele geben unter Punkt 3 (Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft) vor, dass Ortsränder, Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparks und Fremdenverkehrsgebieten der Region, gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden sollen.

Dem wird durch die Einfassung des Baugebietes durch eine extensiv genutzte Streuobstwiese (Ausgleichsfläche) Rechnung getragen.

3.2 Gesetze und Verordnungen

Für den Bebauungsplan „Blumeneck“ 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 „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr grundlegend zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in Natur und Landschaft.

3.3 FNP der Gemeinde Issigau

Die Gemeinde Issigau hat in der Gemeinderatssitzung vom 08.11.2021 beschlossen, einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aufzustellen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans - Landschaftsplans mit Begründung in der Fassung vom 15.05.2023 hat in der Zeit vom 15.05.2023 bis 16.06.2023 stattgefunden.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange des hier vorliegenden Bebauungsplans Blumeneck findet die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan mit Stand vom 16.08.2023 statt. In der Sitzung vom 29.04.2024 hat der Gemeinderat Issigau den FNP mit integriertem LP in der Fassung vom 04.03.2024 festgestellt. Der FNP mit integriertem LP wurde am 06.08.2024 durch das LRA Hof genehmigt.

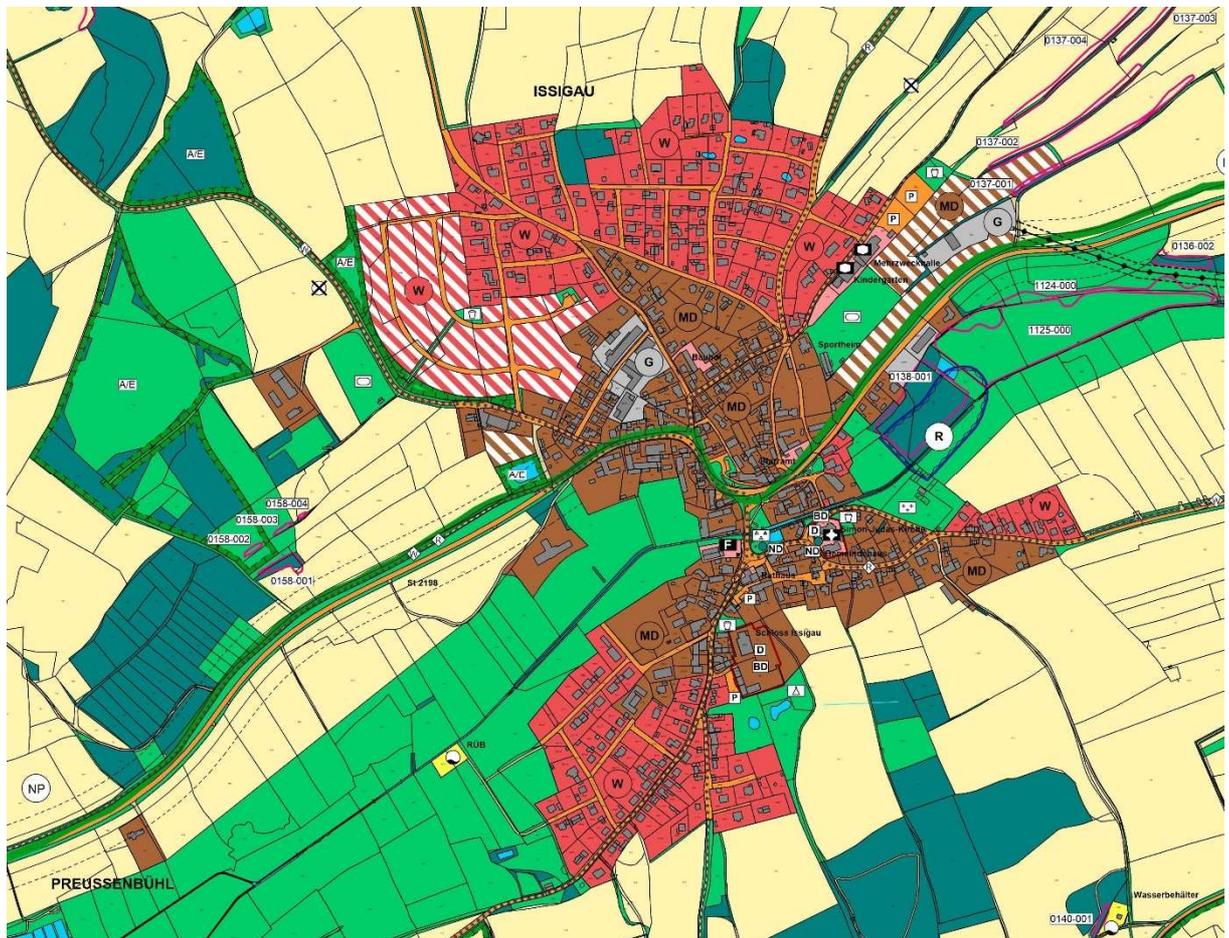


Abb. 6: FNP mit integriertem LP Gemeinde Issigau, Stand 04.03.2024

3.4 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne oder Ortssatzungen

Angrenzend an den Geltungsbereich liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

3.5 Vorgaben und zu beachtende Fachplanungen

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Frankenwald.

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

Das Baugebiet berührt weder ein Trinkwasser- noch ein Heilquellenschutzgebiet und liegt auch nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Städtebaulicher Orientierungsrahmen

Das Planungsgebiet des Allgemeinen Wohngebiets liegt in einer überwiegend südgerichteten leichten Hanglage. Die Erschließung der neuen Bauabschnitte schließt an die bestehenden Wohnwege an und ergänzt diese, die Parzellierung der Grundstücke schließt rechtwinklig an die bestehenden Grundstücke an. Der südwestliche Rand des Allgemeinen Wohngebietes folgt in Form eines Viertelkreises in etwa dem Verlauf der Eichensteiner Straße und bildet eine Abrundung der Ortslage von Issigau nach Westen hin.

Im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs (Dorfgebiet und Regenrückhaltung) dreht sich die Hanglage und ist dort nach Osten ausgerichtet. An der tiefsten Stelle im Plangebiet liegt die Regenrückhaltung.

Die Gebäudestellung (Firstrichtung) erfolgt parallel oder im rechten Winkel zu den Erschließungsstraßen. Im städtebaulichen Gestaltungsplan wird die Grundorientierung dafür abgebildet.

An zentraler Stelle wird ein kleiner Spielplatz als neuer Treffpunkt im Quartier entstehen. Dieser ist durch einen Fußweg mit dem bestehenden Turn- und Bolzplatz westlich der Eichensteiner Straße verbunden.

Nachstehende Übersichtskarte zeigt die Topografie des Geländes und die daraus gezogenen, entwurfsbedingten Konsequenzen für die Erschließung und Parzellierung. Erst im Zuge der Erschließungsplanung kann realitätsnah das tatsächliche Geländenniveau festgestellt werden.

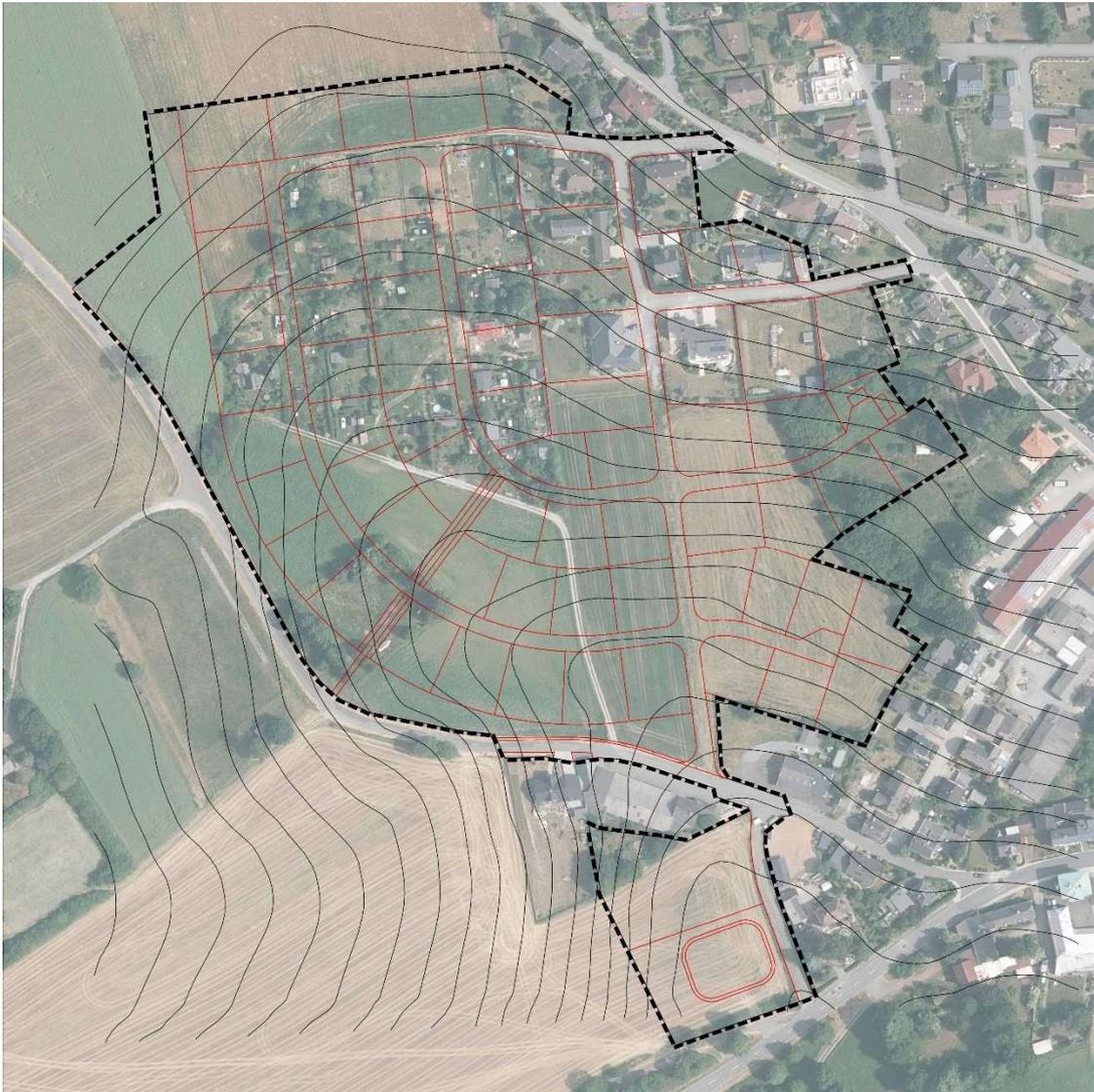


Abb.7: Umgriff mit Höhenlinien, Parzellen und Erschließung

4.2 Städtebaulicher Gestaltungsplan

Der städtebauliche Entwurf zeigt eine mögliche Bebauung mit Hauptgebäuden und Doppelgaragen

Die gewählte ortsübliche Bauweise mit freistehenden Einzelobjekten entspricht der festgestellten Nachfrage. Eine gute Nutzung der Bauparzellen mit Grundstücksgrößen im Mittel zwischen 750 m² und 900 m² (wenige Parzellen liegen über 1.000 m²) mit zwei möglichen Vollgeschossen soll eine Quartiersbildung unterstützen.

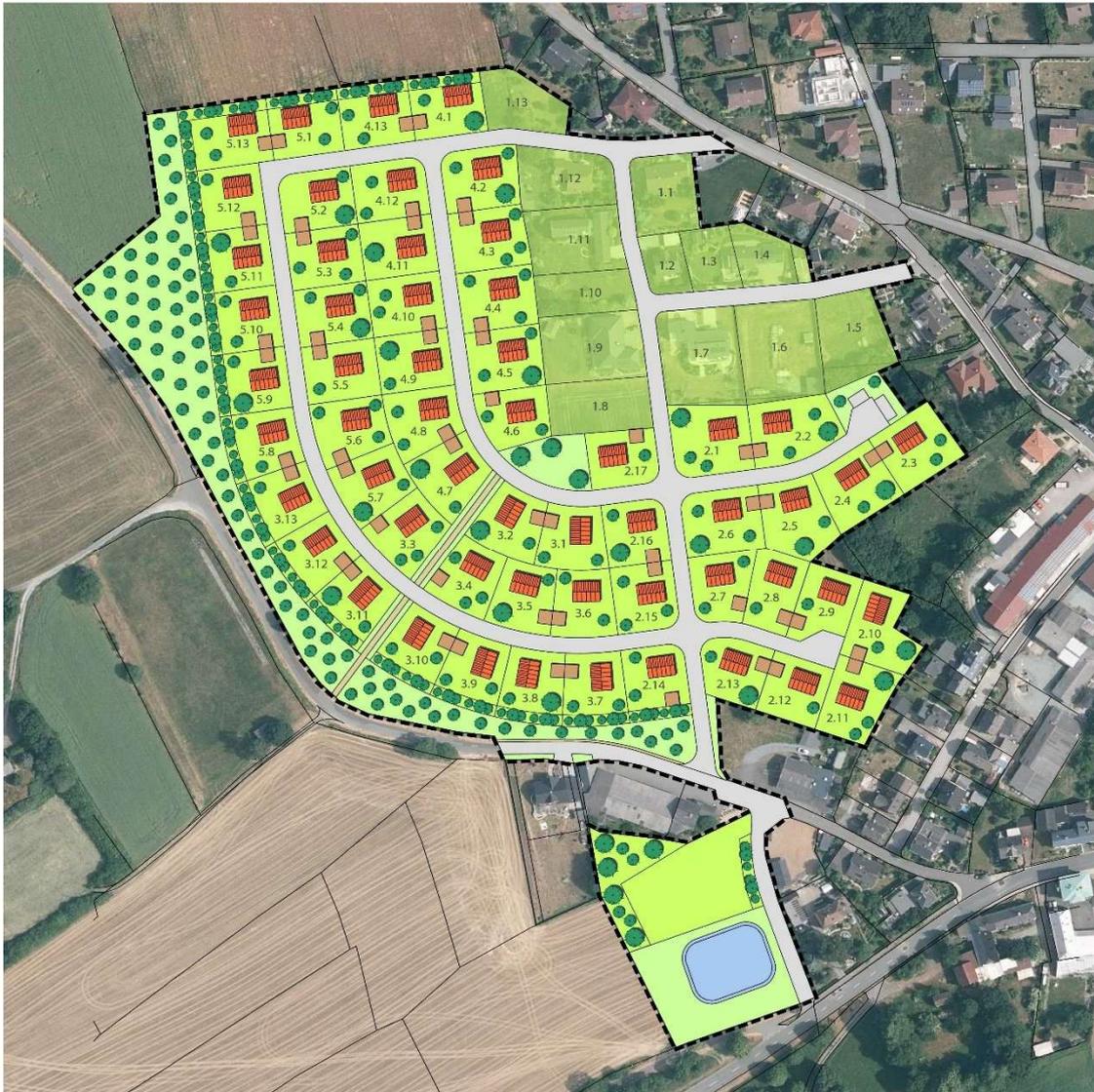


Abb.8: Städtebaulicher Gestaltungsplan mit Grünordnung

4.3 Teilbereiche des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich ist in die Abschnitte „Allgemeines Wohngebiet“ (deutlich größerer Bereich nördlich der Eichensteiner Straße) und „Dorfgebiet“ mit Regenrückhaltung (südlich der Eichensteiner Straße) aufgliedert.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden fünf Bauabschnitte gebildet, wobei der Bauabschnitt 1 vollständig aus bereits bebauten Grundstücken besteht. Hier gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur für neue Gebäude bzw. Änderungen, nicht für den Gebäudebestand (Bestandsschutz). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für alle Bauabschnitte identisch.

Flächen der Bauabschnitte:

BA I:	13.280,0 m ²	(13 Grundstücke)
BA II:	17.846,7 m ²	(17 Grundstücke + Dorfgebietsfläche)
BA III:	11.093,5 m ²	(13 Grundstücke)
BA IV:	11.180,0 m ²	(13 Grundstücke)
BA V:	11.476,7 m ²	(13 Grundstücke)
Gesamt:	64.876,9 m ²	

Verkehrsfläche:	11.573,6 m ²
Grünfläche:	11.030,4 m ²
Regenrückhaltung:	1.084,3 m ²

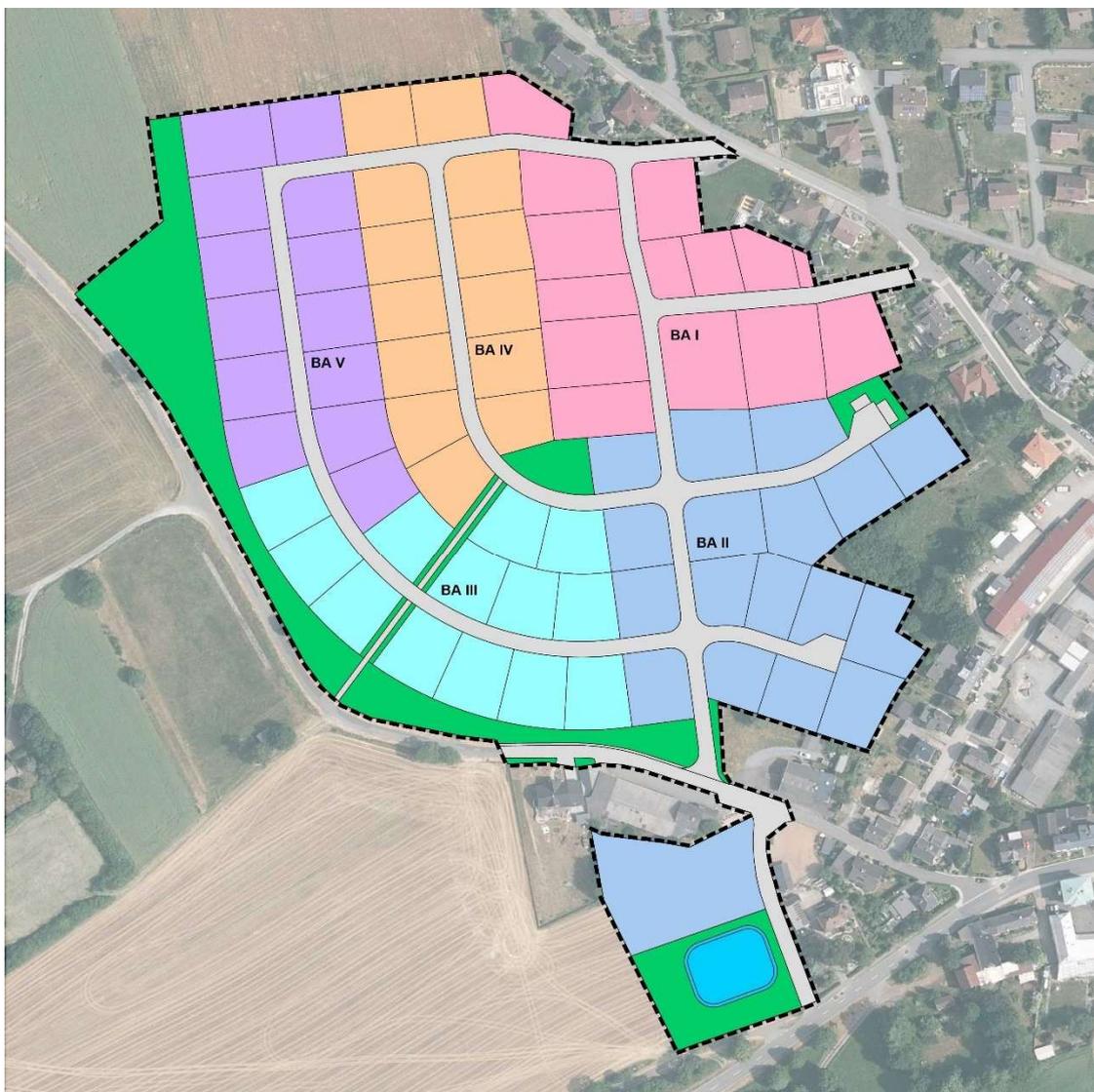


Abb.9: Bauabschnitte

Die schrittweise Realisierung erfolgt nach tatsächlichem Bedarf in der dargestellten Reihenfolge.



Abb.10: BA 1 (Bestand), Fertigstellung BA 2



Abb.11: Fertigstellung BA 2 und 3

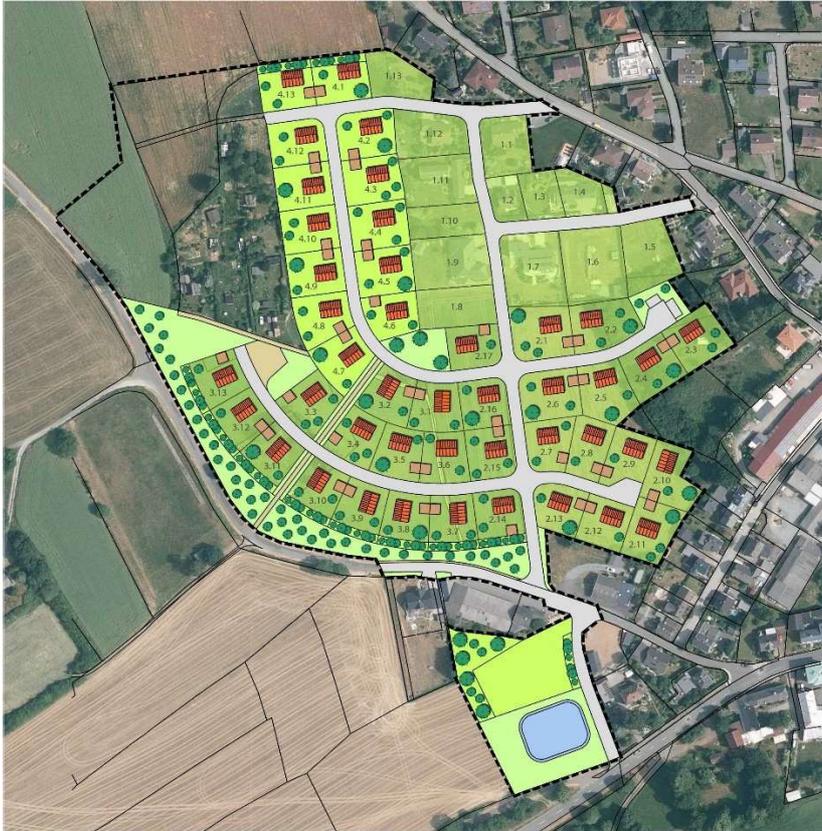


Abb.12: Fertigstellung BA 2, 3 und 4



Abb.13: Fertigstellung BA 2, 3, 4 und 5

Bei der Bildung der Bauabschnitte wurde Wert darauf gelegt, die bestehende Kleingartenanlage so lange als möglich zu erhalten (kein Eingriff bei BA 2 und weitestgehender Erhalt bei BA 3). Bei Realisierung des BA 4 kann der westliche Bereich der Kleingartenanlage weiterhin erhalten bleiben, erst im vollständigen Ausbauzustand des Baugebiets muss die Kleingartenanlage komplett aufgelassen werden.

Die Erschließung und Bebauung des jeweils folgenden Bauabschnitts beginnt erst nach mindestens 80%iger Bebauung des vorherigen Abschnitts. Für die Bauabschnitte 2 – 5 wird daher ein Bauzwang innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren festgelegt. Ausgenommen von diesen Regelungen sind die Parzellen 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.9 und 2.10 im Bauabschnitt 2.

4.4 Grünordnerisches Konzept

Großflächige grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen in den Randbereichen dienen der landschaftlichen Einbindung und stellen, zusammen mit Maßnahmen auf privaten Grundstücken, das Kompensationskonzept für die Überbauung von bisher unbebauten Flächen dar.

Das Grünordnungskonzept sieht vor, am südlichen und westlichen Rand des Allgemeinen Wohngebiets einen dauerhaften Ortsrand herzustellen. Dies geschieht durch die Anlage einer Streuobstwiese (ca. 7.650 m²) zwischen den neuen Grundstücken und der Eichensteiner Straße.

Die öffentlichen Flächen im Baugebiet (Treffpunkt Wohnquartier, öffentliche Stellplätze) werden mit einer Begleitpflanzung aus Bäumen und Sträuchern gestaltet.

Die Fläche am südlichen Rand des Plangebietes im Bereich der Regenrückhaltung wird als extensive Wiese angelegt (ca. 1.730 m²).

Auf den am Außenrand des Allgemeinen Wohngebiets liegenden privaten Grundstücken muss ein 5 m breiter Streifen mit Strauch- / Baumpflanzung zur landschaftlichen Einbindung und als Ergänzung des dauerhaften Ortsrands angelegt werden. Auch im Dorfgebiet sind an den Randbereichen Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten Flächen vorgeschrieben.

Ebenso ist zusätzlich auf den Grundstücken je 500 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum zu pflanzen.

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

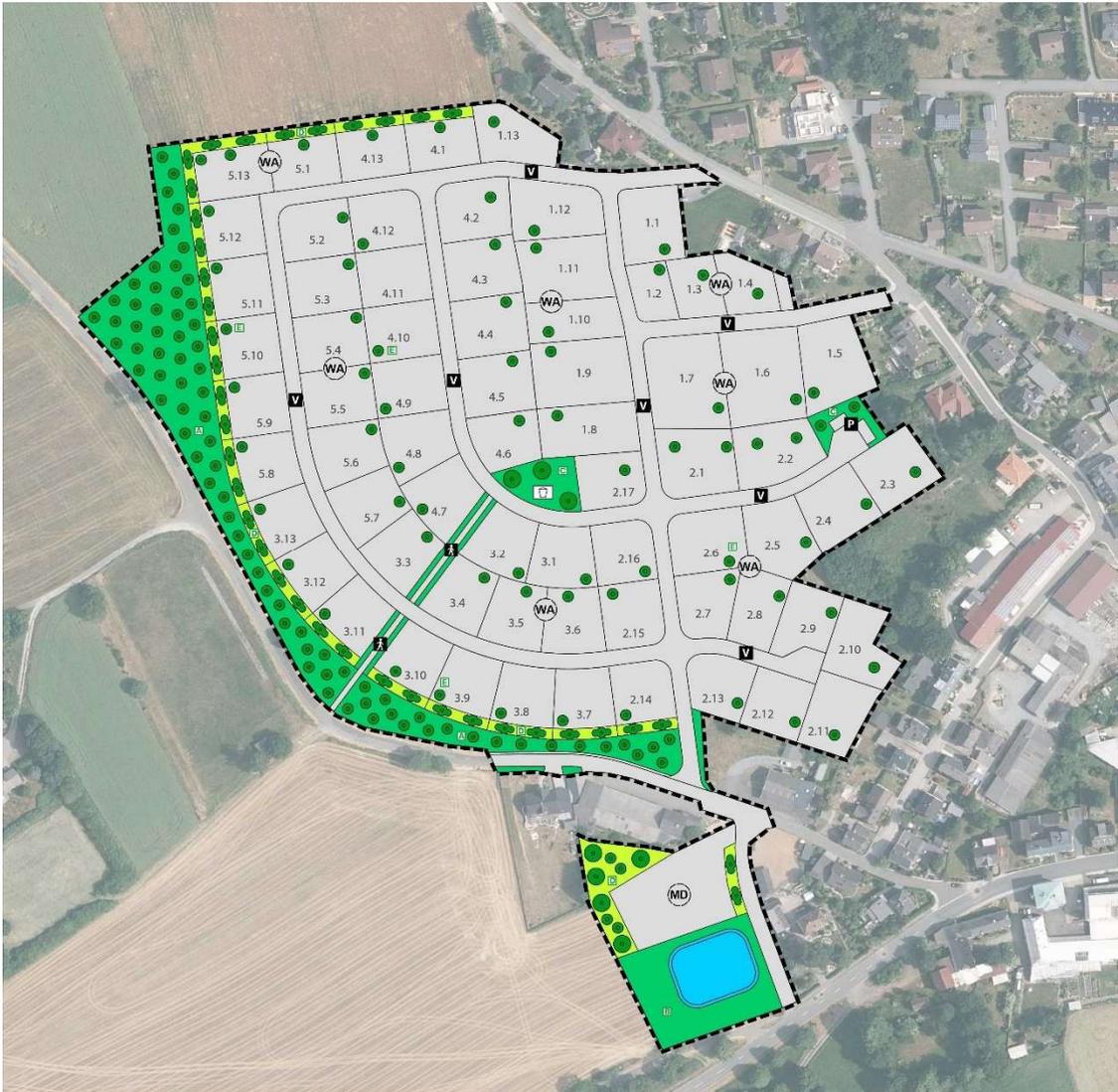


Abb.14: Grünordnungsplan

4.5 Verkehrliche Erschließung – Erreichbarkeit überörtlich und örtlich

Durch Issigau verläuft die St 2198 (Hauptstraße), die das Gemeindegebiet in Ostwestrichtung quert und die Gemeinde bei der Anschlussstelle Berg an die Autobahn BAB 9 anbindet. Von der Hauptstraße aus ist das Plangebiet über die Kurze Straße und die Eichensteiner Straße erreichbar, ebenso wie über die Blankenberger Straße und die bestehenden Erschließungsstraßen Rosenweg, Tulpenweg und Blumenstraße.

Öffentlicher Personennahverkehr

Issigau ist über verschiedene Buslinien an die umliegenden Städte und Gemeinden angebunden (Hof, Naila, Berg, Geroldsgrün, Kronach). Per Bahn ist Issigau über die Bahnhöfe in Bad Steben und Blankenstein sowie die Haltestelle Höllental erreichbar.

Rad- und Wanderwege

Die Eichensteiner, Blankenberger und Kurze Straße dienen als Anbindung an das Radwegenetz (Hauptstraße).

Örtliche und überörtliche Wanderwege verlaufen auf der Eichensteiner und der Blankenberger Straße sowie entlang der Hauptstraße.

Erschließung des Wohngebiets

Das Wohngebiet wird über die bestehenden, noch nicht ausgebauten Erschließungsstraßen Rosenweg, Tulpenweg und Blumenstraße angebunden. Diese werden analog der Verkehrsanlagenplanung für das neue Baugebiet befestigt. Parallel zum Bauabschnitt 2 wird die Blumenstraße nach Süden verlängert und erhält einen Anschluss an die Eichensteiner Straße. Gleichzeitig werden von der Blumenstraße aus zwei Stichstraßen, jeweils mit Wendehammer, angelegt, die die Grundstücke östlich der Blumenstraße erschließen.

Das Dorfgebiet südlich der Eichensteiner Straße wird über die bestehende Kurze Straße erschlossen.

Die Erschließung erfolgt entsprechend der Entwicklung der Bauabschnitte. Es wird darauf geachtet, dass die bestehenden Flächen (z.B. die verbleibenden Flächen der Kleingartenanlage) weiterhin erreichbar sind und landwirtschaftliche Flächen weiter gut erschlossen bleiben.

Im Bauabschnitt 1 werden lediglich die bestehenden Erschließungsstraßen ausgebaut.



Abb.15: Erschließung BA 1

Im Bauabschnitt 2 wird die Blumenstraße bis zur Eichensteiner Str. fortgesetzt und die östlich davon liegenden Grundstücke durch zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen erschlossen.

Im Bauabschnitt 3 werden jeweils die südlichen Abschnitte der inneren und der äußeren Erschließungsspanne hergestellt mit beidseitig anliegenden Grundstücken. Die Enden der Erschließungsstraßen werden mit einer provisorischen Straße verbunden. Dadurch kann die Kleingartenanlage weitestgehend erhalten bleiben.

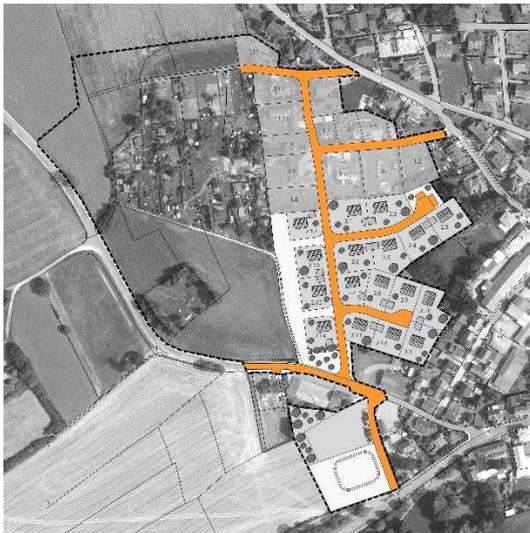


Abb.16: Erschließung BA 2



Abb.17: Erschließung BA 3

Im Bauabschnitt 4 wird die innere Erschließungsspanne zwischen Blumenstraße und Rosenweg fertig ausgebaut mit beidseitig anliegenden Grundstücken. Die provisorische Verbindungsstraße wird rückgebaut, lediglich eine provisorische Wendemöglichkeit am Ende der begonnenen äußeren Spange bleibt bestehen.

Im Bauabschnitt 5 erfolgt der Anschluss der äußeren Spange an den Rosenweg mit der Vervollständigung des Baugebietes und Rückbau der provisorischen Wendemöglichkeit.

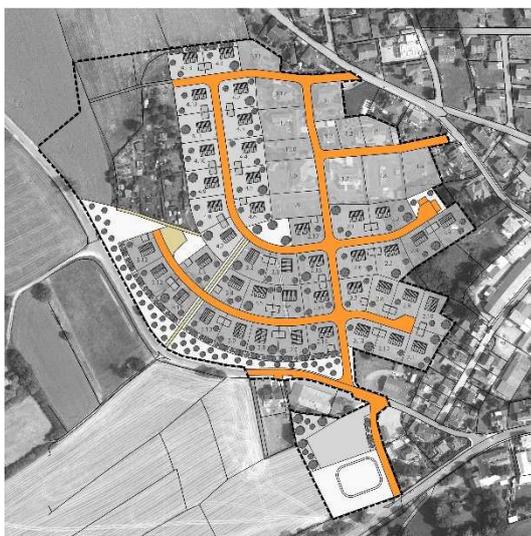


Abb.18: Erschließung BA 4

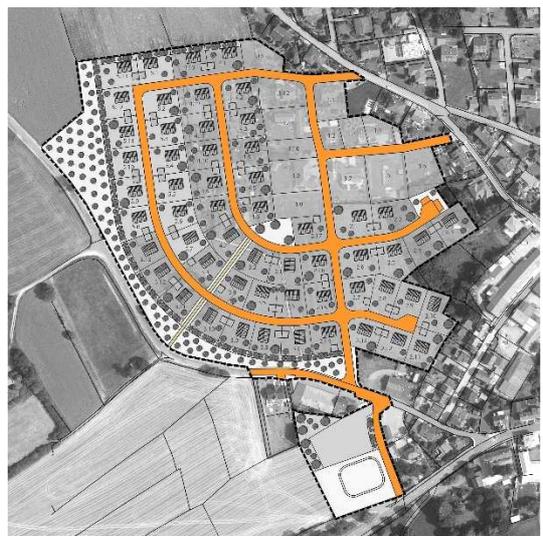


Abb.19: Erschließung BA 5

Der Verkehrsraum zwischen den Grundstücken wird mit einer Breite von insgesamt 7,0m festgelegt. Vorgesehen sind versiegelte Fahrbahflächen (70% Flächenanteil) sowie teildurchlässige Flächen für Stellplätze und Grundstückszufahrten (30% Flächenanteil). Der gesamte Straßenraum im Allgemeinen Wohngebiet ist eine verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche (shared space) für Fahrverkehr, ruhenden Verkehr, Fußgänger- und Radfahrerverkehr und soll grundsätzlich höhengleich ausgebildet werden unter Berücksichtigung der Erfordernisse einer geordneten Straßenentwässerung als Pflastermulden.

Auf der Eichensteiner Str. soll im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Wohngebietes „Tempo 30“ bis zum Ortsende eingerichtet werden.

Öffentliche Stellplätze

Dem nördlichen Wendehammer werden 7 öffentliche Stellplätze zugeordnet, die in teildurchlässiger Bauweise ausgeführt und mit einer bepflanzten öffentlichen Grünfläche eingefasst werden.

Innere Fußwegerschließung

Wegen der gewünschten Wohn- und Aufenthaltsqualität ist es vorgesehen, den neuen Treffpunkt (Spielplatz) im Baugebiet mit einem Fußweg an den bestehenden Bolzplatz an der Eichensteiner Straße anzubinden.

Zufahrten und private Stellplätze

Garagen und zugeordnete Stellflächen werden als Wohnumfeld betrachtet. Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Es sind ausschließlich teildurchlässige Materialien zur Befestigung zu verwenden.

5 ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Die Gemeinde Issigau 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 „Blumeneck“.

Der Bebauungsplan besteht aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht.

5.1 Bauliche Festsetzungen

Die Festsetzungen gelten für alle neuen Bauprojekte nach Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Die bestehende Bebauung ist von den Festsetzungen ausgenommen.

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 nördlichen Teilbereich, um an die bestehende Bebauung anzuknüpfen und diese weiterzuentwickeln.

Nicht zugelassen sind die nach § 4 BauNVO Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

„Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO für den südlichen Teilbereich, um örtliche Erfordernisse realisieren zu können.

5.1.1.2

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die maximale Zahl der oberirdischen Geschosse dargestellt (siehe Nutzungsschablonen). Dadurch wird eine harmonische Eingliederung in die benachbarte Bebauung gewährleistet.

5.1.1.3 Zulässige Gebäudehöhen

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet sind Gebäude mit bis zu II oberirdischen Geschossen gem. Definition BayBO Art. 2 (7) zulässig. Dachgeschosse gelten als voll anzurechnende oberirdische Geschosse, wenn mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 10,0 m, gemessen vom Schnittpunkt einer Senkrechten durch die Gebäudemitte mit dem gemittelten ursprünglichen Geländeverlauf zwischen den Grundstücksgrenzen (siehe Skizze).

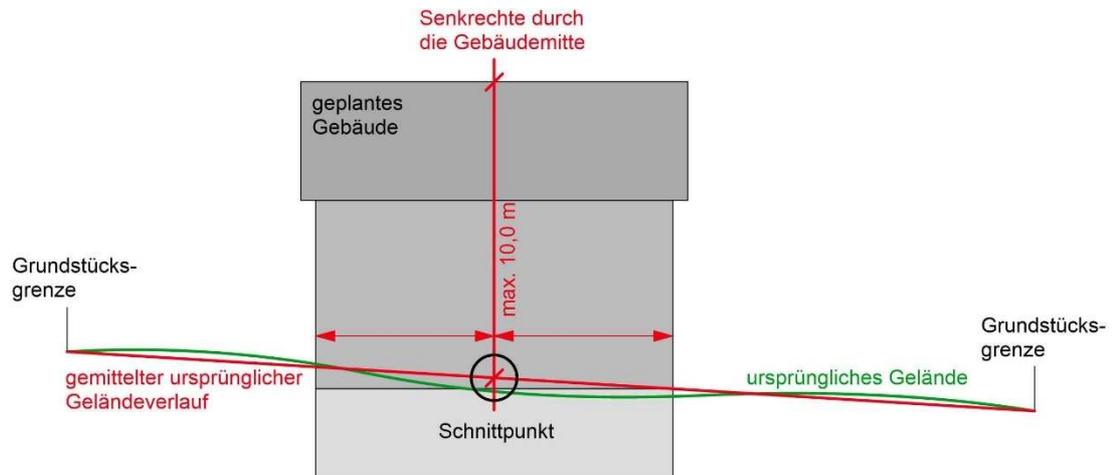


Abb.20: Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe

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

5.1.2.1

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet gilt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

5.1.2.2

Für Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet wird ein Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze von mindestens 5,00 m festgesetzt, ausgenommen bei Doppelhäusern (hinsichtlich der beidseitig bebauten Grenze), um eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten.

5.1.2.3

Grenzbebauung für Garagen gemäß § 12 BauNVO mit dazugehörigen Stellflächen ist 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, um unnötig lange Zufahrten zu vermeiden.

5.1.2.4

Garagen im Sinne des Art. 6 Abs. 7 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, um Flächenversiegelungen zu minimieren. Die Firsthöhe der Nebenanlagen ist auf maximal 3,0m begrenzt, um diese baulichen Anlagen untergeordnet organisiert zu halten.

5.1.3 Dächer

5.1.3.1

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet sind alle Dachformen erlaubt bis zu einer maximalen Dachneigung von 45°.

Es wird empfohlen, Dächer bis zu einer Neigung von 10° fachgerecht nach den FLL-Richtlinien extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke der Vegetationsschicht sollte 10 cm betragen.

Die Firstrichtung ist parallel oder senkrecht zu den anliegenden Erschließungsstraßen zu wählen, um eine städtebauliche Ordnung zu herzustellen.

5.1.3.2 Dachnutzung, Dachaufbauten, Dachgestaltung

Solarkollektoren und Fotovoltaik-Anlagen sind zulässig und werden dringend empfohlen. Es wird empfohlen, diese 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 (Zwerchgiebel) sind zulässig.

Dacheindeckungen sind in den Farben dunkelgrau, anthrazit, schwarz, rot, rotbraun oder dunkelbraun auszuführen.

5.1.3.3

Für Einzel- oder Doppelgaragen werden Flachdächer als extensive Gründächer empfohlen, 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.

5.1.4 Stellplätze

Es sind mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Diese Anzahl ergibt sich aus allgemein gängigen Erfahrungswerten.

Vor Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist ein Abstand von mindestens 5,0 m freizuhalten. Eine Einzäunung des Stauraums sowie von Stellplätzen ist unzulässig, um Hindernisse im öffentlichen Verkehrsraum, die durch verzögertes Einfahren entstehen können, weitestgehend zu vermeiden.

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

5.1.5 Einfriedungen

Blickdichte Einfriedungen und Mauern sind nicht zulässig. Wenn Einfriedungen errichtet werden, sind sie als durchlässige, sockellose Begrenzungen auszuführen. Die maximale Höhe beträgt 1,20 m. Heckenpflanzungen sind aus standortheimischen Gehölzen herzustellen. Nadelhölzer sind dabei ausgeschlossen.

5.1.6 Regenwassernutzung und -Rückhaltung

Das Sammeln von Dachflächenwässern in Regenwasserzisternen ist erlaubt und wird dringend empfohlen zur Brauchwassernutzung (ca. 1-3 m³ Volumen für die Gartenbewässerung). Die Koppelung der Zisternen mit einer Regenwasserrückhaltung (ca. 4 m³) mit gedrosselter Ableitung ist leicht realisierbar und eine sinnvolle Ergänzung des Entwässerungskonzepts des gesamten Baugebiets.

5.1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen - Stützmauern und Böschungen

Erschließungsbedingte Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, sofern sie eine mittlere Höhe von 1,0 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.

Der Bau von Stützmauern zur Sicherung von Plateaus bzw. zur Hangsicherung ist zu minimieren und nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Die maximale Höhengrenze für Stützmauern mit Einfriedungselementen ist 1,60 m.

5.1.8 Werbeanlagen

Im Wohngebiet und im Dorfgebiet sind Werbeanlagen nicht zulässig.

5.1.9 Fassaden, Materialien, Ökologie

Im Sinne des Issigauer Dorfleitbildes sollten dorftypischen Architekturelemente und Materialien, z.B. Schiefer und Holz, verwendet werden, damit das Dorfbild auch in Zukunft erhalten bleibt. Das Dorf soll eine nachhaltige Entwicklung mit der Nutzung alternativer Energien erleben sowie ökologische Anforderungen wahren. Die Bewohner sollen zur naturnahen Gartengestaltung und Nutzung heimischer Pflanzen motiviert werden. Die öffentlichen Flächen sollen hier als Vorbild dienen.

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.

Außenbeleuchtung

Nicht verwendet werden sollen Straßenlampen, deren Licht hohe UV-A Anteile enthält sowie HQL-Lampen und Mischlichtlampen im Spektralbereich unter 450 nm. Empfohlen werden Natriumdampf-Nieder- oder Hochdrucklampen oder LED.

Realisierung der Bauabschnitte, Bauzwang

Die Erschließung und Bebauung des jeweils folgenden Bauabschnitts beginnt erst nach mindestens 80%iger Bebauung des vorherigen Abschnitts. Da sich alle Flächen im Gemeindeeigentum befinden kann diese Regelung konsequent umgesetzt werden.

Zur Verhinderung von leerstehenden Grundstücken (Baulücken) ist beabsichtigt, die Grundstücke der Bauabschnitte 2 - 5 mit einem Bauzwang von 5 Jahren (Festsetzung in den Kaufverträgen mit der Gemeinde) zu belegen (§ 176 BauGB).

Ausgenommen von diesen Regelungen sind die Parzellen 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.9 und 2.10 im Bauabschnitt 2 aufgrund eigentumsrechtlicher Belange.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

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

Sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Dorfgebiet werden grünordnerische Festsetzungen im öffentlichen und privaten Bereich vorgenommen.

Zur Rechtsgrundlage des Bebauungsplans „Blumeneck“ gehören auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Eingriffsregelung, die zusammen mit den Pflanzgeboten das Kompensationskonzept darstellen, das in der Begründung mit Umweltbericht dargelegt ist.

Die im Plan gekennzeichneten grünordnerischen Festsetzungen und Pflanzgebote A-E umfassen Maßnahmen zur Pflanzung und zum dauerhaften Unterhalt von Grünflächen und Vegetationsstrukturen.

Pflanzgebot A (öffentlich)

Das Pflanzgebot A ist zur Eingrünung des Baugebietes als Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten. Dabei sind Obstbaumhochstämme, aber auch Gehölze wie z.B. Nussbaum, Esskastanie oder Speierling im Abstand von 10 – 12 m flächig anzupflanzen. Die Auswahl von für den Standort geeigneten Sorten und die Gestaltung der Fläche muss in Abstimmung mit den entsprechenden Fachstellen (UNB Lkr. Hof, Kreisfachberatung) erfolgen. Die Flächen dürfen nur extensiv gepflegt werden (keine Düngung oder Pflanzenschutzmittel).

Pflanzgebot B (öffentlich)

Anlage einer Extensivwiese

Einsaat einer standortangepassten, autochthonen Saatgutmischung in Abstimmung mit den entsprechenden Fachstellen oder Umweltverbänden. Pflege der Fläche: keine Düngung oder Pflanzenschutzmittel, 2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähguts, frühester Mähtermin 1.7.).

Pflanzgebot C (öffentlich)

Begleitpflanzung Treffpunkt Wohnquartier, öffentliche Stellplätze

Zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten sind Laubgehölze (Hochstamm) und Strauchpflanzung:

Baumarten: *Acer platanoidis* (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Acer campestre* (Feldahorn), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Amelanchier lamarckii* (Felsenbirne)

Sträucher: *Viburnum opulus* (gewöhnlicher Schneeball), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rosa rugosa* (Kartoffelrose, weiß und rosa), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Corylus avellana* (Hasel), *Salix cinerea* (Grauweide)

Pflanzgebot D (privat)

5 m breite Strauch- / Baumpflanzung zur landschaftlichen Einbindung und als dauerhafter Ortsrand auf den am Außenrand des Baugebietes liegenden privaten Grundstücken

Zu verwenden und dauerhaft als flächige Baum- und Strauchpflanzung zu unterhalten sind:

Baumarten: *Acer campestre* (Feldahorn), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Salix caprea* (Salweide), *Amelanchier lamarckii* (Felsenbirne)

Sträucher: Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Rosa canina (Hundsrose), Rhamnus frangula (Faulbaum), Corylus avellana (Hasel), Salix cinerea (Grauweide)

Pflanzgebot E (privat)

Mindestpflanzgebot Obsthochstamm oder Obsthalmstamm

Pflanzung eines Obsthochstammes oder Obsthalmstammes je 500m² Grundstücksfläche. Zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten sind standortgerechte Obstsorten. Sortenwahl nach Empfehlung des Kreisfachberaters (Landratsamt Hof)

Gestaltungsmaßnahmen

Flächige Steinschüttungen („Kiesgärten“ / „Schottergärten“) dürfen nicht erfolgen.

Pflanzempfehlung (private Gründächer)

Anlage von dauerhaften Gründächern auf Dächern bis zu einer Neigung von 10° und Garagen mit extensiver Ausbildung (siehe Nr. 5.1.3.1 und 5.1.3.3).

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.

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

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - VORBELASTUNGEN

6.1 Infrastruktur, Technische Ver- und Entsorgung, Anschlüsse

6.1.1 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Trinkwasserversorgung

Die kommunale Trinkwasserversorgung für die gesamte Gemeinde erfolgt über das örtliche Netz durch die Gemeinde Issigau selbst. Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Issigau ist auch für die Erweiterung des Baugebietes „Blumeneck“ sichergestellt.

Die Gemeinde Issigau verfügt seit dem Jahr 1984 über einen Hochbehälter in Reitzenstein, der die Trink- und Löschwasserversorgung sicherstellt, dieser wird durch den gemeindlichen Tiefbrunnen gespeist. Die Wasseraufbereitungsanlage wurde im Jahr 1998 in der jetzigen Form errichtet und die Aufbereitungstechnik im Jahr 2015 erneuert und durch moderne Systeme auf den Stand der Technik gebracht.

Im Jahr 1995 hatte die Gemeinde Issigau noch 1.256 Einwohner mit Erstwohnsitz, derzeit beträgt die Einwohnerzahl nur noch 996 EW, dieser Rückgang konnte aber seit dem Jahr 2012 mit 1.012 EW relativ konstant gehalten werden.

Da sich im Bereich der Wassergewinnung seit 1984 keine Veränderungen ergeben haben ist die Wasserversorgung auch mit dem neuen Baugebiet (56 Einheiten mit durchschnittliche 3 EW = ca. 170 EW) für dann ca. 1.200 EW ausreichend dimensioniert, da auch zu der damaligen Zeit eine Reserve für einen Bevölkerungsanstieg eingerechnet war. Das aktuelle Hydrogeologische Gutachten für die Trinkwasserversorgung vom 16.10.2020 weist auch eine rückläufige abgegebene Wassermenge und somit ausreichenden Reserven aus.

Zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung wird das Baugebiet mit Hydranten ausgestattet mit Bereitstellung einer ausreichenden Wassermenge über die örtliche Wasserversorgung. Auch die Löschwasserversorgung im Gemeindegebiet und dem neuen Baugebiet ist sichergestellt.

Wie bereits erwähnt verfügt die Gemeinde über einen ausreichenden Hochbehälter, der mit $2 \times 300.000 \text{ m}^3$ die erforderliche Kapazität von $96 \text{ m}^3/2\text{h}$ Löschwasser im Versorgungsgebiet, mit dann noch ausreichender Reserve, zur Verfügung stellen kann. Die entsprechenden Hauptversorgungsleitungen in den Ortsbereich verfügen auch über den notwendigen Querschnitt um das neue Baugebiet ausreichend mit Frisch- und Löschwasser versorgen zu können.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerungs- und Kanalplanung (im Trennsystem) erfolgt über das Ingenieurbüro Schnabel.

Schmutzwasser

Der Anschluss der anfallenden Schmutzwässer aus dem Baugebiet kann über das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Issigau realisiert werden. Die Kapazität lässt gemäß den Vorüberlegungen der Entsorgungsplanung einen Anschluss für die erforderliche Kapazität zu. Issigau ist an das Kanalnetz, das zur Kläranlage des Abwasserverbands Selbitztal in Naila-Mittelklingensporn führt, angeschlossen.

Hinsichtlich der Kapazität der Kläranlage wird ebenfalls auf den Bevölkerungsrückgang und die dadurch entstehenden Kapazitäten und Reserven verwiesen. Beim neu geplanten Baugebiet wird ein Trennsystem errichtet, somit ist nur die anfallende Schmutzwassermenge ausschlaggebend, da der Oberflächen- bzw. Fremdwasseranteil über das zu errichtenden Regenüberlaufbecken abgeleitet wird. Weiterhin ist derzeit im neuen, zu erwartenden Wasserrechtsbescheid, eine Erhöhung der Abwassermenge an den Abwasserzweckverband Selbitztal vorgesehen.

Niederschlagswasser / Regenrückhaltung

Am tiefsten Punkt des Geltungsbereichs wird ein Regenrückhaltebecken zur Drosselung des Wasserabflusses angelegt mit einer Fläche von ca. 1.000 m^2 . Der Überlauf erfolgt in den Issigbach. Die Dimensionierung der Rückhaltung wird in einem wasserrechtlichen Verfahren festzulegen sein.

Der Bau von Regenwasserzisternen in Kombination mit Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken wird dringend empfohlen zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs. Nutzbar ist das Regenwasser für die Gartenbewässerung.

6.1.2 Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom (Bayernwerk) wird über das örtliche Netz gewährleistet.

6.1.3 Erdgas

Die Versorgung der Gemeinde Issigau mit Erdgas erfolgt durch die Licht- und Kraftwerke Helmbrechts GmbH. Ob das Baugebiet an das Gasnetz angeschlossen werden soll ist aufgrund der aktuellen Energie-Situation noch nicht geklärt. Die im Gemeindegebiet von Issigau in Betrieb genommene PV-Anlage Sonnenberg mit den Vorteilen eines Bürgerstroms würde die Nutzung von Wärmepumpen deutlich begünstigen.

6.1.4 Abfallentsorgung

Zuständig für die Abfallentsorgung in der Gemeinde Issigau 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. Die Entfernung zur Ortsmitte mit Einzelhandelsangeboten beträgt etwa 500 m.

6.1.6 Soziale Infrastruktur

Im Zentrum des neuen Wohngebiets wird es einen Treffpunkt in Form eines Spielplatzes geben, um eine nachbarschaftsgetragene Quartiersbildung zu unterstützen. Eine Fußwegverbindung zum Turn- und Bolzplatz an der Eichensteiner Straße bindet zusätzlich ein bestehendes Freizeitangebot mit ein.

6.2 Vorbelastungen

6.2.1 Lärm

Eine schalltechnische Untersuchung wurde bislang noch nicht durchgeführt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tagsüber als auch nachts für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können.

6.2.2 Altlasten

Im Plangebiet sind Altlasten nicht bekannt oder nachgewiesen. Im Altlastenkataster des Landkreises Hof sind im Umfeld des Plangebiets folgende Flächen geführt:

Flur-Nr. 720 und 692: ehemalige Mülldeponie Gemarkung Issigau (nördlich Bolzplatz)

6.2.3 Radon

Eine erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft ist nicht auszuschließen. Es wird zum vorsorglichen Schutz empfohlen, grundsätzlich bei Neubauten einen Radonschutz vorzusehen oder die Prüfung der radiologischen Situation durch ein kompetentes Büro vornehmen zu lassen.

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 „Blumeneck“ ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über ca. 8,86 ha bisher vorwiegend landwirtschaftlich und als Kleingärten genutzte Flächen. Diese werden als Allgemeines Wohngebiet (WA 6,19 ha) für insgesamt 69 Einfamilienhäuser und Dorfgebiet (MD 0,30 ha) mit jeweils entsprechenden Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen.

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

Es wurden die Vorgaben aus den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetz, Waldgesetzgebung, Immissionsschutz-Gesetzgebung, Abfall- und Wassergesetzgebung und Bundes-Bodenschutzgesetz berücksichtigt.

Die Gemeinde Issigau wird auf der Strukturkarte des **Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern** (2018) als Allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) dargestellt. Issigau ist nicht als besonders strukturschwache Gemeinde gelistet.

Die „Vision Bayern 2025“ aus dem LEP 2020 Bayern fordert:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Klimaschutz und -anpassungsmaßnahmen
- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

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.
- In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von

Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.
- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.
- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Gemäß den fachlichen Zielen für Natur und Landschaft des **Regionalplans Oberfranken-Ost** soll das vielfältige und abwechslungsreiche Nebeneinander verschiedener Natur- und Kulturlandschaften erhalten und harmonisch weiterentwickelt werden.

Insbesondere sollen die natürlichen Lebensgrundlagen der Region zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der heimischen Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle konkurrierenden Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes abgestimmt werden. Die verschiedenen Ökosystemleistungen sollen gesichert und gestärkt werden (Landschaftliches Leitbild).

Die regionstypischen Landschaftsräume sollen pfleglich genutzt und soweit möglich entwickelt werden.

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.

Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung für die Erholung sollen unter Berücksichtigung ihrer landschaftlichen Potenziale und des Naturhaushaltes erhalten, gepflegt und entwickelt werden.

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. Der Wasserhaushalt der Region soll durch übergebietsmäßig wirksame wasserwirtschaftliche Maßnahmen so verbessert werden, dass die anzustrebende Entwicklung der Bevölkerung, der Wirtschaft und des Siedlungswesens ermöglicht wird.

In der freien Landschaft sollen intensiv landwirtschaftlich genutzte Fluren durch Hecken und Feldgehölze vielfältig gestaltet werden.

Da der Boden leicht zerstörbar und nicht vermehrbar ist, ist ein sorgsamer Umgang mit ihm besonders wichtig. Als Lebensgrundlage und als Standortpotenzial zur Erhaltung und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt sollen die Böden in natürlicher Vielfalt, Aufbau, Struktur, Stoffgehalt und Bodenwasserhaushalt gesichert und – soweit erforderlich – wiederhergestellt werden. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.

Gebiete mit hervorragender Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes sollen erhalten und Nutzungsänderungen vermieden werden. Die

großflächigen Wälder und die in einem funktionalen Zusammenhang zueinander stehenden kleineren Waldflächen in der Region Oberfranken-Ost sollen zur Verminderung großräumiger Immissionsbelastungen sowie ihres für die Erholung günstigen Bestandsklimas in ihrer Funktion erhalten werden.

Die o.g. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung 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, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgeblich davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Die Bedeutung des jeweiligen Schutzguts lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen.

Das Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt gemäß dem im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021) beschriebenen Verfahren.

Die Bewertung des Schutzguts „Arten und Lebensräume“ ergibt eine geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung. Dies lässt die vereinfachte Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen pauschal anhand des mittleren Wertes der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppen zu.

Die Bewertung aller weiteren Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ.

Die Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter abhängig. Die Ausgestaltung (Anordnung und Dichte) der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen. Daher kann die Schwere der Beeinträchtigungen überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung (GRZ) abgeleitet werden.

Die Gemeinde Issigau bereitet eine abschnittsweise Entwicklung der Wohnbauflächen vor. Es werden insgesamt fünf Bauabschnitte gebildet. Dies lässt grundsätzlich eine bedarfsgerechte Anpassung an verschiedene Rahmenbedingungen und ggf. geänderte Anforderungen zu. Die Bestandsflächen bleiben je nach Fortschritt der Bauabschnitte erhalten und nutzbar, was die Auswirkungen auf die Schutzgüter auf das unbedingt notwendige Mindestmaß reduziert.

7.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung

Der Planungsraum ist naturräumlich der Haupteinheit D48 Thüringisch-Fränkisches Mittelgebirge bzw. der Untereinheit 392 Nordwestlicher Frankenwald (Thüringer Schiefergebirge) zuzuordnen. Die Landschaft ist geprägt durch abgerundete Kuppen, weit gespannte Hochflächen und breite Senken.

Der Ortsteil Issigau liegt auf 524 m ü. NHN relativ zentral im Gemeindegebiet im Talraum des Issigbaches und wird umgeben von überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen mit vereinzelt kleineren Gehölzstrukturen. Das Plangebiet erstreckt sich nördlich der Eichensteiner Straße etwa 320 m hangaufwärts sowie südlich der Eichensteiner Straße mit einem kleinen Teilgebiet bis zur Hauptstraße. Topografisch reicht das Gebiet von etwa 530 m ü. NN am südlichen Rand an der Hauptstraße bis etwa 540 m ü. NN am nördlichen Rand oberhalb des Rosenwegs.

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

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

Allerdings liegt die Eingriffsfläche vollständig im Naturpark Frankenwald.

Die potentielle natürliche Vegetation ist der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald. Die vorhandene Vegetation innerhalb des Geltungsbereichs ist durch menschliche Nutzung geprägt. Der Hauptanteil der Flächen besteht aus intensiv genutztem Grünland und Ackerflächen sowie einer Kleingartenanlage mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Ökologisch wertvolle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) sind kleinere Gehölzstrukturen (Gebüsche, Baumgruppen) an mehreren Stellen.

Im Geltungsbereich kommt es zu Bewegungsunruhe und Schallemissionen, die zum einen durch die bestehenden Nutzungen im Planungsgebiet zustande kommen (landwirtschaftliche Bewirtschaftung, Aktivitäten in der Kleingartenanlage), zum anderen durch die Nutzungen im nahen Umfeld des Planungsgebietes (angrenzende Wohnbebauung, Verkehr auf der Eichensteiner Straße). Für störungsempfindliche Tierarten besitzt das Planungsgebiet aus diesem Grund keine Bedeutung. Tierarten die hinsichtlich der genannten Störungen unempfindlich sind, können dagegen vorkommen.

Auswirkungen

Für die Flächen des Geltungsbereichs bedeutet die vorliegende Planung eine Bestandsänderung, so dass damit negative Auswirkungen verbunden sein können. Grünland und Ackerflächen sowie die Kleingartenanlage werden durch die geplante

Bebauung und Erschließung beansprucht und Lebensräume beeinträchtigt. Während der Erschließung des Baugebiets und der Baumaßnahmen kommt es zum Verlust von Lebensräumen, Pflanzen und Tieren. Es sind deshalb Maßnahmen zur größtmöglichen Vermeidung erforderlich (z.B. durch Rodungsarbeiten außerhalb von Brutzeiten).

Die beschriebene Bauweise mit einer GRZ von 0,3, die Anlage von Privatgärten auf den Grundstücken mit verschiedenen Pflanzgeboten sowie die geplante Herstellung von mindestens 30% teilversiegelten Flächen bei der Erschließung bedeuten einen niedrigen bis mittleren Nutzungsgrad. Im gleichen Zuge werden als Einfassung des Neubaugebietes Flächen im Rahmen des Ausgleichskonzepts aufgewertet und neue Lebensräume auf Extensivwiesen und Streuobstwiesen geschaffen.

Ergebnis

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

7.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung

Wie in der Übersichtsbodenkarte von Bayern ersichtlich, besteht der Boden im Planungsgebiet aus „fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus grusführendem Lehm bis Schuttlehm (Deckschicht) über Kryogruslehm bis -schuttlehm (Diabas)“ (graue Signatur) und „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Lehm bis Gruslehm (Deckschicht) über (Kryo-)Sand- bis Lehmgrus (Diabastuff, Tuffit)“ (hellbraune Signatur).

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.

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) sowie eine Kleingartenanlage und ist gekennzeichnet durch einen von Süd nach Nord aufsteigenden leichten Hang.

Vollständige Bodenversiegelungen liegen im Bereich der Eichensteiner und der Kurzen Straße (Asphaltflächen) sowie auf den bestehenden Grundstücken (Bebauung, Zufahrten, Terrassen, etc.). Teilversiegelungen und Bodenverdichtungen kommen bei den Schotter- und unbefestigten Wegen sowie den Banketten vor.

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmalatlas erfasst.

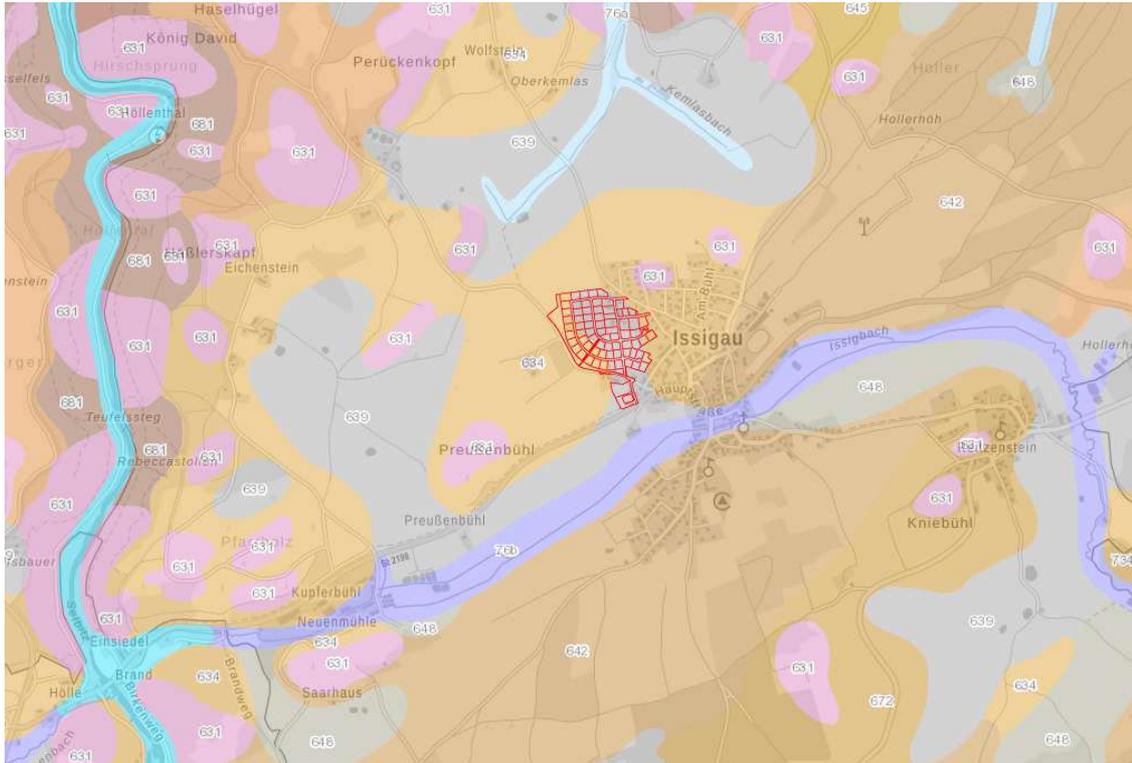


Abb.21: Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000 (Umweltatlas des LfU)

Auswirkungen

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

Im Allgemeinen Wohngebiet bzw. im Dorfgebiet werden baubedingt größere Flächen verändert, die Topografie geringfügig verändert, Oberboden verlagert und Flächen versiegelt bzw. teilversiegelt. Die GRZ beträgt sowohl im Wohngebiet wie auch im Dorfgebiet 0,3. Dadurch werden voraussichtlich bis zu ca. 15.500 m² durch die neu entstehenden Wohn- und Nebengebäude überbaut. Die Erschließung des Wohngebiets mit Straßen und Wegen führt darüber hinaus zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme von voraussichtlich ca. 6.800m², die zu 70% versiegelt und zu 30% teilversiegelt sind. Durch die Wohn- bzw. Mischnutzung werden keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen entstehen. Vermeidungsmaßnahmen (wie die Teilversiegelung von Verkehrsflächen) können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

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 Auswirkungen auf die Bodenfunktionen haben. Grundsätzlich muss bei Hanglagen auch mit Erosionserscheinungen gerechnet werden. Die Erschließungsplanung und die baurechtlichen Festsetzungen sind in dieser Hinsicht auf diese Anforderungen hin abgestellt und auf ein bautechnisch erforderliches Mindestmaß festgesetzt.

Ein sorgsamer Umgang mit Mutterboden ist zu beachten, überschüssiger Mutterboden sollte, wenn möglich, für Rekultivierungsmaßnahmen, Aufschüttungen oder

Verfüllungen genutzt werden. Anzustreben ist ein schichtgerechter Wiedereinbau von überschüssigem unbelastetem Bodenmaterial, während der Einbau von standortfremden Bodenmaterial zu vermeiden ist. Erdaushub ist getrennt nach Oberboden (Mutterboden) und Unterboden zu lagern. Das gelagerte Bodenmaterial sollte nicht befahren werden, damit die biologischen Aktivitäten und der Gasaustausch im Boden erhalten bleiben und vor Erosion geschützt werden.

Aufgrund des Gefälles im Baugebiet ist der Boden durch abfließendes Wasser erosionsgefährdet, weshalb darauf zu achten ist, dass nach Abschluss der Erschließungsarbeiten die Flächen begrünt werden, sofern nicht unmittelbar mit der Errichtung von Gebäuden begonnen wird.

Ergebnis

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

Das Baugebiet berührt weder ein Trinkwasser- noch ein Heilquellenschutzgebiet und liegt auch nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Oberflächengewässer

Fließ- oder Stillgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Der Issigbach als Gewässer III. Ordnung liegt in etwa 350 m Entfernung.

Grundwasser

Die Flurabstände des Grundwassers sind im Plangebiet nicht dokumentiert, jedoch vermutlich aufgrund der Höhenlage sowie der Geologie für die Wohngebietsausweisung nicht maßgeblich.

Niederschlagswasser

Das Gefälle im Baugebiet und damit die natürliche Entwässerung verläuft von Nordwest nach Südost. Der Wasserhaushalt im Geltungsbereich ist überwiegend durch Verdunstung, Versickerung und Abfluss geprägt.

Auswirkungen

Die durch die Bebauung entstehende teilweise Versiegelung der Flächen im Plangebiet beeinträchtigt die natürliche Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswässer. Die Grundwasserneubildung wird verringert und der Oberflächenabfluss erhöht.

Abhilfe kann durch abflussverzögernde Maßnahmen (durchlässige bzw. teildurchlässige Flächenbefestigungen / Pflanzmaßnahmen / Regenrückhaltevorrichtungen) geschaffen werden.

Am tiefsten Punkt des Geltungsbereichs wird ein Regenrückhaltebecken zur Drosselung des Niederschlagswasserabflusses angelegt mit einer Fläche von ca. 1.000 m² mit Überlauf in den Issigbach. Die Dimensionierung von Volumen und Drosselung steuert die Abflussverzögerung und die Zuflussmenge in den Issigbach.

Ergebnis

In Oberflächengewässer, Grundwasser, festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete 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 Landkreis Hof ist vorwiegend kontinental geprägt, d. h. die Temperaturextreme sind ausgeprägter und die Niederschläge geringer als in stärker ozeanisch beeinflussten Gebieten. Im Frankenwald herrscht ein raues, kühl-humides Montanklima; die jährliche Niederschlagsmenge reicht von etwa 800 mm bis über 1000 mm in den höheren Lagen, die Temperaturen liegen bei sehr niedrigen 5° - 6° C im Jahresmittel. Auf der Ostabdachung des Frankenwaldes (Leebereich; Übergangszone zum Mittelvogtländischen Kuppenland) ist das Klima bereits stärker kontinental geprägt. Es herrschen kalte, trockene Winde und die Niederschläge sinken auf unter 700 mm ab. (Quelle: ABSP Lkr. Hof)

Vorbelastungen der Luft sind nicht bekannt. Die Kaltluftproduktionsfunktion der Flächen wird als hoch eingestuft. Kalt- oder Frischlufttransportwege sind durch das Baugebiet nicht berührt, auch liegen die Flächen nicht in Kaltluftstau- und -sammelgebieten.

Auswirkungen

Abriegelnde Wirkung durch Bebauung kann aufgrund der lockeren Bauweise weitestgehend ausgeschlossen werden. Selbstverständlich kann es zu gewissen Veränderungen des Mikro-Geländeklimas kommen. Bodenversiegelungen bewirken eine Erhöhung der Temperaturmaxima, da sich die Flächen tagsüber stärker als vegetationsbedeckte Flächen aufheizen können. Durch verringerte Verdunstungsmöglichkeiten kann die Luftfeuchtigkeit abnehmen.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Luftqualität werden durch die geplante Nutzungsform nicht erwartet.

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen wirken sich positiv auf das Schutzgut Luft und Klima aus, da Gehölze Schadstoffe, Staub und auch Lärm absorbieren können. Gehölze und ganzjährige Gras- und Krautschichten produzieren Frischluft und Luftfeuchtigkeit.

Ergebnis

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 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 von Issigau befindet sich im Übergang zwischen den Naturräumen „Nordwestlicher Frankenwald, Thüringer Schiefergebirge“ im Südwesten und „Mittelvogtländisches Kuppenland“ im Nordosten. Die Landschaft ist geprägt durch abgerundete Kuppen, weit gespannte Hochflächen und breite Senken.

Der Ortsteil Issigau liegt auf 524 m ü. NHN relativ zentral im Gemeindegebiet im Talraum des Issigbaches und wird umgeben von überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen mit vereinzelt kleineren Gehölzstrukturen.

Prägend für das Landschaftsbild des Plangebiets ist die süd-exponierte kesselförmige leichte Hanglage (von südost-exponiert entlang der Eichensteiner Straße bis südwest-exponiert im Bereich des ersten Bauabschnitts mit der bestehenden Bebauung). Die Flächen liegen im Naturpark Frankenwald, jedoch nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet lt. Regionalplanung, das etwa 200m westlich der Eichensteiner Straße beginnt.

Der Übergang der landwirtschaftlich geprägten Umgebung zum Ortsgebiet von Issigau ist nicht klar definiert, der Ortsrand hat sich durch sukzessive Bautätigkeit entwickelt in Kombination mit landwirtschaftlichen Betrieben sowie einer Kleingartenanlage nördlich der Eichensteiner Straße. Die Eingrünung der Siedlungsbereiche ist nur stellenweise vorhanden.

Auswirkungen

Die Ausweisung des neuen Wohngebiets mit der geplanten Bebauung wird den bestehenden Ortsrand nach Westen verschieben. Es wird zwar geringfügig in die Topografie eingegriffen, jedoch eine organische, klar definierte Abrundung der Ortsstruktur mit durchgehender Eingrünung des neuen Ortsrandes erreicht.

Landschaftsbildprägende Elemente sowie wichtige Sichtbeziehungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden Gebäudehöhen begrenzt und Regelungen zur Gestaltung der Baukörper, Einfriedungen, Aufschüttungen / Abgrabungen, etc. getroffen sowie Pflanzgebote zur Eingrünung vorgeschrieben.

Ergebnis

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

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

Immissionen

Beschreibung

Lärmquellen sind der Verkehr auf der Eichensteiner Straße sowie das kleine Gewerbegebiet an der Neuen Straße Richtung Ortsmitte. Eine schalltechnische Untersuchung wurde bislang noch nicht durchgeführt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tagsüber als auch nachts für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können.

Da eine erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft nicht auszuschließen ist, wird zum vorsorglichen Schutz empfohlen, grundsätzlich bei Neubauten einen Radonschutz vorzusehen oder die Prüfung der radiologischen Situation durch ein kompetentes Büro vornehmen zu lassen.

Auswirkungen

Durch die Ausweisung des neuen Wohngebiets wird es zu vermehrtem Verkehrsaufkommen zum und im neuen Quartier kommen, jedoch sind alle Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche festgelegt, so dass sich der zusätzlich entstehende Verkehrslärm auf ein bedarfsgerechtes Minimum beschränken wird. Mit einer geringfügig steigenden Belastung durch Abgase und Staub ist zu rechnen.

Die schalltechnische Verträglichkeit der Wohnnutzungen kann durch passive Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Weiterhin wird eine verstärkte Beleuchtung des Geländes festzustellen sein mit der damit verbundenen höheren Lichtemission.

Diese Lichtemissionen können durch bodengerichtete Lampenkörper mit nicht insektenanlockenden Leuchtmitteln verringert werden. Leuchten und Standorte sind so auszuwählen, dass Blendwirkungen und direkte Abstrahlung auf Nachbargebäude verhindert werden.

Erholung

Beschreibung

Eine Erholungs- und Freizeitfunktion für die Menschen der umliegenden Wohnbebauung besitzen eine Kleingartenanlage sowie der Turn- und Bolzplatz westlich der Eichensteiner Straße, der vom Vorhaben unberührt bleibt und auch für das neue Wohngebiet eine Bereicherung darstellt. Eine Fußwegverbindung dorthin ist Teil des Erschließungskonzepts „Blumeneck“. Entlang der Eichensteiner Straße verlaufen verschiedene örtliche und überörtliche Wanderwege.

Auswirkungen

Die im Plangebiet befindliche Kleingartenanlage weist eine tendenziell nachlassende Nutzung auf, wird aktuell aber noch in Anspruch genommen und soll zumindest während der ersten Bauabschnitte weiter bestehen bleiben. Bei der vollständigen Realisierung des Vorhabens muss die Kleingartenanlage aufgegeben werden. Es ist davon auszugehen, dass bei Bedarf innerhalb der Gemeinde neue Flächen an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden können.

An zentraler Stelle wird ein kleiner Spielplatz als neuer Treffpunkt im Quartier entstehen. Dieser ist durch einen Fußweg mit dem Turn- und Bolzplatz an der Eichensteiner Straße verbunden.

Ergebnis

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

7.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Die im Bayerischen Denkmal-Atlas erfassten Bau- und Bodendenkmäler auf dem Gebiet der Gemeinde Issigau liegen außerhalb des Umgriffs.

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.

Ergebnis

Insgesamt wird die Erheblichkeit des Eingriffs für Naturhaushalt und Landschaftsbild in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als **nicht zutreffend** eingestuft.



Abb.22: Ausschnitt Bayernatlas: Bau- und Bodendenkmäler Issigau

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 kaltluftproduzierende und klimausgleichende 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. Die 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

Für das geplante Wohngebiet wurde ein zentrumsnaher Bereich am nordwestlichen Ortsrand gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Der Verlust von landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzflächen wird durch Neuschaffung von Grünstrukturen kompensiert (siehe dazu auch grünordnerische

Festsetzungen). Wesentlich erscheint die Ausbildung eines dauerhaften grünen westlichen Ortsrandes, um das Landschaftsbild positiv zu beeinflussen und die Arrondierung des Ortsgrundrisses positiv zu begleiten.

Es ergibt sich folgende Abschätzung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter: die Flächeninanspruchnahme von insgesamt 8,9 ha Bauflächenentwicklung bedeutet Versiegelungen durch Bebauung und Verkehrsinfrastruktur in üblichem Umfang und niedriger Intensität von lockerer Einzelhausbebauung.

Die stufenweise Umsetzung ermöglicht bedarfsgerechte Flächeninanspruchnahmen und gewährleistet mittel- bis langfristig eine geordnete Siedlungsentwicklung mit Anpassungspotenzial.

Amtlich erfasste Biotopstrukturen sind nicht betroffen. Zur Rückhaltung von Niederschlagswässern und zur Verzögerung von Abflüssen bei Starkregenereignissen ist ein Pufferspeicher am südlichen Rand des Planbereichs vorgesehen.

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

Bei Nichtdurchführung der Wohngebietsausweisung könnte die Gemeinde Issigau aufgrund des Mangels an Standortalternativen im Bereich des Ortskerns nicht über entsprechende Flächenangebote verfügen.

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

- Gebietsnahe Ausgleichsflächen angrenzend an das Neubaugebiet. Schaffung von extensiven Grünflächen und Streuobstwiesen
- Beschränkung baulicher Barrieren bei Einzäunungen – Durchlässigkeit
- Pflanzgebote einheimischer Gehölze auf privaten Flächen
- Verbot von „Kies- oder Schottergärten“
- Rodungsarbeiten außerhalb von Brutzeiten

Boden

- Sicherung und schichtgerechte Lagerung von Oberboden und Wiedereinbau
- Mischverkehrsflächen zur Reduzierung übermäßiger Versiegelung
- Herstellung von mindestens 30% teilversiegelten Flächen bei der Erschließung
- Verbot von „Kies- oder Schottergärten“
- Mehrfachnutzung von Pkw-Stellflächen, teildurchlässige Beläge

Wasser

- Teildurchlässige Beläge bei Erschließung und privaten Zufahrten und Stellplätzen als Beitrag zur Reduktion eines erhöhten Abflusses
- Trennsystem für Niederschlagswasser inklusive Regenwasserrückhaltung

Klima / Luft

- Durchgrünung des Baugebiets mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern durch Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen
- Einzelbauweise, die weitgehende Durchlässigkeit ermöglicht
- relativ geringe Baudichte

Landschaftsbild

- Begrenzung der Gebäudehöhen und Regelungen zur Gestaltung der Baukörper
- Regelungen zu Einfriedungen, maximalen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Ausbildung eines neuen Ortsrandes mit öffentlichen und privaten Pflanzungen

Mensch (Lärmimmissionen und Erholungsvorsorge)

- Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche
- Möglichst langer Erhalt der Kleingartenanlage und schrittweiser Rückbau
- Anbindung vorhandener Freizeiteinrichtungen
- Schaffung eines neuen zentralen Treffpunktes (Spielplatz)

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 nachfolgenden 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:

Baugebiet:

Die Fläche des bestehenden Wohngebiets (BA 1) wird nicht erfasst.

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

Die Bewertung des Schutzguts „Arten und Lebensräume“ ergibt eine geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung. Dies lässt die vereinfachte Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen pauschal anhand des mittleren Wertes der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppen zu (3 bzw. 8).

Die Schwere der Beeinträchtigungen kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung (GRZ) abgeleitet werden (Faktor 0,3).

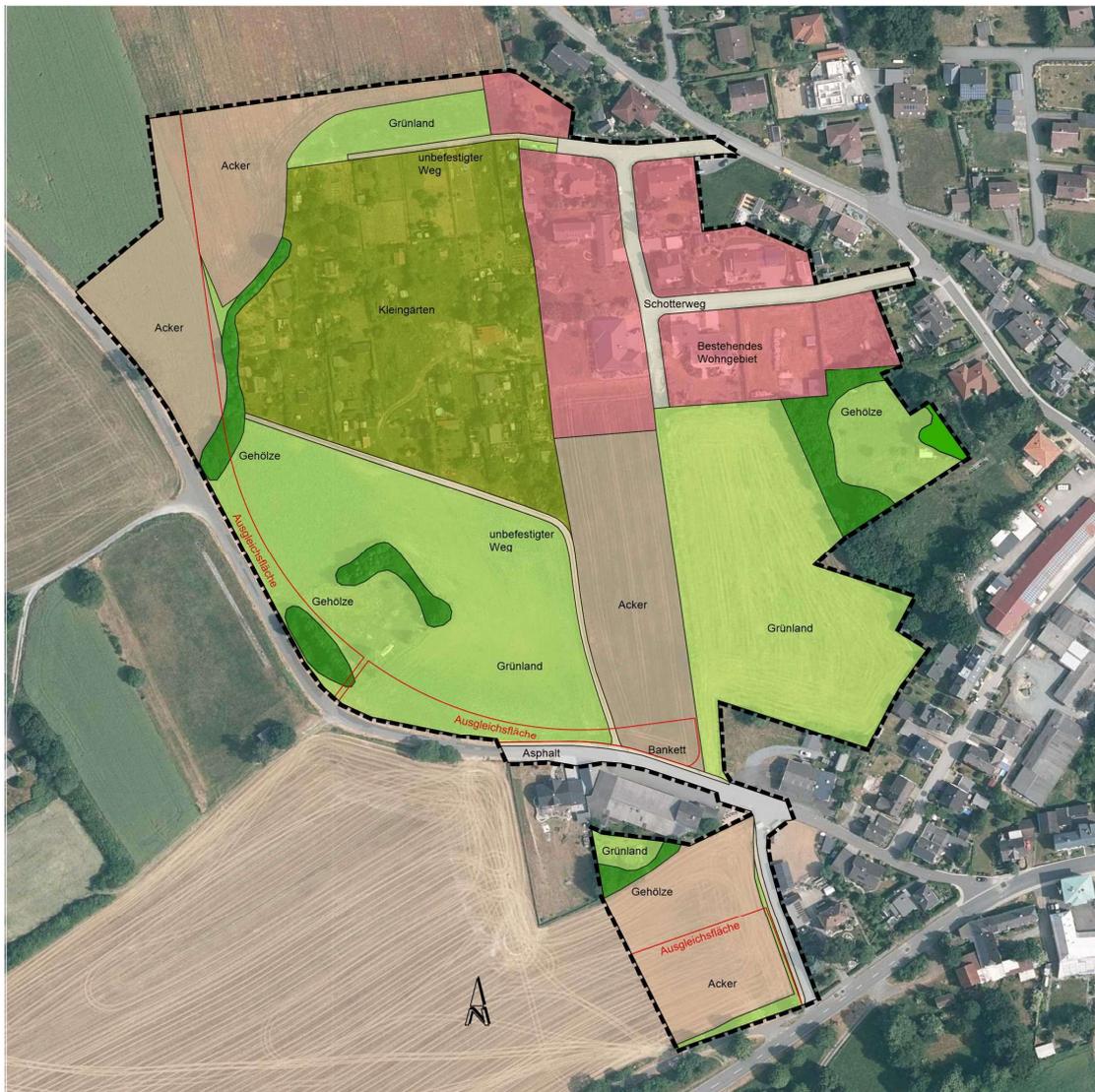


Abb. 23: Luftbild mit Bestandsflächen

Geltungsbereich gesamt:

Bestehendes Wohngebiet	13.280,0 m ²
Verkehrsflächen vollversiegelt	1.318,5 m ²
Bankett, Schotterweg	2.527,7 m ²
unbefestigter Weg	955,1 m ²
intensiv bewirtschafteter Acker	19.385,4 m ²
Intensivgrünland	30.254,8 m ²
Kleingartenanlagen	17.200,5 m ²
Gebüsche, Hecken, Baumgruppen	3.643,2 m ²

Gesamt: 88.565,2 m²

anteilig Bauflächen:

Bestehendes Wohngebiet (nur nachrichtlich)	13.280,0 m ²
Verkehrsflächen vollversiegelt	1.318,5 m ²
Bankett, Schotterweg	2.527,7 m ²
unbefestigter Weg	929,6 m ²
intensiv bewirtschafteter Acker	12.212,1 m ²
Intensivgrünland	27.684,0 m ²
Kleingartenanlagen	17.200,5 m ²
Gebüsche, Hecken, Baumgruppen	2.949,6 m ²
Gesamt:	78.102,0 m²

anteilig Ausgleichsflächen:

unbefestigter Weg	25,5 m ²
intensiv bewirtschafteter Acker	7.173,3 m ²
Intensivgrünland	2.570,8 m ²
Gebüsche, Hecken, Baumgruppen	693,6 m ²
Gesamt:	10.463,2 m²

Zuweisung der Wertpunkte (Bauflächen):

Bestand:	Fläche:	Bewertung BNT:		Faktor:	Wertpunkte:
Verkehrsfläche versiegelt	1.318,5 m ²	0	0,0	0	0,0
Bankett, Schotterweg	2.527,7 m ²	3	7.583,1	0,3	2.274,9
Unbefestigter Weg	929,6 m ²	3	2.788,8	0,3	836,6
Intensiv genutzter Acker	12.212,1 m ²	3	36.636,3	0,3	10.990,9
Intensivgrünland	27.684,0 m ²	3	83.052,0	0,3	24.915,6
Kleingartenanlage	17.200,5 m ²	3	51.601,5	0,3	15.480,5
Gebüsche, Baumgruppen	2.949,6 m ²	8	23.596,8	0,3	7.079,0
SUMME					61.577,6

Summe Ausgleichsbedarf: 61.577,6 Wertpunkte

Zuweisung der Wertpunkte (Ausgleichsflächen):

Ausgangszustand nach BNT-Liste

Bestand:	Fläche:	Biotop- / Nutzungstyp:	Bewertung BNT:	Wertpunkte:
Unbefestigter Weg	25,5	V331	2	51,0
Intensiv genutzter Acker	7.169,0	A11	2	14.338,0
Intensivgrünland	2.570,8	G11	3	7.712,4
Gebüsche, Baumgruppen	693,6	B13	6	4.161,6
Gesamt:				26.263,0

Prognosezustand nach BNT-Liste

Ausgleich:	Fläche:	Biotop- / Nutzungstyp:	Bewertung BNT:	Wertpunkte:
Streuobstwiese	7.648,3	B431	8	61.186,4
Extensivwiese	1.726,3	G212	8	13.810,4
Regenrückhaltebecken	1.084,3	S22	3	3.252,9
Gesamt:				78.249,7

**Daraus folgende Aufwertung der Flächen in Wertpunkten
 (Ausgleichsumfang):**

51.986,7

Planungsfaktoren zur Vermeidung bzw. Verminderung der Eingriffe:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung teildurchlässiger Befestigungsmaterialien bei mindestens 30% der öffentlichen Verkehrsflächen
- Naturnahe Gestaltung und Bepflanzung öffentlicher Grünflächen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung teildurchlässiger Befestigungsmaterialien auf privaten Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Terrassen)
- Verbot von „Kies- oder Schottergärten“ (Gestaltungsmaßnahme)
- Vorgeschriebene Randeingrünung auf privaten Flächen (Pflanzgebot)
- Vorgeschriebene Pflanzung von Obstbäumen auf privaten Flächen (Pflanzgebot)
- Anlage von dauerhaften Gründächern auf Dächern bis zu einer Neigung von 10° und Garagen mit extensiver Ausbildung (Pflanzempfehlung)

Summe (max. 20% Minderung möglich):

16% Minderung

**Daraus folgender Ausgleichsbedarf in Wertpunkten:
 61.577,6 Wertpunkte x 84% = 51.725,2 Wertpunkte**

Bilanz der Wertpunkte:

Ausgleichsumfang:	51.986,7
<u>Ausgleichsbedarf:</u>	<u>51.725,2</u>
Differenz:	+ 261,6

Dies bedeutet, dass der geplante Eingriff durch die gewählten Ausgleichsmaßnahmen auf den entsprechenden Flächen ausgeglichen ist.

7.4.2.2 Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Das Ausgleichskonzept sieht Maßnahmen ausschließlich innerhalb des Geltungsbereichs vor als Festsetzungen sowohl auf privaten als auch auf öffentlichen Flächen. Übergeordnetes Ziel ist dabei die landschaftliche Integration des Baugebietes und die innere Aufwertung mit naturnahen Gehölzstrukturen. Weiterhin wird großer Wert gelegt auf die Verwendung zumindest teildurchlässiger Flächenbefestigungen sowie die vorgeschlagene Begrünung von Flachdächern und Garagen.

7.4.2.3 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 und landschaftlichen Einbindung.

7.5 Planungsalternativen

Die Gemeinde Issigau ist bestrebt, abschnittsweise eine Realisierung des Baugebietes herbeizuführen, nicht zuletzt deshalb, weil infrastrukturelle Vorleistungen nur im notwendigen Maße getätigt werden sollen. Das Plankonzept 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 die Gemeinde Issigau konsequent das Ziel, freiwerdende 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 Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz.

Das Erfassen und Bewerten von Bestand und Auswirkungen erfolgte rechnerisch und verbal-argumentativ gemäß dem im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr beschriebenen Verfahren.

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

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, also orientiert an der vorgeschlagenen Bildung von Bauabschnitten
- Eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Sicherung naturschutzfachlicher Sachverhalte ist derzeit nicht notwendig und erkennbar.

7.8 Zusammenfassung

Der örtlich erkennbare Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Issigau soll im Sinne einer organischen Siedlungsentwicklung im Westen des Kernortes abgedeckt werden. Aufgrund der demografischen Entwicklung und der tendenziell leicht fallenden Einwohnerzahl ist der Gedanke an überörtliche Bedarfe aus dem regionalen Umfeld durchaus als zielführend zu betrachten. Hierbei kommt es ganz besonders darauf an, erhöhte Wohnumfeldqualität zu bieten. Die Bildung eines dauerhaften grünen Ortsrandes ist wesentliches Ziel.

Mit einer abschnittswisen Erschließung können bedarfsgerechte Entwicklungsabschnitte vorbereitet werden, ohne übermäßige Bevorratung von Infrastruktur für das Gesamtareal.

Grünordnerische Maßnahmen tragen wesentlich zur Wohnqualität und Attraktivität bei. Mit Pflanzungen kann eine CO₂-Bindung günstige Umstände mit sich bringen. Der Wasserhaushalt wird mit einem Trennsystem und Regenwasserrückhaltung entlastet.

Der prognostizierte Eingriff ist mit den beschriebenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs kompensierbar. Der Ausgleich ist damit nachgewiesen.

ANHANG

Anlage 1 – Verfahrensvermerke

Anlage 2 – Baurechtsplan

Verfahrensvermerke

- 1 Der Gemeinderat der Gemeinde Issigau hat in der Sitzung am 18.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Blumeneck“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans - Grünordnungsplans mit Begründung in der Fassung vom 19.10.2023 wurde am 20.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht und hat in der Zeit vom 30.10.2023 bis 01.12.2023 stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans - Grünordnungsplans mit Begründung in der Fassung vom 19.10.2023 hat in der Zeit vom 30.10.2023 bis 01.12.2023 stattgefunden. Die Benachrichtigung erfolgte durch das Schreiben vom 20.10.2023.
- 4 Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans - Grünordnungsplans mit Begründung in der Fassung vom 13.05.2024, wurde am 31.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Sie fand vom 10.06.2024 bis 12.07.2024 statt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- 5 Zum Entwurf des Bebauungsplans - Grünordnungsplans mit Begründung in der Fassung vom 13.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 10.06.2024 bis 12.07.2024 beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Die Benachrichtigung erfolgte durch das Schreiben vom 31.05.2024.
- 6 Der Gemeinderat der Gemeinde Issigau hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen in der Sitzung am 04.11.2024 behandelt und am 02.12.2024 den Bebauungsplan - Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 05.11.2024 als Satzung beschlossen.

Issigau, den

.....
Dieter Gemeinhardt, 1. Bürgermeister (Siegel)

- 7 Ausgefertigt

Issigau, den

.....
Dieter Gemeinhardt, 1. Bürgermeister (Siegel)

- 8 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan - Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan - Grünordnungsplan mit Begründung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Issigau, den

.....
Dieter Gemeinhardt, 1. Bürgermeister (Siegel)