



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

Abwägung §§ 3/4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf vom 9.9.2024

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.79.34**
Projekt: **Änderung des Flächennutzungsplanes
und Aufstellung eines Bebauungsplanes
für das Allgemeine Wohngebiet „An der Gärtnerei II“**

Gemeinde:

Töpen

Landkreis:

Hof

Vorhabensträger:

Gemeinde Töpen

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

E-Mail:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

Inhaltsverzeichnis:

I. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	3
II. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	4
1. Polizeiinspektion Hof, E-Mail vom 8. Mai 2025	4
2. Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern, Bayreuth, E-Mail vom 14. Mai 2025	5
3. Kreisbrandinspektion Landkreis Hof, E-Mail vom 27. Mai 2025	6
4. Regierung von Oberfranken, Bayreuth, E-Mail vom 3. Juni 2025	9
5. Wasserwirtschaftsamt Hof, E-Mail vom 4. Juni 2025	18
5.1. Grundwasserschutz	18
5.2. Abwasserbeseitigung	19
5.3. Vorsorgender Bodenschutz	20
5.4. Starkregen	21
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg, E-Mail vom 11. Juni 2025	23
7. Landratsamt Hof, E-Mail vom 12. Juni 2025	26
7.1. Bodenschutz/Altlasten	26
7.2. Immissionsschutz	27
7.3. Kommunalaufsicht	28
7.4. Verkehrswesen	29
7.5. Städtebau	30
7.6. Sonstige Anmerkungen/Hinweise	32
8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth, E-Mail vom 17. Juni 2025	34
9. Stadtwerke Hof Energie+Wasser GmbH, E-Mail vom 17. Juni 2025	37
III. BEHÖRDEN, TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND NACHBARGEMEINDEN OHNE EINWÄNDE	38
10. TenneT TSO GmbH, Bayreuth, E-Mail vom 8. Mai 2025	38
11. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken. Bamberg, E-Mail vom 14. Mai 2025	38
12. PLEdoc GmbH, Essen, E-Mail vom 19. Mai 2025	38
13. Staatliches Bauamt Bayreuth, Schreiben vom 20. Mai 2025, eingegangen am 26. Mai 2026	38
14. Landratsamt Hof, Hygienekontrolldienst, E-Mail vom 22. Mai 2025	38
15. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München, E-Mail vom 2. Juni 2025	38
16. Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, Hof, E-Mail vom 5. Juni 2025	38
17. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth, E-Mail vom 12. Juni 2025	38
18. IHK für Oberfranken, Bayreuth, E-Mail vom 18. Juni 2025	38
19. Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg, E-Mail vom 18. Juni 2025	38

20. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, E-Mail vom 20. Juni 2025 38

21. Stadt Gefell, E-Mail vom 14. Mai 2025 38

**IV BEHÖRDEN, TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND NACHBARGEMEINDEN
OHNE ÄUßERUNG 39**

22. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Wunsiedel, Außenstelle Hof 39

23. Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland, Plauen 39

24. Handwerkskammer für Oberfranken, Bayreuth 39

25. Bayerischer Bauernverband, Kreisverband Hof 39

26. Kreisheimatpfleger Landkreis Hof 39

27. Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Oberfranken, Bamberg 39

28. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg 39

29. Bundesnetzagentur, Bonn 39

30. Gemeinde Köditz 39

31. Gemeinde Feilitzsch 39

32. Stadt Hirschberg 39



Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden wurde bis 20. Juni 2025 Gelegenheit gegeben, um zu den Bauleitplanungen Stellung zu nehmen. Nachdem die Frist ohne Stellungnahme seitens einzelner Beteiligter verstrichen ist, wird davon ausgegangen, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanungen nicht berührt werden.

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Keine Äußerungen eingegangen.

II. Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Polizeiinspektion Hof, E-Mail vom 8. Mai 2025

Az: 2760
Zur E-Mail vom 7. Mai 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Köhler,

von Seiten der Polizeiinspektion Hof bestehen grundsätzlich Einwände.

Bei Neubauten sollten die aktuellen gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden, d. h. bei Errichtung einer Grundstückseinfriedung darf die Höhe zu öffentlichen Verkehrsflächen 1,20 Meter nicht überschreiten, um die Sicht für Verkehrsteilnehmer nicht zu beeinträchtigt. Eine Sockelhöhe von 10 cm darf nicht überschritten werden, außerdem sollte unter den Einfriedungen ein Freiraum von mindestens 10 cm freigehalten werden.

Wenn Stellplätze vor den Garagen vorgesehen sind, so muss die Kraftfahrzeugstellfläche in der Länge mindestens fünf Metern, gemessen vom Garagentor bis zur Straßenbegrenzungslinie, betragen.

Mit freundlichen Grüßen

Die Polizei fordert eine Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben.

Würdigung des Sachverhalts:

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a Bayerische Bauordnung sind Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände mit einer Höhe bis zu zwei Metern verkehrsfrei. Eine Begrenzung der Höhe von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen auf 1,20 Meter erscheint jedoch durchaus sinnvoll.

Gemäß § 2 Abs. 1 der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens drei Metern Länge vorhanden sein. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist geregelt, dass vor den Garagen eine Stellfläche mit einer Länge von mindestens fünf Metern vorzusehen ist.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Polizeiinspektion Hof vom 8. Mai 2025 zur Kenntnis. In die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird aufgenommen, dass Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,20 Metern nicht überschreiten dürfen.

Abstimmungsergebnis:

__ : __

**2. Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern, Bayreuth, E-Mail vom
14. Mai 2025**

**Bundesautobahn A72, Hof – Plauen
Abschnitt: AS Hof/Töpen - AS AD Hochfranken
Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes
„An der Gärtnerei II“, Gemeinde Töpen
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Planungsgebiet für den im Betreff genannten Bebauungsplan, liegt nordwestlich der Bundesautobahn A72 (Anschlussstelle Töpen) in einem Abstand von mindestens 3,0 km zur Fahrbahn entfernt.

Aufgrund der Entfernung bestehen seitens der Autobahn GmbH grundsätzlich keine Einwände gegen die vorgesehene Ausweisung. Es darf jedoch darauf hingewiesen werden, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der Autobahn keine Ansprüche wegen Lärmimmissionen geltend gemacht werden können.

Würdigung des Sachverhalts:

Aufgrund der Entfernung zur Autobahn erübrigt sich es, einen entsprechenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Autobahn des Bundes GmbH, Niederlassung Nordbayern, Bayreuth, vom 14. Mai 2025 zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

__ : __

3. Kreisbrandinspektion Landkreis Hof, E-Mail vom 27. Mai 2025

Projekt: **Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „An der Gärtnerei II“,
Gemeinde Töpen, Landkreis Hof**

Hier: **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Für den vorgelegten Bebauungsplan „An der Gärtnerei II“ wird zum abwehrenden Brandschutz nachfolgende Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme betrifft nur den abwehrenden Brandschutz. Für den vorbeugenden baulichen Brandschutz sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenaußendurchmesser usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit der Verkehrswege muss für Fahrzeuge mit 11,5 t Achslast und einem zulässigen Gesamtgewicht von 18 t ausgelegt sein. Die Verkehrswege müssen mindestens 3,00 m breit sein. Wird eine Zu- oder Durchfahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile wie z.B. Wände, Pfeiler o.ä. begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50m betragen. Die Kurvenradien müssen eingehalten werden.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass die Gebäude ganz oder in Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Sofern Gebäude auf den Grundstücken so angeordnet werden, dass diese ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrten und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vorhanden sein.

Auf die Vorschriften nach DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird hingewiesen.

Sofern bei den Gebäuden der zweite Rettungsweg nicht baulich errichtet wird und die Oberkante der Brüstung der zu den Anleitern bestimmten Fenster oder Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, muss darauf geachtet werden, dass ausreichend Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vorhanden sind.

Steigungen oder Gefälle dürfen im Verlauf von Feuerwehrezufahrten eine Neigung von 10% nicht überschreiten. Geradlinige Feuerwehrezufahrten können ggf. als Fahrspuren errichtet werden. Jede Spur muss mind. 1,10 m breit sein. Zwischen den Spuren muss der Abstand 0,80 m betragen.

Das Hydrantennetz ist nach dem neuesten Stand des DVGW Arbeitsblatt W 405 auszubauen.

Es sind im gesamten Gebiet nur Überflurhydranten nach DIN EN 14384 einzuplanen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Die Hydranten müssen mind. 3 m von Gebäuden sowie von Zu- und Ausfahrten und mind. 0,65 m von Gehsteigkanten und öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sein. Es ist zweckmäßig, Hydranten möglichst im Bereich neben Gehsteigen und Grünflächen einzubauen. Eine Wasserentnahme muss leicht möglich sein.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung $0,3 \leq GFZ \leq 0,7$, mit 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung $0,7 < GFZ \leq 1,2$, mit mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens 2h vorzusehen.

Für Gewerbe- und Industriegebiete ergeben sich ggf. höhere Anforderungen aufgrund von anderen rechtlichen Vorgaben, z.B. Muster-Industriebau-Richtlinie. Bei gleichzeitiger Benutzung von mehreren Hydranten muss mind. ein Förderstrom von 600 l/min vorhanden sein. Der Fließdruck darf 1,5 bar nicht unterschreiten.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Wenn das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfes nicht ausreichend ist und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, ergeben sich für die zuständige Gemeinde (Grundschutz) und für den Objekteigentümer (Objektschutz) folgende Deckungsmöglichkeiten:

Entnahme aus Löschwasserteichen DIN 14 210, Entnahme aus Löschwasserbehältern DIN 14 230 oder Erweiterung der Wasserversorgungsanlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Die Kreisbrandinspektion nennt die Forderungen des abwehrenden Brandschutzes.

Würdigung des Sachverhalts:

Die Straßen werden so ausgebaut, dass sie den Anforderungen des Brandschutzes genügen.

Die Angaben zu Hydranten sollten in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Löschwasserversorgung kann über das öffentliche Netz sichergestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Kreisbrandinspektion Landkreis Hof vom 27. Mai 2025 zur Kenntnis. Die Hinweise zu öffentlichen Verkehrswegen werden im Zuge der Erschließung berücksichtigt. Die Angaben zu Hydranten und Löschwasserbedarf werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Löschwasserversorgung kann aus dem öffentlichen Netz gewährleistet werden.

Abstimmungsergebnis:

— : —

4. Regierung von Oberfranken, Bayreuth, E-Mail vom 3. Juni 2025

**Vollzug des BauGB
Gemeinde Töpen, Landkreis Hof
Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Gärtnerei II" mit
gleichzeitiger FNP-Änderung
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

hier: landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.a. Vorhaben gibt die Regierung von Oberfranken als höhere Landesplanungsbehörde folgende Stellungnahme ab.

Vorhaben

Die Gemeinde Töpen beabsichtigt die Neuausweisung eines rd. 2 ha großen Wohngebietes im Anschluss an das bestehende Wohngebiet „An der Gärtnerei“ auf landwirtschaftlich genutzten Flächen am nordöstlichen Ortsrand. Der Planentwurf sieht 21 Parzellen für Einzel- und Doppelhausbebauung vor.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt; der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

Planungsrechtliche Vorgaben

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 Bayerisches Landesplanungsgesetz als Leitmaßstab der Landes- und Regionalplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der

Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke formuliert, welche im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung und nachvollziehbaren Begründung, warum für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1, 1.1.3, 1.2.2 und 3.1.1).

Flächensparenden Erschließungs- und Siedlungsformen ist Vorrang zu geben.

Insbesondere erfordert aber Ziel LEP 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke zunächst vorhandene Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden.

Die Notwendigkeit der Begründung ergibt sich auch aus § 1a Abs. 2 BauGB.

Bewertung

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält unter Punkt 2 eine Zusammenstellung verschiedener Strukturdaten und weiterer Angaben zur Ermittlung des Bedarfs für die Flächenneuanspruchnahme.

Demnach ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Töpen kein Bedarf an neuen Wohnflächen, ebenso wenig besteht ein sog. Auflockerungsbedarf.

Es wird ein abstrakter Ersatzbedarf für Abbruch, Sanierung oder Umnutzung bestehender Wohnbauflächen geltend gemacht.

Ferner wird angeführt, das vom örtlichen Handelsunternehmen Dennree sowie dem nahegelegenen Gewerbepark Hochfranken in den nächsten Jahren eine gewisse Nachfrage nach Bauplätzen ausgehen könnte.

Im Hinblick auf den Vorrang der Innenentwicklung (LEP-Ziel 3.2) wird dargelegt, dass im benachbarten, teils noch unbebauten Baugebiet keine Flächenreserven vorhanden seien, da diese Grundstücke bereits nahezu vollständig verkauft sind. Zu den weiteren im FNP dargestellten Wohnbauflächen (am westlichen Ortsrand an der Brauhausstraße, im Norden des Ortsteils Isaar) werden keine Aussagen getroffen.

Die sonstigen Angaben zu Innenentwicklungs- oder Nachverdichtungspotenzialen sind allenfalls sehr allgemein oder beziehen sich auf eine andere Gemeinde (vermutlich redaktionelle Fehler).

Zusammenfassend ist die vorliegende Bedarfsbegründung nicht überzeugend.

Aus den dargelegten Strukturdaten sowie dem unkonkreten Verweis auf den (über-)örtlichen Arbeitsmarkt kann ein zusätzlicher Bedarf für die Ausweisung von Flächen für ein Wohngebiet in geplanter Weise und Umfang nicht nachvollziehbar begründet werden.

Die Konzeption des Baugebietes lässt zudem auch keine flächeneffiziente Erschließungs- oder Siedlungsformen erkennen. Es handelt sich vielmehr um ein Gebiet mit klassischer Einzel- und Doppelhausbebauung.

Eine substantielle Betrachtung der Folgekosten wurde ebenfalls nicht vorgenommen (vgl. <https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/folgekostenschaetzer/index.php>)

Hinweise

Landes- und Regionalplanung (Sachgebiet 24):

Die geplante Neuausweisung zielt auf das Segment der Einfamilienhausbebauung und damit auf eine Zielgruppe, die dem vielerorts herrschenden Wohnungsmangel zum Trotz aufgrund der mit dem demographischen Wandel einhergehenden Nachfrageveränderungen zusehends kleiner wird. Demgegenüber gibt es auch im ländlichen Raum eine nennenswerte Nachfrage nach (Miet-)Wohnungen für junge Menschen oder Singlehaushalte, nach altersgerechten und barrierefreien Wohnangeboten sowie das Bedürfnis nach einer stärkeren Mischung von Wohnformen im Sinne eines sozialen Miteinanders. Hinzu kommen die aktuell hohen Baukosten und wirtschaftlichen Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt.

Gerade an einem von Logistikdienstleistungen geprägten Wirtschaftsstandort wie dem Hofer Land sollte auch auf bezahlbaren Wohnraum besonderes Augenmerk gelegt werden.

Baurecht (Sachgebiet 32):

- *Erforderlichkeit:* Zur Ableitung des Bedarfs wird unter Ziff. 2 der Begründung auf das in der Gemeinde und im näheren Umfeld vorhandene Gewerbe verwiesen. Hingewiesen wird ferner darauf, dass im bestehenden B-Plan 20 von 21 Baugrundstücken bereits verkauft und für die Hälfte dieser Flächen bereits Bauanträge gestellt seien. Vor Ausweisung neuer Bauflächen ist zu prüfen, aus welchen Gründen hier eine Bebauung nicht erfolgt bzw. von Baugenehmigungen kein Gebrauch gemacht wurde.
Zur Beurteilung des tatsächlichen Bedarfs an Bauflächen ist ferner der – nach unseren Unterlagen noch nicht rechtskräftige – B-Plan „Am Maueracker“ heranzuziehen. Auch hierzu enthält die Begründung keine Aussagen. Im weiteren Verfahren ist ferner zu prüfen, ob die unter Ziff. 2 - Seite 6 – getroffenen Aussagen zur Überarbeitung bestehender B-Pläne auch für die Gemeinde Töpen zutreffen.
Ohne eine entsprechende Begründung ist die Ausweisung der Bauflächen nicht als objektiv ortsplanerisch nachvollziehbar anzusehen und damit nicht nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.
- *Immissionen:* Östlich des Plangebietes befindet sich eine im FNP dargestellte, noch nicht bebaute Gewerbefläche. Gegenseitige Beeinträchtigungen (Einschränkung der Nutzung in einem künftigen GE bzw. Beeinträchtigung der Wohnnutzung sind nicht auszuschließen. Die Begründung enthält hierzu keinerlei Aussagen - weder unter Ziff. 12.7.2 noch unter Ziff. 13 (Schutzgut Mensch), Dies ist im weiteren Verfahren zu prüfen.
- *Zeichnerische Darstellung:* Die in der Begründung genannten Ausgleichsflächen A/E 1 und A/E 2 sind in der Planzeichnung zu kennzeichnen. Die Lage des in der Begründung genannten RÜB ist in der Planzeichnung darzustellen.

Städtebau (Sachgebiet 34):

- Der tatsächliche Bedarf ist stichhaltig in der Begründung darzustellen. Überprüfung freier Kapazitäten im Bauleitplan "An der Gärtnerei I" von 2022.
- Vorrangig Innenentwicklungspotential überprüfen, beispielsweise mittels Leerstandsmanagement und Aktivierung potentieller Baulücken zur Stärkung des Ortskerns (Nachverdichtungspotentiale) gem. §1 Abs. 5 BauGB.
- Das Einzugsgebiet nach Hof beeinflusst die Gemeinde Töpen (bspw. Pendlerverkehr) -> Abstimmung mit Planungszielen/Konzepten benachbarter Gemeinden (insb. Stadt Hof ISEK 2040+) ist zielführend. Ziel: Vermeidung monotoner Siedlungsstrukturen ("Schlafstadt"). Eine Durchmischung verschiedenen Wohntypologien ist anzustreben, um nachhaltige und

generationsübergreifende Bevölkerungsstrukturen im Stadtteil zu etablieren. Aneinanderreihungen führen teils zu unattraktiven Parzellen/Zuschnitten.

- Auf die Schaffung und den Betrieb einer wirtschaftlichen Infrastruktur und Folgekosten (insb. Erschließung, Medientechnik, Verkehr, Betrieb, Gemeinbedarfsflächen, etc.) wird verwiesen.
- Innovative gestalterische Ansätze des Straßenraums können eine Aufwertung mit Aufenthaltsqualität erzeugen, indem beispielsweise Mehrfachnutzungen (wie Spielen, Begrünung - Verschattung) ermöglicht werden. Der ruhende MIV (motorisierter Individualverkehr) sollte organisiert sein. Beachtung Flächenverhältnisse im Gebiet und der Gemeinde -> siehe Hinweise. Bilanz der Flächennutzungsanteile!
- Anpassung an Klimafolgeschäden (insb. Hitze, Dürre, Sturm, Starkregen) sind wesentlich. Der Grünflächen- und Gemeinbedarfsanteil erscheint unberücksichtigt in der Planung.
- Verweise:
 - [Demografischer Wandel - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr](#)
 - [Revitalisierung als Maßnahme zum Flächensparen - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr](#)
 - <https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/folgekostenschaetzer/index.php>
 - Materialien Nr.5 [schlanke bebauungspläne für wohngebiete.pdf](#)

Fazit

Flächenneuausweisungen sind bedarfsgerecht zu bemessen. Da der Flächenbedarf durch die Planungsunterlagen nicht nachvollziehbar begründet ist, steht die Planung nicht in Einklang mit den LEP-Vorgaben 1.2.1 und 3.1.1.

Insofern bestehen aus der Sicht von Raumordnung und Landesplanung Bedenken gegen die geplante Ausweisung des Wohngebietes „An der Gärtnerei II“.

Die Notwendigkeit der Flächenausweisung sollte nochmals grundsätzlich überprüft und der Planentwurf hinsichtlich der Größe und insbesondere des baulichen Konzeptes hinterfragt werden. Auf die fachlichen Hinweise der hausinternen beteiligten Fachstellen wird verwiesen.

Diese Stellungnahme beschränkt sich nicht nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und Erkenntnisse aus dem Rauminformationssystem, sondern bezieht auch andere von der Regierung wahrzunehmende Aufgaben ein. Die abschließende Abwägung der jeweiligen fachlichen Hinweise obliegt der Gemeinde Töpen als Trägerin der Planungshoheit.

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Bauleitpläne mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: poststelle@reg-ofr.bayern.de

Mit freundlichen Grüßen

Die Regierung äußert Bedenken gegen die Ausweisung des Baugebietes.

Würdigung des Sachverhalts:

Vorhaben:

Die Darstellung des geplanten Vorhabens sollte zur Kenntnis genommen werden.

Planungsrechtliche Vorgaben:

Da in Töpen eine große Nachfrage nach Bauplätzen besteht, beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 9. September 2024, für das Allgemeine Wohngebiet „An der Gärtnerei II“ einen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan zu ändern. Seitens der Regierung von Oberfranken und des Landratsamtes Hof wurden gegen das Vorhaben im Vorfeld keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Generell sind bei der Bedarfsermittlung für Bauflächen folgende Ursachen zu berücksichtigen:

Natürliche Bevölkerungsentwicklung: Gemäß den statistischen Daten ist die Bevölkerungsentwicklung in Töpen seit den siebziger Jahren mit Unterbrechungen rückläufig, wobei sich die Einwohnerzahlen seit 2018 einigermaßen stabilisiert haben. Seit den frühen Zweitausender Jahren übersteigt die Zahl der Verstorbenen die Zahl der Geborenen regelmäßig.

Zu- und Abwanderung: Das Wanderungssaldo ist seit Mitte der Achtziger Jahre überwiegend positiv, so dass die Anzahl der Zuzüge die der Wegzüge übersteigt, womit die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung teilweise ausgeglichen werden kann.

Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße: Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Töpen liegt bei 1,98 Personen. In Deutschland leben im Durchschnitt zwei Personen in einem Haushalt. Somit besteht für die Gemeinde kein Auflockerungsbedarf.

Steigende Raumsprüche der Wohnbevölkerung: Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung ist in den letzten sieben Jahren in Töpen um 0,8 m² gestiegen.

Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen: Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass in einer Kommune pro Jahr 0,3 % der bestehenden Wohnungen abgehen, weil die Gebäude nicht mehr bewohnbar sind oder nicht mehr saniert werden können. Bei 509 Wohnungen in Töpen sind dies im Jahr zwischen eine und zwei Wohnungen, in zehn Jahren somit ungefähr 15 Wohnungen. Bei einer Wohnfläche von 100 m² ergibt sich somit ein Ersatzbedarf von 1.500 m².

Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt: Das bedeutet, dass zwar rechnerisch ausreichend Wohnraum (z.B. in einer Kommune) zur Verfügung steht, dieser Wohnraum aber nicht der Nachfrage entspricht, weil beispielsweise keine kleineren Wohnungen für Singles, Studenten oder Senioren zur Verfügung stehen oder preiswerter Wohnraum für junge Familien. Dieser Bedarf kann im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht ermittelt werden, jedoch kann davon ausgegangen werden, dass ein solcher Bedarf in manchen Segmenten besteht.

Bauliche Dichte: Die Gemeinde beabsichtigt, die Bebauung in bestimmten Bereichen des Gemeindegebietes durch zusätzliche Wohnnutzung zu verdichten. Somit entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Wohnflächen. Dieser Punkt trifft im vorliegenden Fall nicht zu.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass in Töpen seit Jahren erfolgreich versucht wird, Innenentwicklungspotenziale zu nutzen, Leerstände zu beseitigen und innerstädtisch attraktiven Wohnraum zu schaffen. Dies ist jedoch ein langwieriger Prozess, weil sich die meisten Objekte in Privatbesitz befinden und seitens der Eigentümer selten die Bereitschaft nach Veränderung besteht.

Gleiches gilt sinngemäß für freie Baugrundstücke innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen. Diese Planwerke sind teilweise zwanzig Jahre und älter und zur damaligen Zeit wurde nicht nur in Töpen, sondern auch in den meisten anderen Kommunen Baurecht für Flächen geschaffen, die sich nicht im Eigentum der Kommune befanden. Somit besteht im Nachhinein keine Zugriffsmöglichkeit auf solche freien Baugrundstücke, sondern es gibt nur die Möglichkeit den Dialog mit den Eigentümern zu führen und solche Grundstücke an Bauwillige zu vermitteln.

Sicherlich können gegen die Planung zutreffende und nachvollziehbare Argumente ins Spiel gebracht werden. Die Nutzung der Potenziale der Innenentwicklung ist wichtig für den Erhalt und die Schaffung attraktiver Ortskerne mit qualitativ hochwertigem Wohnumfeld. Aber diese Maßnahmen sind zeit- und arbeitsintensiv und daher nicht geeignet, kurzfristig bestehenden Bedarf zu decken. Wichtig ist, sowohl die Innenentwicklung weiter voranzutreiben als auch mit einer begrenzten Neuausweisung von Wohnflächen die bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Die Eigentümer unbebauter Grundstücke werden turnusmäßig von der Gemeinde angeschrieben. Die Gemeinde betreibt auch keine Bevorratung von Baugrundstücken und stellt Bebauungspläne nur bei entsprechendem Bedarf auf.

Innenentwicklungspotenziale:

Es liegt in erster Linie im Interesse der Gemeinde, zunächst Baulücken oder Leerstände als Bauland zu nutzen, um zusätzliche Investitionen in die Infrastruktur zu vermeiden. Die Gemeinde ist seit Jahren bestrebt, Strategien und Gestaltungsplanungen vorzunehmen und umzusetzen, um den Ortskern attraktiver zu gestalten.

Im Bereich des Bebauungsplanes an der „An der Gärtnerei“ sind noch 21 Baulücken vorhanden. Von diesen 21 Grundstücken sind jedoch bereits 20 verkauft und für die Hälfte liegen bereits Bauanträge vor. Somit steht noch ein Grundstück für eine Bebauung zur Verfügung.

Strukturdaten:

Einwohnerzahl der Gemeinde: 995 am 31. Dezember 2023.

Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre: In den letzten zehn Jahren sanken die Bevölkerungszahlen von 1.056 im Jahr 2013 auf 995 im Jahr 2023. Daraus ergibt sich ein Bevölkerungsschwund von 61 Personen.

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung: Ausgehend von einem Zeitraum der nächsten zehn Jahre wird für Töpen eine Einwohnerzahl von 900 prognostiziert, somit rund 100 Personen weniger als heute.

Bevölkerungsprognose des Landkreises: Der Landkreis Hof weist 2023 eine Einwohnerzahl von 92.675 auf. Für 2033 wird eine Bevölkerungszahl von 91.600 prognostiziert, somit ein Rückgang um rund 1.000 Personen.

Durchschnittliche Haushaltsgröße: Die Anzahl der Wohnungen in Töpen liegt bei 509. Bei einer Einwohnerzahl von 995 ergibt sich somit eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,95 Personen.

Einstufung im Zentrale-Orte-System: Gemäß Regionalplan Oberfranken-Ost (5) besitzt Töpen keine zentralörtliche Funktion.

Gebietskategorie gemäß LEP: Der Bereich um Töpen gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2023 (LEP 2023) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird [...] bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt. Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Die Gemeinde Töpen ist nicht an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Feilitzsch in einer Entfernung von etwa sechs Kilometern. Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Wichtigste Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahnen BAB 72 (Autobahndreieck Bayerisches Vogtland – Autobahnkreuz Chemnitz), an welche die Gemeinde über eine Anschlussstelle angebunden ist.

Eine weitere wichtige Verbindung ist die Bundesstraße B 2 (Gartz a.d.Oder - Mittenwald), welche mitten durch das Gemeindegebiet verläuft.

Darüber hinaus sind die Kreisstraßen HO 1 (B 173 – Trogen – Feilitzsch – Unterhartmannsreuth – Münchenreuth – Obertiefendorf – Töpen), HO 2 (St 2192 Joditz – Isaar – Hohendorf – Schollenreuth) und HO 3 (Mödlareuth - Töpen) zu nennen.

In diesem Zusammenhang weist das Staatliche Bauamt Bayreuth darauf hin, dass die geplante Ortsumfahrung Töpen in der geltenden Fassung des Bundesverkehrswegeplans 2030 nicht berücksichtigt wurde. Das Staatliche Bauamt wird beim nächsten Bundesverkehrswegeplan die Aufnahme der Ortsumfahrung erneut prüfen.

Der nächstgelegene Flugplatz befindet sich in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen, Entfernung etwa 15 Kilometer).

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region: Der Landkreis Hof weist eine weit überdurchschnittliche Industriedichte auf (Anzahl der Beschäftigten je 1.000 Einwohner). Wichtigste Branchen sind das Textilgewerbe, die Herstellung von Kunststoffwaren, das Gesundheitswesen und das Baugewerbe. Sehr viele der Beschäftigten sind in der Kfz-Zulieferindustrie tätig. Der Gewerbepark Hochfranken in Hof, der gemeinsam mit der Gemeinde Gattendorf gebildet wurde, soll die Kompetenzen in diesem Bereich ausbauen. 34 % der Industriebeschäftigten sind im Textilgewerbe tätig, 10 % im Maschinenbau, 14 % im Bekleidungs-gewerbe und 12 % im Ernährungsgewerbe. Der Raum Hof mit den benachbarten Landkreisen Kulmbach und Bayreuth zählt zu den wichtigsten Textilregionen Deutschlands.

Neben dem zehn Kilometer entfernten Gewerbepark Hochfranken ist Töpen Sitz des wichtigsten Großhändlers für Biolebensmittel und Naturkosmetik im deutschsprachigen Raum mit 850 Beschäftigten am Standort Töpen.

Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde: Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht: Im Bereich der Gemeinde sind im Flächennutzungsplan keine relevanten Flächen dargestellt, für die mittelfristig ein Bebauungsplan erstellt werden soll.

Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht: Die Gemeinde Töpen besitzt rechtskräftige Bebauungspläne, welche bislang erst teilweise umgesetzt wurden. Im Zuge der Überarbeitung dieser Bebauungspläne wird im Einzelfall überprüft, ob die ausgewiesenen Flächen verringert werden können.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich: Unter dem Punkt „Innenentwicklungspotenziale“ wurde bereits dargelegt, welche Maßnahmen die Gemeinde in den letzten Jahrzehnten durchgeführt hat, um Baulücken im Innenbereich zu schließen.

Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Grundstücke: Auch zu dieser Thematik wurde im Punkt „Innenentwicklungspotenziale“ ausgeführt, dass die Gemeinde zahlreiche Umnutzungen leerstehender Gebäude erfolgreich umsetzen konnte und diesen Weg auch konsequent weiterverfolgen wird.

Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen: Der Ortskern von Töpen ist teilweise bereits sehr eng bebaut. Ein gewisses Nachverdichtungspotenzial ist jedoch gegeben.

Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs:

Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung: Bei zurückgehender Bevölkerung besteht im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung kein Bedarf für Wohnbauflächen.

Auflockerungsbedarf: Wie bereits oben ausgeführt, liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde bei 1,95 Personen. In Deutschland leben im Durchschnitt zwei Personen in einem Haushalt. Somit besteht für die Gemeinde ein kein Auflockerungsbedarf.

Ersatzbedarf: Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass in einer Kommune pro Jahr 0,3 % der bestehenden Wohnungen abgehen, weil die Gebäude nicht mehr bewohnbar sind oder nicht mehr saniert werden können. Bei 509 Wohnungen in Töpen sind dies im Jahr zwischen ein und zwei Wohnungen, in zehn Jahren somit rund 15 Wohnungen. Bei einer Wohnfläche von 100 m² ergibt sich somit ein Ersatzbedarf von 1.500 m². Selbst wenn davon ausgegangen wird, dass die Hälfte des abgegangenen Wohnraums auf demselben Grundstück ersetzt wird, verbleibt ein Bedarf von rund 750 m². Somit besteht für die Gemeinde in den nächsten zehn Jahren ein Bedarf von 750 m² Wohnbaufläche (Auflockerungs- und Ersatzbedarf). Im Bebauungsplan „An der Gärtnerei“ steht noch ein zu bebauendes Grundstück zur Verfügung, somit eine Wohnbaufläche von 100 m².

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden 20 neue Baurechte geschaffen, somit eine Wohnfläche von 2.000 m². Damit wird der derzeitige Bedarf deutlich überschritten. Da jedoch Töpen Sitz des wichtigsten Großhändlers für Biolebensmittel und Naturkosmetik im deutschsprachigen Raum mit 850 Beschäftigten am Standort ist und auch der Gewerbepark Hochfranken in einer Entfernung von wenigen Minuten erreichbar ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Bauplätze in den nächsten Jahren nachgefragt werden.

Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung:

Kosten und Folgekosten für die Erschließung werden von der Gemeinde Töpen getragen.

Baupflicht:

Im Kaufvertrag für die Grundstücke wird eine Baupflicht eingetragen.

Bewertung:

Eine bauliche Weiterentwicklung im Bereich der Brauhausstraße sowie im Norden von Isaar ist derzeit nicht vorgesehen.

Hinweise:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind dahingehend gestaltet, dass in dem Gebiet unterschiedliche Wohnformen zulässig sind. Bei der Parzellierung handelt es sich lediglich um einen Vorschlag. Mehrfamilienhäuser sind genauso zulässig, wie etwa Tiny-Häuser. Bei der zulässigen Geschossigkeit wurde aufgrund der Lage am Ortsrand allerdings lediglich eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Baurecht:

Erforderlichkeit:

Bei Inkrafttreten der letzten Änderung des Bebauungsplanes vor gut zwei Jahren waren noch 33 Baugrundstücke unbebaut. Aktuell sind noch 20 Parzellen frei, für die bereits zehn Bauanträge gestellt sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass die noch freien Bauplätze in den nächsten Jahren bebaut werden.

Immissionen:

Seitens des Landratsamtes Hof wurden bezüglich der östlich angrenzenden Gewerbefläche keine entsprechenden Forderungen gestellt.

Zeichnerische Darstellung:

Die Ausgleichsflächen werden im Plan festgesetzt. Das geplante Regenrückhaltebecken ist bereits in der Planzeichnung enthalten.

Städtebau:

Bedarf:

Bei Inkrafttreten der letzten Änderung des Bebauungsplanes vor gut zwei Jahren waren noch 33 Baugrundstücke unbebaut. Aktuell sind noch 20 Parzellen frei, für die bereits zehn Bauanträge gestellt sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass die noch freien Bauplätze in den nächsten Jahren bebaut werden. Bis auf einen Bauplatz sind alle Parzellen verkauft.

Innenentwicklungspotenzial:

Es liegt in erster Linie im Interesse der Gemeinde, zunächst Baulücken oder Leerstände als Bauland zu nutzen, um zusätzliche Investitionen in die Infrastruktur zu vermeiden. Die Gemeinde ist seit Jahren bestrebt, Strategien und Gestaltungsplanungen vorzunehmen und umzusetzen, um den Ortskern attraktiver zu gestalten. In Töpen befinden sich derzeit noch drei Baulücken (ausgenommen Baugebiet „An der Gärtnerei“), auf welche die Gemeinde jedoch keinen Zugriff hat.

Durchmischung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind dahingehend gestaltet, dass in dem Gebiet unterschiedliche Wohnformen zulässig sind. Bei der Parzellierung handelt es sich lediglich um einen Vorschlag. Mehrfamilienhäuser sind genauso zulässig, wie etwa Tiny-Häuser. Bei der zulässigen Geschossigkeit wurde aufgrund der Lage am Ortsrand allerdings lediglich eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Erschließung:

Die vorgesehene Erschließung stellt eine wirtschaftliche Lösung dar, um die Preise für künftige Bauherrn niedrig zu halten.

Gestaltung des Straßenraums:

Gestaltungselemente im Straßenraum, wie Bauminseln, öffentliche Parkplätze für Anwohner oder Spielplätze erhöhen naturgemäß die Baukosten, was für die Bauherrn höhere Preise bedeutet. Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich in der Mödlareuther Straße, rund 500 Meter vom Planungsgebiet entfernt.

Anpassung an Klimafolgeschäden:

Im Bebauungsplan sind dazu folgende Festsetzungen getroffen:

„Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.“

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sind daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen auszuführen, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

Zur Entlastung der gemeindlichen Kanalisation soll das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser mittels Versickerungsanlagen (Rigolen- oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden.“

Fazit:

Die Planung sollte grundsätzlich überarbeitet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberfranken, Bayreuth, vom 3. Juni 2025 zur Kenntnis. Die Stellungnahme der Regierung wird abgewogen, wie oben dargelegt.

Abstimmungsergebnis:

__ : __

5. Wasserwirtschaftsamt Hof, E-Mail vom 4. Juni 2025

5.1. Grundwasserschutz

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für
das Allgemeine Wohngebiet "An der Gärtnerei II", Gemeinde Töpen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Bauvorhaben äußern wir uns wie folgt:

Grundwasserschutz

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine näheren Informationen vor. Es wird
darauf hingewiesen, dass Hang und Schichtwasser auftreten kann. Es wird ergän-
zend darauf hingewiesen, dass es in der Verantwortung des Bauherrn liegt, Grund-
wasser entsprechend baulich zu berücksichtigen.

*Bauherrn werden darauf hingewiesen, dass Hang-, Schichten- und Grundwasser
baulich zu berücksichtigen ist.*

Würdigung des Sachverhalts:

Messungen über Grundwasserstände liegen nicht vor. Das Auftreten von oberflächennahem
Schichtenwasser ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht auszuschließen. Der
Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes sollte in die Begründung zum Bebauungsplan
aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

***Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom
4. Juni 2025 zur Kenntnis. Der Hinweis, dass bei der Bauausführung Grundwasser zu
beachten ist, wird in die Planunterlagen aufgenommen.***

Abstimmungsergebnis:

__ : __

5.2. Abwasserbeseitigung

Abwasserbeseitigung

Die Erschließung ist im Mischsystem geplant, das Abwasser soll in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet und durch die Kläranlage der Gemeinde Töpen behandelt werden. Grundsätzlich wird empfohlen, nach Möglichkeit Niederschlagswasser vor Ort zu versickern.

Inwieweit eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der unterhalb liegenden

Kanalisation gegeben ist, ist zu überprüfen. Gleichzeitig wird im Hinblick auf die Vermeidung der Einleitung von Fremdwasser dringend empfohlen, das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung dahingehend zu optimieren.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanalisation ist zu überprüfen.

Würdigung des Sachverhalts:

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch den Anschluss an die kommunale Abwasseranlage der Gemeinde Töpen im Mischsystem grundsätzlich sichergestellt werden. Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu überprüfen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen. Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation wird im Rahmen der Erschließungsplanung überprüft.

Abstimmungsergebnis:

__ : __

5.3. Vorsorgender Bodenschutz

Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Bauvorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Oberstes Ziel ist die Vermeidung und Minimierung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Auf das Einhalten der Vorgaben der DIN 19731 wird hingewiesen. Sie beschreibt die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub, z.B. die separate Lagerung von Mutterboden, die Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen.

Insbesondere während des Baubetriebs ist sicherzustellen, dass kein Abschwemmen von Feinteilen in umliegende Bereiche und insbesondere nicht in Gewässer erfolgt.

Auf die Vermeidung und Minimierung von Bodenaushub wird hingewiesen.

Würdigung des Sachverhalts:

Die Hinweise sollten in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung zum Bebauungsplan wird aufgenommen, dass Bodenaushub zu vermeiden und zu minimieren ist.

Abstimmungsergebnis:

__ : __

5.4. Starkregen

Starkregen

Wir empfehlen die klimabedingten Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse bei der Planung der Oberflächenwasserableitung aus den versiegelten Flächen sowie einen möglichen Eintrag von verunreinigtem Oberflächenwasser zu berücksichtigen. Wild abfließendes Oberflächenwasser soll möglichst schadlos abfließen können. Hinweise dazu können der Internetseite www.hochwasserinfo.bayern.de entnommen werden.

Als Festsetzungen im Bebauungsplan werden aufgrund der Hanglage empfohlen:

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

Mit freundlichen Grüßen

Ein Hinweis auf Starkregenereignisse sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Würdigung des Sachverhalts:

Es kann durch Starkregenereignissen auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen zu flächenhaften Überflutungen kommen. Mit der Klimaschutznovelle des BauGB von 2011 und dem Hochwasserschutzgesetz II von 2017 wurden der vorbeugende Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Bauleitplanung durch die §§ 1 Abs. 5 Satz 2 und 1a Abs. 5 BauGB gestärkt und die Belange des Hochwasserschutzes im BauGB konkretisiert. Dies verstärkt die abwägungserheblichen Anforderungen gemäß § 1 Abs. 6 an den sachgerechten Umgang mit Abwässern (Nr. 7e) und die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (Nr. 12), die im Abwägungsvorgang nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Zu den Abwässern gehört gemäß § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auch das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser. Denn es ist offenkundig, dass durch die bauliche Inanspruchnahme von Flächen dem Niederschlagswasser Versickerungsflächen entzogen werden (Uwe Kutter: Hochwasser und Starkregenschutz im Abwägungsvorgang).

Nach DIN 1986-100 ist der Überflutungsnachweis als Differenz zwischen den Regenwassermengen aus dem 30-jährigen und dem zweijährigen Regenereignis zu führen und als zurückhaltende Regenwassermenge in den Freiflächen des Grundstücks ohne Gefährdung für den Menschen oder Sachgüter darzustellen. Dies gilt ab einer Grundstücksfläche von 800 m². Dieser Nachweis sollte im Baugenehmigungsverfahren als Bestandteil der Bauantragsunterlagen verlangt werden, um negative Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB zu überwachen.

**6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg, E-Mail vom
11. Juni 2025**

Projekt-Nr.: 1.79.34

**Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „An der Gärtnerei II“,
Gemeinde Töpen, Landkreis Hof**

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Köhler,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Münchberg nimmt als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB in o.g. Angelegenheit wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich für das Allgemeine Wohngebiet „An der Gärtnerei II“ umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen von Grundstücken folgender Flurnummern der Gemarkung Töpen: FINr. 359, 360 und 670/5.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 25.390 m².

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Auf Folgendes hingewiesen:

Grundsätzlich gilt, dass Grund und Boden ein nicht vermehrbares Gut sind und auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt haben. So soll nach § 1 Baugesetzbuch mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwick-

lung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die Maßnahme werden landwirtschaftlich genutzte Flächen dauerhaft einer Bewirtschaftung entzogen. Diese Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Bewirtschafter sind rechtzeitig zu informieren, da diese Flächen in Betriebskonzepten mittelfristig eingeplant sind.

Die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung müssen gewährleistet bleiben (auch während der Baumaßnahmen).

Die Funktionsfähigkeit der Grundstücksentwässerung während der Bauzeit und auch nach Fertigstellung muss gewährleistet sein. Unterbrochene (dauerhaft oder vorübergehend durch die Baumaßnahmen) oder beschädigte Drainagen sind in ihrer vollen Funktionsfähigkeit wiederherzustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hier Spätschäden evtl. erst nach einigen Jahren (z. B. in besonders niederschlagsreichen Jahren) auftreten bzw. erkennbar sind.

Die regelmäßige Pflege der Grünflächen hat derart zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarfläche vermieden wird.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bringt einige Anregungen aus landwirtschaftlicher Sicht vor.

Würdigung des Sachverhalts:

Flächenverbrauch:

Der Standort Bayern ist eine der stärksten Wirtschaftsregionen Europas, die sich in den vergangenen Jahren durchweg positiv entwickelt hat. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs von 541.000 Millionen € 2014 auf 791.000 Millionen € 2024, gleichzeitig stieg die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im gleichen Zeitraum um ein Viertel. Die Arbeitslosigkeit befindet sich auf einem historischen Tiefstand, mit entsprechend positiven Effekten auf den Wohlstand. Diese Entwicklung ist maßgeblich durch die erfolgreiche Verknüpfung der Funktionsräume der Metropolen sowie des eher ländlich geprägten Raumes bedingt. Damit sich die attraktiven bayerischen Wohn- und Wirtschaftsstandorte auch zukünftig erfolgreich im Wettbewerb positionieren können, müssen alle Ansprüche eines modernen Siedlungsverbundes berücksichtigt werden. Hierfür bedarf es einer nachhaltigen Nutzung und Schaffung von Gewerbe- und Wohngebieten, Infrastruktur, Freiraum für Mensch, Tier und Natur sowie hochwertige landwirtschaftliche Nutzflächen.

Um eine geordnete Entwicklung der Nutzungen im Raum zu gewährleisten, werden in Bayern Ziele und Grundsätze sowie planungsrechtliche Grundlagen über die Bayerische Bauordnung (BayBO), das Landesplanungsgesetz (BayLplG) und das Landesentwicklungsprogramm (LEP) geregelt. Dabei stehen insbesondere eine Vermeidung der Zersiedelung, eine integrierte Standortentwicklung sowie eine Abwägung unterschiedlicher Anforderungen an den Raum im Fokus. Diese Leitvorgaben werden in den jeweiligen Regionalplänen sachlich und räumlich definiert und konkretisieren die Festsetzungen für die 18 bayerischen Planungsregionen. So werden beispielhaft Ziele und Grundsätze zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung oder Gebiete zur Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen festgesetzt. Im Rahmen der Bauleitplanung gestalten die Kommunen die städtebauliche Entwicklung eigenverantwortlich durch die Aufstellung von Flächennutzungsplänen, die bestimmte Bodennutzungen für das gesamte Gemeindegebiet festlegen, und Bebauungsplänen, die verbindliche Festsetzungen für ein konkretes Gebiet enthalten und regeln, wie die Grundstücke bebaut werden können.

Tatsache ist jedoch, dass es im Siedlungsverbund mit Flächen für Wohnen, klassische Industrie und Gewerbe, Handel und Dienstleistung, Infrastruktur wie Verkehrs- oder auch Energietrassen, Erholungsflächen sowie für Wald, Landwirtschaft und Rohstoffabbau konkurrierende Nutzungen gibt, die alle ihre Berechtigung haben und je nach den Gegebenheiten und Bedürfnissen vor Ort über die Flächenplanung optimiert werden müssen. Dabei sollten Nutzungskonflikte so wachstumsfreundlich und umweltverträglich wie möglich gelöst werden.

Überplanung landwirtschaftlicher Flächen:

Die überplanten Flächen werden von der Gemeinde Feilitzsch erworben. Die Pächter sind über das Vorhaben rechtzeitig informiert worden.

Zufahrt zu landwirtschaftlichen Flächen:

Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Vernässung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen:

Eine Vernässung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kann ausgeschlossen werden, das Gebiet wird nach den Regeln der Technik an die Entwässerungseinrichtungen der Gemeinde Töpen angeschlossen. Der Hinweis, dass eventuell vorhandene Drainagen in ihrer Funktion zu erhalten oder wiederherzustellen sind, sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Pflege der Grünflächen:

Die Pflegemaßnahme der Grün- und Ausgleichsflächen sollten noch in den Planentwurf aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg vom 11. Juni 2025 zur Kenntnis. Die Hinweise zu eventuellen Drainagen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Pflegemaßnahmen der Grün- und Ausgleichsflächen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

__ : __

7. Landratsamt Hof, E-Mail vom 12. Juni 2025

7.1. Bodenschutz/Altlasten

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „An der Gärtnerei“, Gemeinde Töpen; Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den o. g. Bauleitplanungen entsprechend den Entwürfen und der Begründungen der IVS GmbH vom 09.09.2024 nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Bodenschutz/Altlasten

Aus dem Bereich Altlasten und Bodenschutz gibt es keine weiteren Anmerkungen.

Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 wird hingewiesen.

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

In der Bayerischen Bodenschutz-Verwaltungsverordnung ist geregelt, dass sich die Pflichten des Bodenschutzrechts zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge nicht unmittelbar an die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung richten. Die Vorschriften des Bodenschutzrechtes enthalten jedoch Vorgaben für die Bewertung von Bodenbelastungen, die die Gemeinde bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen hat. Bei der Erfüllung der boden- und

altlastenbezogenen Pflichten zur Gefahrenabwehr ist das konkrete Schutzbedürfnis maßgeblich, das sich aus der jeweils planungsrechtlich zulässigen Nutzung und damit auch aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergibt.

Auf den Umgang mit Altlasten wird hingewiesen.

Würdigung des Sachverhalts:

Die Hinweise sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Hof vom 12. Juni 2025 zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

__ : __

7.2. Immissionsschutz

2. Immissionsschutz

Die Gemeinde Töpen plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „An der Gärtnerei II“, der auf Fl.Nr. 359 der Gemarkung entstehen soll.

Anhand einer überschlägigen Prognose der Verkehrsbelastung an der HO3 kann eine Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – festgestellt werden. Es wird ein Gesamtbeurteilungspegel von 58,5 dB(A) am Tage und von 49 dB(A) nachts errechnet.

Die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 betragen tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Bei einem Abstand von 40 m zur Straße werden die Orientierungswerte sicher eingehalten. In diesem Abstand sind Schallschutzfenster der Schutzklasse II einzubauen oder die Einhaltung ist durch andere geeignete Maßnahmen (beispielsweise grundrissorientierte Bauweise) dem Landratsamt Hof, FB 403, nachzuweisen.

Aus Immissionsschutzfachlicher Sicht müssen die Vorgaben zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 direkt im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Auf eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte entlang der Kreisstraße HO 3 wird aufmerksam gemacht.

Würdigung des Sachverhalts:

Die Kreisstraße HO 3 verläuft unmittelbar am Nordwestrand des Gebiets. Bei der Zählstelle zwischen Töpen und der Landesgrenze bei Mödlareuth ergibt sich aus der Zählung 2023 eine Verkehrsbelastung von 557 Fahrzeugen in 24 Stunden; daraus resultiert ein DTV von 33 Fahrzeugen tagsüber und vier Fahrzeugen nachts bei einem Lkw-Anteil von 20 % tagsüber und 10 % nachts. Somit ergibt sich ein Mittelungspegel von 57 dB tagsüber und 50 dB nachts. Im betreffenden Bereich ist eine Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h angeordnet, was einen Abschlag von jeweils 1,5 dB begründet. Die Entfernung beträgt rund 15 Meter, was einen Zuschlag von jeweils 3 dB erbringt. Somit ergeben sich Beurteilungspegel von 58,5 dB tagsüber und 51,5 dB nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB tagsüber und 45 dB nachts können somit nicht eingehalten werden. Bei Wohngebäuden in einer Entfernung bis zu 40 Metern vom Fahrbahnrand der Kreisstraße sind daher Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen. Diese Festsetzung sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Hof wird zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan werden immissionsschutzrechtliche Festsetzungen aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

— : —

7.3. Kommunalaufsicht

3. Kommunalaufsicht

Aus beitragsrechtlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Töpen und die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „An der Gärtnerei II“ in der Gemeinde Töpen keine Einwendungen.

Im Hinblick auf die Ausführungen zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen unter Nr. 11 der Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf ergeht der Hinweis, dass die Gemeinde nach Art. 5a Abs. 1 KAG zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag zu erheben hat.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Gemeinde Erschließungsbeiträge zu erheben hat.

Würdigung des Sachverhalts:

Ein entsprechender Hinweis sollte noch in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Hof wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf Erschließungsbeiträge wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

__ : __

7.4. Verkehrswesen

4. Verkehrswesen

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Einwände erhoben.
Die Sichtdreiecke bei Einmündung in die Kreisstraße HO 3 müssen vorhanden sein.
Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der Tiefbauverwaltung verwiesen.

Es werden keine Einwände erhoben.

Würdigung des Sachverhalts:

Im Einmündungsbereich der Kreisstraße HO 3 sollten die Sichtdreiecke ergänzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Hof wird zur Kenntnis genommen. Die Sichtdreiecke werden im Plan dargestellt.

Abstimmungsergebnis:

__ : __

7.5. Städtebau

5. Städtebau

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Einwände.

Die trapezförmigen und dreieckigen Grundstücke innerhalb der Ringstraße erscheinen - mit der geplanten Grundstücksaufteilung und der verbleibenden überbaubaren Fläche - als schwierig bebaubar, was dazu führen könnte, dass diese Grundstücke für bauwillige unattraktiv sind. Es wird vorgeschlagen, Bebauungsvorschläge mit üblichen Gebäude- und Garagrößen auf diesen Grundstücken zu untersuchen und diese ggf. in den Bebauungsplan aufzunehmen. Je nach Ergebnis sollte eine alternative Grundstücksaufteilung geprüft werden.

Beim nördlichen dreieckigen Grundstück innerhalb der Ringstraße könnte es zu Problemen mit der Festsetzung der Höhenlage des OKF EG kommen. Die südöstliche und nördliche Grundstücksecke haben laut Höhenlinien einen Höhenunterschied von etwa 3 m. Die Bebauung wird durch den Grundstückszuschnitt in den nördlichen Teil gezwungen. Ob die Festsetzung der Höhenlage einhaltbar ist, sollte im Rahmen der Bauleitplanung planerisch untersucht werden.

Auch bei Hanggrundstücken, die talseitig im Süden erschlossen sind, führt die Einhaltung der Festsetzung der Höhenlage (mit Bezug auf die Erschließungsstraße) in der Praxis häufig dazu, dass die Gebäude in den Hang gegraben werden müssen, um den Garten im Süden positionieren zu können. Dies ließe sich praktikabel dadurch lösen, dass die Erdgeschossfußbodenoberkante höhenmäßig durch ein Maximalmaß an das natürlich vorhandene Gelände gebunden wird und nicht an die Erschließungsstraße.

Festsetzung 1.3.3. Fußweg:

Der Text dieser Festsetzung ist identisch zur „Festsetzung 1.3.2. Straßenbegrenzungslinie“; vermutlich handelt es sich um einen Kopierfehler, es wird um Prüfung und ggf. Korrektur gebeten. Für Fußwege sieht die Planzeichenverordnung unter Pkt. 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vor, deren Verwendung erfolgen sollte.

Festsetzung 2.1. Dächer:

Die festgesetzte maximale Höhe für Garagen würde besser in „Festsetzung 1.1.5. Höhe baulicher Anlagen“ passen. Die Höhenlage der Fußbodenoberkante der Garagen sollte ebenfalls festgesetzt werden. Vermutlich ist der städtebauliche Ansatz für diese Festsetzung überdimensionale Garagenbaukörper zu vermeiden?

In der Begründung auf S. 14 ist die Höhenlage 30 cm und in der Planzeichnung (Festsetzung 1.1.5.) auf einen Meter über Erschließungsstraßenniveau festgesetzt. Der Widerspruch wäre auszuräumen.

In der Begründung fehlen die Begründungen zu den in der Planzeichnung aufgeführten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen; diese sind zu ergänzen.

Aus städtebaulicher Sicht werden einige Hinweise zur Planung gegeben.

Würdigung des Sachverhalts:

Grundstückszuschnitte:

Die Bebauung der Grundstücke innerhalb der Ringstraße wurde geprüft. Alle Grundstücke sind mit „normal“ großen Gebäuden problemlos bebaubar.

Höhenlage baulicher Anlagen:

Die Höhenlage von Gebäuden sollte wie folgt neu festgesetzt werden:

„Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als einen Meter über dem mittleren Geländeniveau im Bereich des Hauptzugangs liegen.“

Fußweg:

Die Festsetzung sollte gemäß den Hinweisen des Landratsamtes korrigiert werden.

Dächer:

Die Höhe von Garagen sollte wie folgt neu festgesetzt werden:

„Die maximale Gebäudeoberkante bei Garagen beträgt sechs Meter ab Fußbodenoberkante. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als einen Meter über dem mittleren Geländeniveau im Bereich der Hauptzufahrt liegen.“

Höhenlage laut Begründung:

Hier handelt es sich um eine veraltete Ausführung der Begründung, die zwischenzeitlich korrigiert wurde.

Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um entsprechende Erläuterungen ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Hof wird zur Kenntnis genommen. Den Hinweisen des Landratsamtes wird nachgekommen, wie oben dargelegt.

Abstimmungsergebnis:

— : —

7.6. Sonstige Anmerkungen/Hinweise

6. Sonstige Anmerkungen/Hinweise

6.1 Unter Nr. 1.1.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Geschossflächenzahl) ist 0,0 in 0,8 zu ändern.

6.2 Nach 1.7.1 der textlichen Festsetzungen dürfen bauliche Anlagen aller Art – mit Ausnahme von Aufschüttungen und Abgrabungen geringen Umfangs – innerhalb der Bauverbotszone der HO 3 nicht errichtet werden. Was ist unter Aufschüttungen und Abgrabungen „geringen Umfangs“ zu verstehen? Um dem Bestimmtheitsgebot Rechnung zu tragen, sollte definiert werden, was als geringer Umfang gilt.

6.3 In den Begründungen zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan (siehe z. B. jeweils Seite 5) ist vom „Markt Pressig“ die Rede. Dies ist in „Gemeinde Töpen“ zu ändern.

6.4 Auf Seite 15, Punkt 9.2 des Umweltberichts, ist unter „Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ folgendes erläutert: „Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Töpen findet nicht statt, weil lediglich ein bestehender Bebauungsplan in seinen Festsetzungen geändert werden soll“. Die Formulierung ist nicht passend, da es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes handelt.

6.5 Die auf Seite 17 unter Punkt 12.7.3 „Landschafts- und Naturschutz“ angeführten Ausgleichsmaßnahmen (A/E 1 und A/E 2) sind im Bebauungsplan nicht als Festsetzung enthalten.

Mit freundlichen Grüßen

Es werden fünf weitere Anregungen gegeben.

Würdigung des Sachverhalts:

Geschossflächenzahl:

Die Festsetzungen werden entsprechend korrigiert.

Aufschüttungen und Abgrabungen:

Die Entscheidung, ob eine Aufschüttung oder Abgrabung genehmigungspflichtig ist, trifft in der Regel die Straßenbaubehörde oder die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde. Die Bezeichnung „geringen Umfangs“ ist in Artikel 23 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes formuliert.

Begründung:

Die Angaben in der Begründung wurden zwischenzeitlich korrigiert.

Umweltbericht:

Die Angaben im Umweltbericht werden entsprechend korrigiert.

Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Plan festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Hof wird zur Kenntnis genommen. Den Hinweisen des Landratsamtes wird nachgekommen, wie oben dargelegt.

8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth, E-Mail vom 17. Juni 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Köhler,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Wir bitten Sie dies bei Ihren Planungen entsprechend zu berücksichtigen.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten

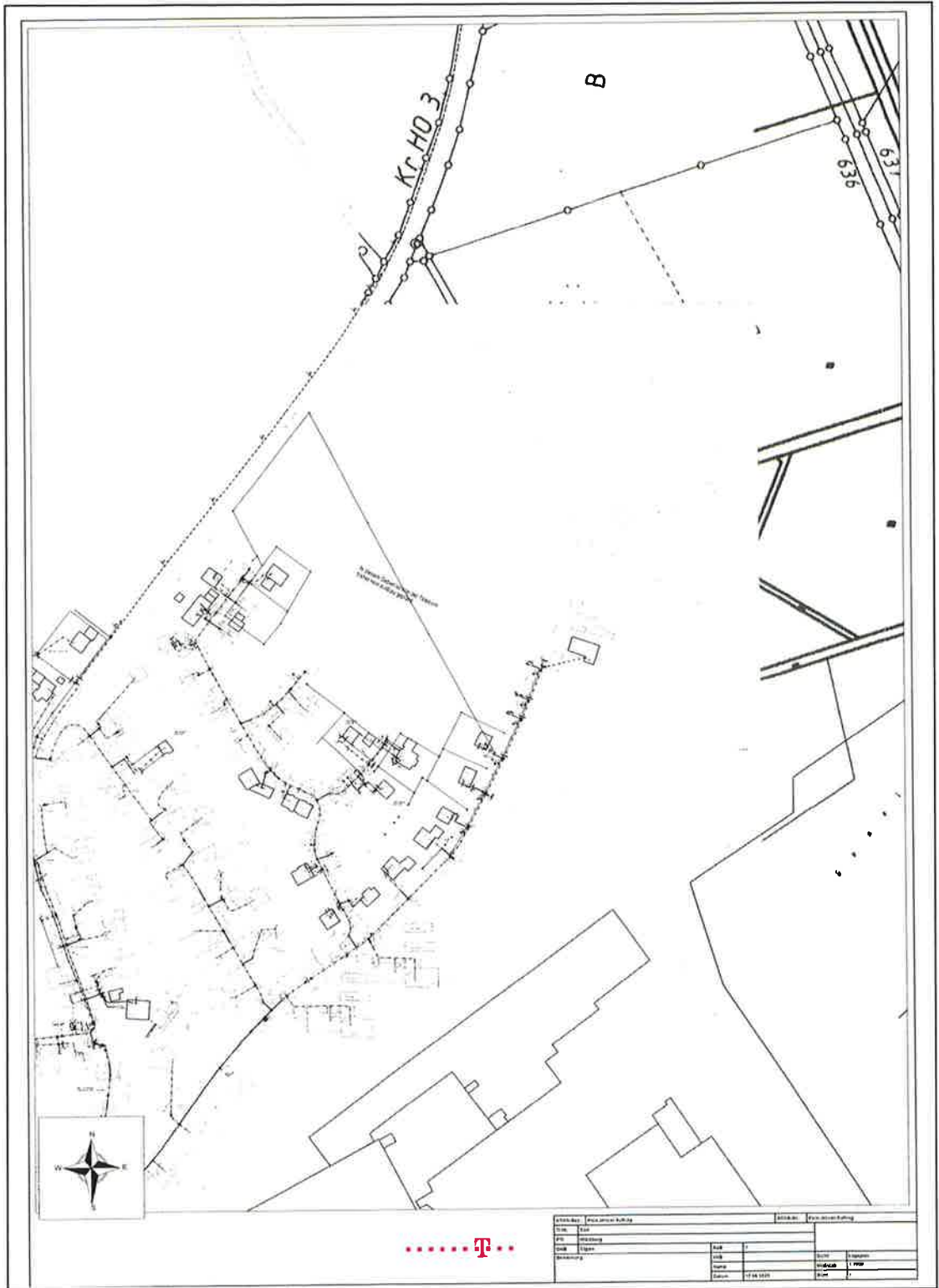
Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Eine gesonderte Information geht Ihnen nach Abschluss dieses Vorganges zu.

Der beigefügte Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Auf bestehende Telekommunikationseinrichtungen wird hingewiesen.

Würdigung des Sachverhalts:

Die Hinweise der Telekom sollten in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

III. Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ohne Einwände

10. TenneT TSO GmbH, Bayreuth, E-Mail vom 8. Mai 2025
11. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Bamberg, E-Mail vom 14. Mai 2025
12. PLEdoc GmbH, Essen, E-Mail vom 19. Mai 2025
13. Staatliches Bauamt Bayreuth, Schreiben vom 20. Mai 2025, eingegangen am 26. Mai 2026
14. Landratsamt Hof, Hygienekontrolldienst, E-Mail vom 22. Mai 2025
15. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München, E-Mail vom 2. Juni 2025
16. Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, Hof, E-Mail vom 5. Juni 2025
17. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth, E-Mail vom 12. Juni 2025
18. IHK für Oberfranken, Bayreuth, E-Mail vom 18. Juni 2025
19. Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg, E-Mail vom 18. Juni 2025
20. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, E-Mail vom 20. Juni 2025
21. Stadt Gefell, E-Mail vom 14. Mai 2025

IV Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ohne Äußerung

Alle Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit E-Mail vom 7. Mai 2025 gebeten, bis spätestens 20. Juni 2025 zu den Planungen Stellung zu nehmen. Stillschweigend wurden noch Stellungnahmen berücksichtigt und in diese Abwägung eingearbeitet, die bis zum 27. Juni 2025 eingegangen sind. Nachdem auch dieser Termin ohne Stellungnahme seitens einzelner Stellen verstrichen ist, wird davon ausgegangen, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanungen nicht berührt werden. Zur Vollständigkeit werden diese Stellen nachfolgend aufgeführt:

22. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Wunsiedel, Außenstelle Hof

23. Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland, Plauen

24. Handwerkskammer für Oberfranken, Bayreuth

25. Bayerischer Bauernverband, Kreisverband Hof

26. Kreisheimatpfleger Landkreis Hof

27. Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Oberfranken, Bamberg

28. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg

29. Bundesnetzagentur, Bonn

30. Gemeinde Köditz

31. Gemeinde Feilitzsch

32. Stadt Hirschberg



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: Juli 2025
Aufgestellt: Kronach, im Juli 2025

