



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

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf vom 10.11.2025

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.79.34**
Projekt: **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

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE	3
1.1. LAGE IM RAUM	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE	3
1.3. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
2. ZIELE UND ZWECKE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES, BEDARFSNACHWEIS.....	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	8
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	8
3.2. FACHPLANUNGEN	8
3.3. SCHUTZZONEN	8
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	8
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN	9
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	9
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	9
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	9
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	9
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	9
5.3. TOPOGRAPHIE	9
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	10
5.5. HYDROLOGIE	10
5.5.1. Gewässer.....	10
5.5.2. Überschwemmungsgebiet.....	10
5.5.3. Starkregen.....	10
5.5.4. Grundwasser	11
5.5.5. Wasserschutzgebiete.....	11
5.6. VEGETATION.....	11
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	11
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG	12
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	13
6.1. FLÄCHENBILANZ	13
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	13
7. VERKEHRSKONZEPTION	13
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....	13
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	15
10.1. ENTWÄSSERUNG	15
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON	16
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	17
10.4. BODENORDNUNG	17
11. KOSTEN UND FINANZIERUNG	17
12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	17
12.1. ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE.....	17
12.2. WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG	17

12.3. SOZIALE UND KULTURELLE BEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG	17
12.4. ERHALTUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE ZENTRALER VERSORGBEREICHE	17
12.5. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	18
12.6. ERFORDERNISSE DER KIRCHEN UND RELIGIONSGEMEINSCHAFTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS	18
12.7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	18
12.7.1. <i>Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung</i>	18
12.7.2. <i>Immissionsschutz</i>	18
12.7.3. <i>Landschafts- und Naturschutz</i>	18
12.7.4. <i>Luftreinhaltung</i>	20
12.8. WIRTSCHAFT.....	20
12.9. BELANGE DES PERSONEN- UND GÜTERVERKEHRS	21
12.10. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES	21
12.11. ERGEBNISSE EINES STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES	21
12.12. BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES	21
13. UMWELTBERICHT.....	21
13.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN	21
13.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH.....	21
13.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile</i>	21
13.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation</i>	21
13.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	22
13.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	24
13.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	24
13.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	24
13.6.1. <i>Methodik/Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</i>	24
13.6.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen</i>	25
13.6.3. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</i>	25
13.7. AUSWIRKUNGEN AUF SCHUTZGÜTER.....	25
13.8. ZUSAMMENFASSUNG.....	28
14. ENTWURFSVERFASSER	29

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Töpen liegt im Nordosten des Landkreises Hof, etwa zwölf Kilometer von der kreisfreien Stadt Hof entfernt. Höchste Erhebung des Gemeindegebietes ist der Garbühl östlich Isaar mit über 600 Metern, tiefste Stelle die Mündung des Tannbachs in die Sächsische Saale bei rund 400 Metern über NN. Die Gemeinde besteht aus dem Pfarrdorf Töpen, dem Kirchdorf Isaar, den Dörfern Hohendorf und Obertiefendorf, den Weilern Königshof, Mödlareuth, Moosanger und Untertiefendorf sowie der Einzel Fattigsmühle.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Gemeindefläche der Gemeinde Töpen umfasst 20,8 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 990 am 31. Dezember 2024. Die Einwohnerzahl der Gemeinde fiel von 1.199 am 27. Mai 1970 auf 1.070 am 25. Mai 1987. Als Folge der deutschen Wiedervereinigung stiegen die Zahlen auf 1.100 am 31. Dezember 1991, 1.176 am 31. Dezember 1995 und 1.236 am 31. Dezember 1999. Seither sind die Einwohnerzahlen rückläufig mit 1.200 am 31. Dezember 2003, 1.213 am 31. Dezember 2006 und 1.161 am 31. Dezember 2009. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 48 Einwohnern pro km² (Landkreis Hof 103, Regierungsbezirk Oberfranken 146, Freistaat Bayern 188).

Die Gemeinde versucht, in den nächsten Jahren die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren, und mit aktiver Wohnbaupolitik einem weiteren Rückgang entgegenwirken, sofern dies die Mittel der Gemeinde zulassen.

1.3. Überörtliche Verkehrsanbindung

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) B 93, 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).

2. Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes, Bedarfsnachweis

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

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.

Im Bereich des Bebauungsplanes „An der Gärtnerei“ sind bis auf eine Bauparzelle alle Grundstücke bereits verkauft. Derzeit besteht eine starke Entwicklung im Bereich der Einfamilienhausbebauung. In Töpen gibt es kaum Leerstände, freierwerdende Gebäude sind meist nach wenigen Tagen verkauft. Auch die vorhandenen 38 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind belegt. Das Baugebiet ist an die Ortslage angebunden, die Infrastruktureinrichtungen von Töpen sind auf 3.000 Einwohner ausgelegt.

In der Ortslage Töpen (ausgenommen das Baugebiet „An der Gärtnerei“ befinden sich derzeit noch drei Baulücken, auf welche die Gemeinde jedoch keinen Zugriff hat.

Von der Regierung von Oberfranken wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf den nicht rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Maueracker“ bzw. auf die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan in diesem Bereich hingewiesen. Hier sind rund 4,4 Hektar als Wohnbaufläche vorgesehen. Die Flächen wurden bereits zum Teil von der Gemeinde erworben, ein vollständiger Flächenerwerb ist derzeit nicht möglich. Diese Flächen im Bereich der Brauhausstraße stellen daher eine langfristige Perspektive für die bauliche Entwicklung in Töpen dar und keine parallele Entwicklung mit den hier überplanten Flächen des Baugebiets „An der Gärtnerei II“.

Im Norden des Gemeindeteiles Isaar steht noch rund ein Hektar nicht erschlossenes Bauland zur Verfügung, welches im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Eine bauliche Weiterentwicklung in diesem Bereich ist derzeit ebenfalls nicht vorgesehen.

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 1,95 Personen. In Deutschland leben im Durchschnitt zwei Personen in einem Haushalt. Somit besteht für die Gemeinde kein Auflockerungsbedarf.

Steigende Raumansprüche 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- 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. Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde ein Stadtumbaumanagement zur Betreuung der Stadtumbaumaßnahmen mit koordinierenden Aufgaben in der Wirtschaftsförderung und im Tourismusmanagement eingerichtet.

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.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

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

Die Gemeinde 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.

Der Gemeinde erfüllt nach dem Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) keine zentralörtlichen Funktionen.

Nachbargemeinden sind die Gemeinden Köditz und Feilitzsch im Landkreis Hof in Bayern sowie die Städte Gefell und Hirschberg im Saale-Orla-Kreis, Thüringen.

3.2. Fachplanungen

Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffenen Flächen grenzen an das Verfahrensgebiet Töpen II eines laufenden Verfahrens der Ländlichen Entwicklung an.

3.3. Schutzzonen

Entlang der Mödlareuther Straße (Kreisstraße HO 3) ist gemäß Bayerischem Straßen- und Wegegesetz eine Bauverbotszone von 15 Metern und eine Baubeschränkungszone von 30 Metern einzuhalten, gemessen jeweils vom Fahrbahnrand.

3.4. Nachrichtliche Übernahmen

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude, archäologische Bodendenkmäler sind bislang nicht bekannt.

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Gebiet der Gemeinde Töpen existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Gärtnerei II“ grenzt im Südwesten der Bebauungsplan „An der Gärtnerei“ an.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt im Norden der Ortslage Töpen.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt im Nordosten von landwirtschaftlichen Flächen, im Südosten von der namensgebenden Gärtnerei, im Südwesten vom Baugebiet „An der Gärtnerei“ und im Nordwesten von der Mödlareuther Straße (Kreisstraße HO 3).

5.3. Topographie

Das Planungsgebiet liegt am Südhang der Höhe 588,6. Nach Norden steigt somit das Gelände an, nach Osten, Süden und Westen fällt es ab zum Tal des Kupferbachs bzw. des Töpener Bachs. Die Fläche steigt relativ gleichmäßig von einer Höhe von rund 546 Metern über NN im Süden auf eine Höhe von ungefähr 558 Meter über NN im Norden.

Das Planungsgebiet werden derzeit landwirtschaftlich genutzt; das Gelände befindet sich auf einem Höhenrücken zwischen dem Tal des Tannbachs im Norden und des Kupferbachs bzw. Töpener Baches im Süden.

5.4. Klimatische Verhältnisse

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

5.5. Hydrologie

5.5.1. Gewässer

Fließende oder stehende Gewässer werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Der Kupferbach fließt rund 700 Meter südöstlich des Planungsgebiets. Rund 800 Meter südlich des Gebiets befindet sich eine Teichanlage.

5.5.2. Überschwemmungsgebiet

Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche, der den natürlichen Einflussbereich des Wassers kennzeichnet, in dem es zu Überschwemmungen durch Ausuferungen oder zu einem Wasserabfluss infolge von extremen Niederschlagsereignissen kommen kann, sind nicht betroffen.

5.5.3. Starkregen

Daneben kann es 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.

Einer Bebauungsplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen und die wasserrechtlichen Anforderungen gewahrt sind. Eine Konfliktverlagerung in nachfolgende Genehmigungs- oder Erlaubnisverfahren ist zulässig, wenn sich der Plangeber im Aufstellungsverfahren einen Kenntnisstand verschafft hat, der ihm im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine sachgerechte Beurteilung der Möglichkeit einer nachfolgenden Konfliktbewältigung erlaubt (OVG Münster, 2. Senat, Urteil vom 07.06.2022 – 2 D 289/21.NE).

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

Weiterhin kann es aufgrund der leichten Hanglage bei langanhaltenden starken Niederschlägen zur Bildung von Hangwasser kommen, das schadlos abzuführen bzw. abzuleiten ist. Gemäß § 37 WHG darf der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher oder tiefer liegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Nachteilige Auswirkungen auf das örtliche Abflussgeschehen und die Hochwasserrückhaltung sind grundsätzlich zu vermeiden. Eventuell vorhandene Entwässerungs- und Wegseitengräben, die der lokalen Vorflut dienen, müssen erhalten oder wieder ausreichend leistungsfähig hergestellt werden.

5.5.4. Grundwasser

Messungen über Grundwasserstände liegen nicht vor. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, Grundwasser baulich zu berücksichtigen.

Das Auftreten von oberflächennahem Hang- und Schichtenwasser ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht auszuschließen. Daher wird von der Gemeinde entlang der nordöstlichen Grenze des Bebauungsplangebietes ein Entwässerungsgraben angelegt, welcher in eine Regenrückhaltermulde eingeleitet wird. Der Überlauf wird gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Sofern Drainagen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wieder herzustellen oder Ersatz zu schaffen.

5.5.5. Wasserschutzgebiete

Das Gebiet liegt außerhalb festgesetzter oder vorgeschlagener Wasserschutzgebiete und auch außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorbehalts- oder Vorrangflächen. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich rund 350 Meter östlich des Planungsgebiets.

5.6. Vegetation

Die unbebauten Flächen des Planungsgebiets wird derzeit als Acker- bzw. Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt; in der Umgebung grenzen weitere Acker- und Grünlandflächen an.

5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Das Gebiet um Töpen und das Planungsgebiet gehören naturräumlich zum Mittelvogtländischen Kuppenland (411).

Geologisch stehen in der Regel vulkanische Gesteine an, entweder Diabase oder Diabastuffe. Bei den Diabasen handelt es sich um sehr dichtes Gestein von blaugrauer bis grüner Farbe.

Diabastuffe enthalten in ihrer grüngrauen Grundmasse Feldspatkristalle und Chloritbläschen. Sie verwittern gelbbraun bis ockerfarben. Im Planungsgebiet liegen meist metamorphe Derivate basischer Sideromelan- und Palagonittuffe vor, sogenannte Schalsteine. In Talbereichen werden diese Schichten von holozänen Talböden überlagert.

Auf diesen Ausgangsmaterialien entwickeln sich in der Regel lehmige Böden mit Tendenz zu Parabraunerden, im Hangbereich Rankerbraunerden unter Nadelwald podsolierte Braunerden. Im Bereich der Täler treten bei oberflächennahem Grundwasser Gleye auf.

Für die betreffenden Flächen bestehen keine Einträge im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26. September 2001 wird hingewiesen.

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

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

Durch das Bauvorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Oberstes Ziel ist die Vermeidung und Minimierung von Bodenaushub und die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Mutterboden ist separat zu lagern, Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen sind zu vermeiden. Insbesondere während des Baubetriebs ist sicherzustellen, dass kein Abschwemmen von Feinteilen in umliegende Bereiche und insbesondere nicht in Gewässer erfolgt.

Das Bergamt Nordbayern weist darauf hin, dass das Planungsgebiet in einer inzwischen erloschenen Eisenerzverleihung liegt. Das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Baugrunduntersuchungen muss möglicher Altbergbau berücksichtigt werden. Beim Baugrubenaushub ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Werden Hinweise auf Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „An der Gärtnerei II“ umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Töpen:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
359	---	360	---
670/5	TF, Kreisstraße HO 3		

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Straßen- und Wegegrundstücke in Privatbesitz.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:	14.590 m ²
Verkehrsfläche Bestand:	1.140 m ²
Verkehrsfläche neu:	6.000 m ²
Fußweg:	70 m ²
öffentliche Grünfläche:	380 m ²
öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün):	1.370 m ²
private Grünfläche:	1.840 m ²
Summe:	25.390 m ²

6.2. Bauliches Konzept

Für das Gebiet wurde eine Parzellierung vorgeschlagen. Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und auch kleineren Mehrfamilienhäusern möglich.

7. Verkehrskonzeption

Die Zufahrt erfolgt über eine neue Zufahrt von der Kreisstraße HO 3 sowie eine neue Zufahrt von der Gartenstraße aus. Die innere Erschließung geschieht über eine Ringstraße. Zur Kreisstraße hin soll im Norden die Möglichkeit einer Fußwegführung gesichert werden, auch wenn derzeit entlang der Kreisstraße nach Mödlareuth noch kein Geh- und Radweg vorhanden ist. Gemäß dem Bebauungsplan ist eine Breite des Straßenraumes von 6,50 Metern vorgesehen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Münchberg weist darauf hin, dass die Zufahrt und Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen gewährleistet bleiben muss.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Das Gebiet ist gemäß den Planeintragungen zur freien Landschaft hin einzugrünen. 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.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan „An der Gärtnerei II“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet:
Zulässig sind Wohngebäude mit deren Nebengebäuden und den erforderlichen baulichen Anlagen wie Stellplätze, Treppen, Wege, Stützmauern u.Ä., sowie die übrigen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.
Allgemeines Wohngebiet
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:
Geschossflächenzahl:
Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt ($GFZ \leq 0,8$). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Grundflächenzahl:
Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt ($GRZ \leq 0,4$). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Zahl der Vollgeschosse:
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt, zum einen, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, zum anderen, um den dörflichen Charakter des Hauptortes nicht zu beeinträchtigen.
Gebäudehöhe:
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als einen Meter über dem Mittel des angrenzenden Erschließungsstraßenniveaus liegen. Ein barrierefreier Zugang zum Wohngebäude wird empfohlen.
Die Gebäudehöhe darf maximal 8,50 Meter betragen ($GOK \leq 8,5$). Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
 - 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:
Baugrenzen:
Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Die Baugrenzen wurden relativ großzügig festgesetzt, damit Bauherrn ihr Grundstück möglichst optimal nutzen können.
 - 2.4. Verkehrsflächen:
öffentliche Verkehrsflächen:
Die Zufahrt erfolgt über eine neue Zufahrt von der Kreisstraße HO 3 sowie eine neue Zufahrt von der Gartenstraße aus. Die innere Erschließung geschieht über eine Ringstraße. Zur Kreisstraße hin soll im Norden die Möglichkeit einer Fußwegführung gesichert werden, auch wenn derzeit entlang der Kreisstraße nach Mödlareuth noch kein Geh- und Radweg vorhanden ist. Gemäß dem Bebauungsplan ist eine Breite des Straßenraumes von 6,50 Metern vorgesehen.
 - 2.5. Grünflächen, Bepflanzung:
Das Gebiet wird durch private Grünflächen und Bepflanzung zur freien Landschaft hin eingegrünt.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1. Dächer:
Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig. Mit der Festsetzung sollen den Bauherrn vielfältige und abwechslungsreiche Dachgestaltungen ermöglicht werden. Die Festsetzung entspricht der des Bebauungsplanes „An der Gärtnerei“.
- 3.2. Fassadengestaltung:
Bei der Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden, wie verputztes und gestrichenes Mauerwerk, Natursteinsockel, waagrechte oder senkrechte Holzverschalungen. Leichtmetallverkleidungen sind zulässig. Mit der Festsetzung soll eine Gestaltung der Gebäude sichergestellt werden, welche sich harmonisch in die umgebende Landschaft einfügt. Die Festsetzung entspricht der des Bebauungsplanes „An der Gärtnerei“.
- 3.3. Garagen und Nebengebäude:
Pro Wohnung sind mindestens zwei Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen. Vor Garagen oder Carports ist ein Stauraum von mindestens fünf Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass Fahrzeuge auf dem Grundstück geparkt und nicht auf der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Festsetzung entspricht der des Bebauungsplanes „An der Gärtnerei“.
- 3.4. Einfriedungen:
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 Meter nicht überschreiten. Sockel sind nicht zulässig. Unter den Einfriedungen ist ein Freiraum von mindestens 10 cm freizuhalten. Mit der Festsetzung soll ausgeschlossen werden, dass es im Bereich der öffentlichen Straßen zu Sichtbehinderungen für den Verkehr kommen kann. Außerdem sollen die Einfriedungen für Kleintiere durchlässig bleiben.
- 2.5. Niederschlagswasserbehandlung:
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.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch den Anschluss an die kommunale Abwasseranlage der Gemeinde Töpen im Mischsystem grundsätzlich sichergestellt werden. Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt in diesem Zusammenhang, für die noch nicht erschlossenen und bebauten Bereiche eine Entwässerung im Trennsystem zu prüfen.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass unsachgemäß ausgeführte Hausanschlüsse zu massiven Fremdwassereintritten führen können, die beim Kanalnetzbetrieb und einer später erforderlichen Sanierung erhebliche Kosten bedeuten können. Eine konsequente Abnahme der Hausanschlüsse durch die Gemeinde wird daher empfohlen.

Das Wasserwirtschaftsamt weist weiter darauf hin, dass, sofern die Grenzen des erlaubnisfreien Gemeingebrauchs überschritten sind, eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund erforderlich werden kann. Die Grenzen des erlaubnisfreien Gemeingebrauchs finden sich in der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Regenwasser in das Grundwasser (TRENÖG). Eine erforderliche Erlaubnis ist unmittelbar vom Bauwerber unter Beigabe entsprechender Antragsunterlagen beim Landratsamt Hof zu beantragen. Eine wasserdurchlässige Befestigung von entsprechend stark frequentierten Flächen kann mit den wasserwirtschaftlichen Zielvorstellungen auch unvereinbar sein.

10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Das Gebiet ist an die Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Töpen angebunden, die eine Versorgung mit hygienisch einwandfreiem Trinkwasser in ausreichender Menge und ausreichenden Druckverhältnissen sicherstellen kann.

Die Löschwasserversorgung von 800 Litern pro Minute für die Dauer von zwei Stunden kann aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden. Bei gleichzeitiger Benutzung von mehreren Hydranten muss mindestens ein Förderstrom von 600 Litern pro Minute bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar je Hydrant vorhanden sein.

Es sollten im gesamten Gebiet nur Überflurhydranten verbaut werden. In höchstens 75 Meter Abstand zu den Gebäudezugängen müssen Hydranten sicher erreicht werden können. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung dienen, dürfen 150 Meter nicht überschreiten. Die Hydranten müssen mindestens drei Meter von Gebäuden sowie von Ein- und Ausfahrten und mindestens 65 cm 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 insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis von 300 Metern nachzuweisen.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der Stadtwerke Hof Energie+Wasser GmbH (STW EW) angeschlossen. Die genaue Trassierung der Leitungsanlagen muss vor Baubeginn in Ansprache mit den anderen Beteiligten erfolgen. Aus diesem Grund und zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es erforderlich, dass sich der Erschließungsträger mindestens vier Monate vor Baubeginn mit der STE EW in Verbindung setzt.

Die Unterhaltung und Erweiterung der Anlagen der STW EW darf nicht durch andere Maßnahmen, Bauwerke und Baumpflanzungen beeinträchtigt werden. Im Planungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen, deren Bestand und sicherer Betrieb gewährleistet bleiben muss. Die Leitungsschutzanweisung der STW EW ist zu beachten.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz der STE EW ist nicht vorhanden.

Ein Anschluss an die Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom ist ebenfalls vorhanden. Im Planbereich befinden sich Anlagen der Telekom, deren Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet bleiben muss. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien wird von der Telekom geprüft. Zur Abstimmung der Bauweise sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es für die noch nicht erschlossenen Grundstücke erforderlich, dass sich der Vorhabenträger mindestens vier Monate vor Baubeginn mit der Telekom in Verbindung setzt.

10.3. Müllentsorgung

Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgt durch den Landkreis Hof.

10.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Töpen. Die Gemeinde hat nach Art. 5a Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag zu erheben.

12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

12.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht auszugehen. Unmittelbar östlich des Planungsgebietes befinden sich die Anlagen einer Gärtnerei. Südlich des Planungsgebietes liegt die Firmenzentrale der Dennree GmbH.

12.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Für das Gebiet wurde eine Parzellierung vorgeschlagen. Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und auch kleineren Mehrfamilienhäusern möglich.

12.3. Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

In der Gemeinde Töpen können die sozialen und kulturellen Grundbedürfnisse der Bevölkerung mit den vorhandenen Einrichtungen abgedeckt werden. Ein weitaus größeres Angebot findet sich in der nahe gelegenen Stadt Hof.

12.4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie zentraler

Versorgungsbereiche

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bauliche Weiterentwicklung des Hauptortes Töpen perspektivisch sichergestellt werden.

12.5. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.4. dieser Begründung wird verwiesen.

12.6. Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts

Diese Erfordernisse werden von den Kirchen selbst festgestellt und können somit in der Regel von der Gemeinde kaum abgewogen werden.

12.7. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

12.7.1. Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Staub-, Geruchs- Lärm oder Ammoniakemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden, sind von den Anwohnern hinzunehmen.

12.7.2. Immissionsschutz

Die Autobahndirektion Nordbayern weist darauf hin, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der A 72 keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

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 50 Metern vom Fahrbahnrand der Kreisstraße sind daher Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen.

Bezüglich Gewerbelärm grenzt im Südosten die bestehende Gärtnerei an, daran schließt sich das Werksgelände der Firma dennree an.

Die Sportanlagen des TuS Töpen liegen rund 200 Meter westlich des Planungsgebiets.

12.7.3. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können durch die festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden.

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird als Stand der Technik zugrunde gelegt.

Gemäß dem 2021 überarbeiteten Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist folgende Bewertung einschlägig:

Ausgangszustand der Eingriffsfläche:

Es handelt sich zum Grünland (G 211, mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland). Der Gehölzbestand entlang der Straße sollte soweit als möglich erhalten bleiben.

Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
A 11: intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	16.600	2	0,4	13.280
G 211: mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	1.500	6	0,4	3.600
V 332: land- und forstwirtschaftliche Wege, bewachsen	1.100	3	0,4	1.320
Summe	19.200			18.200

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume:

Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
B 112: mesophiles Gebüsch, Hecken (privat)	1.700	10	1	17.000
G 213 artenarmes Extensivgrünland	380	8	1	3.040
Summe	2.700			20.040

A/E 1:

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche ist ein entsprechender Pflanzstreifen durch Pflügen und Grubbern vorzubereiten. Die Pflanzung selbst erfolgt durch Einzelpflanzung oder mit Pflanzgräben. Nach der Pflanzung erfolgt eine Abdeckung der offenen Pflanzfläche mit Strohmulch oder Holzhackschnitzel. Zu verwenden ist Wurzelware, ohne Ballen und Topf. Die Pflanzung ist in den Herbstmonaten vor einsetzendem Frost durchzuführen. Die Hecke ist mindestens zweireihig auszuführen. Der Pflanzabstand der einzelnen Pflanzen zueinander beträgt 1,2 x 1,2 Meter. Die einzelnen Arten werden in Kleingruppen zu zwei bis drei Exemplaren gepflanzt. Im Abstand von fünf bis acht Metern sind jeweils zwei Exemplare der höherwüchsigen Arten einzubringen. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen, da sonst mit sehr hohen Pflanzausfällen zu rechnen ist. Folgende Arten sind zu verwenden:

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Fagus sylvatica

Spitzahorn
Bergahorn
Schwarzerle
Hängebirke
Hasel
Eingriffeliger Weißdorn
Rotbuche

Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Ulmus glabra	Bergulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

A/E 2:

Wiesenflächen sind als Extensivwiesen zu pflegen; sie dürfen höchstens zweimal im Jahr gemäht werden; das Mähgut ist abzufahren. Frühester Mahdtermin ist der 15. Juni; zur Ausmagerung der Flächen ist in den ersten drei Jahren auch ein früherer Mahdtermin zulässig; der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die geschaffene Aufwertung gleicht somit die bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigung des vorhandenen ökologischen Zustands im Hinblick auf die Wertigkeit der Biotopausstattung aus.

Die Ausgleichsflächen sind mit einer persönlichen Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern im Grundbuch zu sichern, soweit Privatflächen betroffen sind. Die Formulierung der Grunddienstbarkeit ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

Die Bepflanzungen sind so zu pflegen, dass der Verkehr auf landwirtschaftlichen Wegen und die Zufahrt zu angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt werden.

12.7.4. Luftreinhaltung

Insbesondere bei der Gebäudeheizung sind schadstoff- und CO₂-arme Heizmedien zu verwenden.

12.8. Wirtschaft

Belange der gewerblichen Wirtschaft werden nicht berührt.

Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden durch den Bebauungsplan berührt; die noch nicht bebauten Flächen werden von landwirtschaftlichen Betrieben bearbeitet. Somit werden diese Flächen bei der Erschließung aus der landwirtschaftlichen Produktion herausgenommen.

12.9. Belange des Personen- und Güterverkehrs

Solche Belange werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

12.10. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand werden von der Bebauungsaufstellung Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.

12.11. Ergebnisse eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu städtebaulichen Planungen der Gemeinde Töpen.

12.12. Belange des Hochwasserschutzes

Die Belange des Hochwasserschutzes werden nicht beeinträchtigt.

13. Umweltbericht

13.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 2,2 Hektar. Durch Gebäude, Straßen und befestigte Flächen erfolgt eine Flächenversiegelung von ungefähr 40 %.

13.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

13.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Das Planungsgebiet wird derzeit als Acker- bzw. Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt; in der Umgebung grenzen weitere Acker- und Grünlandflächen an. Das Gebiet ist über öffentliche Gemeindeverbindungsstraßen an das Straßennetz der Gemeinde Töpen angebunden.

13.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden 20 neue Baurechte geschaffen. Sofern die Hälfte von Personen außerhalb Töpens bebaut werden, ist ein Einwohnerzuwachs zwischen 30 und 40 Personen zu erwarten.

13.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können durch die festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden.

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird als Stand der Technik zugrunde gelegt.

Gemäß dem 2021 überarbeiteten Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist folgende Bewertung einschlägig:

Ausgangszustand der Eingriffsfläche:

Es handelt sich zum Grünland (G 211, mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland). Der Gehölzbestand entlang der Straße sollte soweit als möglich erhalten bleiben.

Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
A 11: intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	16.600	2	0,4	13.280
G 211: mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	1.500	6	0,4	3.600
V 332: land- und forstwirtschaftliche Wege, bewachsen	1.100	3	0,4	1.320
Summe	19.200			18.200

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume:

Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
B 112: mesophiles Gebüsch, Hecken (privat)	1.700	10	1	17.000
G 213 artenarmes Extensivgrünland	380	8	1	3.040
Summe	2.700			20.040

A/E 1:

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche ist ein entsprechender Pflanzstreifen durch Pflügen und Grubbern vorzubereiten. Die Pflanzung selbst erfolgt durch Einzelpflanzung oder mit Pflanzgräben. Nach der Pflanzung erfolgt eine Abdeckung der offenen Pflanzfläche mit Strohmulch oder Holzhackschnitzel. Zu verwenden ist Wurzelware, ohne Ballen und Topf. Die Pflanzung ist in den Herbstmonaten vor einsetzendem Frost durchzuführen. Die Hecke ist mindestens zweireihig auszuführen. Der Pflanzabstand der einzelnen Pflanzen zueinander beträgt 1,2 x 1,2 Meter. Die einzelnen Arten werden in Kleingruppen zu zwei bis drei Exemplaren gepflanzt. Im Abstand von fünf bis acht Metern sind jeweils zwei Exemplare der höherwüchsigen Arten einzubringen. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen, da sonst mit sehr hohen Pflanzausfällen zu rechnen ist. Folgende Arten sind zu verwenden:

Acer platanoides

Spitzahorn

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Ulmus glabra	Bergulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

A/E 2:

Wiesenflächen sind als Extensivwiesen zu pflegen; sie dürfen höchstens zweimal im Jahr gemäht werden; das Mähgut ist abzufahren. Frühester Mahdtermin ist der 15. Juni; zur Ausmagerung der Flächen ist in den ersten drei Jahren auch ein früherer Mahdtermin zulässig; der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die geschaffene Aufwertung gleicht somit die bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigung des vorhandenen ökologischen Zustands im Hinblick auf die Wertigkeit der Biotopausstattung aus.

Die Ausgleichsflächen sind mit einer persönlichen Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern im Grundbuch zu sichern, da Privatflächen betroffen sind. Die Formulierung der Grunddienstbarkeit ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

Die Bepflanzungen sind so zu pflegen, dass der Verkehr auf landwirtschaftlichen Wegen und die Zufahrt zu angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt werden.

Zur Vermeidung oder Minderung weiterer Umweltbelastungen wurden insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:

Eine Bodenversiegelung erfolgt in einem Umfang von etwa 40 %. Es sollte daher angestrebt werden, Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser im Haushalt oder im Garten zu verwenden sowie das überschüssige Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern.

- Verkehrliche Maßnahmen:

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist in gewissem Umfang ein Anstieg des Verkehrs zu erwarten. Allerdings ist das Gebiet über die leistungsfähige Kreisstraße HO 3 fast unmittelbar an die Bundesstraße B 2 angebunden. Aufgrund der Lage des Gebietes wird auch relativ wenig Verkehr durch bestehende Wohngebiete durchgeleitet.

- Schallschutzmaßnahmen:

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 50 Metern vom Fahrbahnrand der Kreisstraße sind daher Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen.

Bezüglich Gewerbelärm grenzt im Südosten die bestehende Gärtnerei an, daran schließt sich das Werksgelände der Firma dennree an.

Die Sportanlagen des TuS Töpen liegen rund 200 Meter westlich des Planungsgebiets.

13.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Wie bereits im vorigen Punkt ausgeführt wurde, erfolgt keine übermäßige Versiegelung des Bodens. Stärkere Verkehrsströme werden in geringfügigem Ausmaß hervorgerufen. Maßnahmen zur Minderung dieser geringfügigen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

13.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Töpen wird durch das Tal des Töpener Baches in einen nordöstlichen und einen südwestlichen Teil getrennt. Das Bachtal ist aufgrund der Hochwassersituation von neuer Bebauung freizuhalten.

Im nordöstlichen Teil liegt im Süden das Gewerbegebiet, daran schließt sich die Bebauung entlang der Mödlareuther Straße an. Theoretisch wäre eine Bebauung im Norden zwischen Hofer Straße und Sportgelände möglich, aber aufgrund der Nähe zum Sportgelände ist eine Wohnbebauung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wohl nicht möglich.

Im kleineren südwestlichen Teil der Ortslage wäre eine Erweiterung der Bebauung nach Westen (Brauhausstraße) oder Süden (Georgenplatz) ebenfalls möglich. Jedoch müsste der gesamte Verkehr durch den Altort fahren, was ebenfalls Konfliktpotenzial beinhaltet.

Unter diesen Voraussetzungen stellt die gewählte Variante für Töpen die beste Lösung dar.

13.6. Zusätzliche Angaben

13.6.1. Methodik/Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht nach BauGB soll den aktuellen Zustand des Planungsgebietes und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange nach § 1 BauGB beschreiben. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Der Vorentwurf des Umweltberichts wurde auf der Grundlage vorhandener Daten erstellt. Es werden Angaben zum Zustand des Planungsgebietes gemacht und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen empfohlen.

Folgende Informationsquellen wurden für den Vorentwurf herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Töpen
- Rechtskräftiger Bebauungsplan „An der Gärtnerei“

Geländebegehungen fanden im Herbst 2024 statt.

13.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen

Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Eventuell abgeschobener Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen oder für landwirtschaftliche Zwecke verwendet. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Referat „Abfallwirtschaft“ beim Landratsamt Hof verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten, da nicht mit Stoffen umgegangen wird, die das Grundwasser gefährden könnten. Jedoch können Leckagen auf Grund von Unfälle oder Unachtsamkeiten in der Bauphase nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen z.B. Motoröle oder Kraftstoffe in den Untergrund gelangen.

Das Gelände wird in seiner Höhenlage nicht verändert; im Bereich von Gebäuden und Verkehrsflächen sind vermutlich geringfügige Auffüllungen und Abtragungen zur Untergrundbegradigung und -stabilisierung erforderlich.

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

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden nicht festgesetzt, Monitoring ist daher nicht erforderlich.

13.7. Auswirkungen auf Schutzgüter

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bauleitplanung

- ist nach der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig. In nachfolgendem Umweltprüfungsverfahren erfolgt eine detaillierte Darstellung.
- bedarf entsprechend der Anlage 1 zum UVPG einer allgemeinen Vorprüfung.
- erfordert gemäß der Anlage 1 zum UVPG eine standortbezogene Vorprüfung.
- löst weder eine UVP-Pflicht noch eine Vorprüfungspflicht aus, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang auf Grund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten sind. Wie den Angaben dieses Umweltberichtes entnommen werden kann, ist eine Betroffenheit aus folgenden Überlegungen nicht gegeben:

Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind. Am Planungsgebiet führen keine Wander- oder Radwege vorbei.

Durch die geplante Maßnahme entsteht kein Lärm, der für die im Umkreis lebende Bevölkerung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit darstellt.

In dieser Begründung wird auch ausgeführt, dass durch die geplante Maßnahme Lärm- und Staubemissionen nur während der Bauphase entstehen. Visuelle Störungen beschränken sich auf den Nahbereich, da aufgrund des bewegten Geländes die betroffenen Flächen aus größerer Entfernung kaum einsehbar sind. Diese geringe Beeinträchtigung wird jedoch durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen ausgeglichen. Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Im Planungsgebiet oder im Umfeld sind keine Vorkommen streng geschützter Arten, nach FFH oder Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten bekannt. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird daher zunächst abgesehen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine kartierten Biotope oder nach Naturschutzrecht geschützte Gebiete.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt eine gewisse Trennungsfunktion, da die Grundstücke wohl meistens eingefriedet werden. Diese Einfriedungen sind jedoch in der Regel für kleine und mittlere Tiere passierbar.

Für größere Tierarten wird keine relevante Beeinträchtigung bestehender Wanderwege entstehen, da das Gebiet unmittelbar an die Ortslage von Töpen grenzt.

Für Beleuchtungseinrichtungen wird empfohlen, Kaltstrahler einzusetzen, um nachtaktive Insekten zu schonen.

Das Gebiet ist gemäß den Planeintragungen mit Bäumen und Büschen einzugrünen. Die Pflanzen sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Schutzgut Boden:

Durch die Maßnahme erfolgt Flächenversiegelung in einer Größenordnung von etwa 40 %.

Die durch die Maßnahme in Anspruch genommenen Flächen besitzen geringe Bodenwertigkeiten. Mit dem Eingriff wird Oberboden im Bereich von Gebäuden und Straßen abgeschoben. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung oder in der Landwirtschaft zu. Erosionsgefahr durch Wind oder Wasser kann auf Grund der leichten Hanglage nicht ausgeschlossen werden; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt nicht.

Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalden des Oberbodens nur minimal verändert.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen und im Rahmen der Gebäudeheizung freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Schutzgut Wasser:

Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im Wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Bäche, Teiche oder andere stehende Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt. Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten während der Bauzeit kann, trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes ist mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen von bewaldeten Höhen nicht bzw. nur in untergeordnetem Ausmaß zu rechnen.

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass der Bereich um Töpen keinen klimatischen Ausgleichsraum darstellt. Größere zusammenhängende Waldflächen befinden sich östlich des Planungsgebietes im Nachbarland Sachsen sowie nördlich Rehau. Das Planungsgebiet selbst und sein näheres Umfeld erweist sich als relativ gering bewaldet und von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.

Schutzgut Landschaft:

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wird jedoch durch die geplanten Eingrünungen abgemildert. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben keine Beeinträchtigung dar. Bodenveränderungen finden im Zuge der Bebauung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen statt. Eine Änderung der Vegetation tritt ein.

Die Fläche weist keine erhebliche Fernwirkung auf, die Einsehbarkeit ist nur im Nahbereich gegeben. Um diese Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugleichen, werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Damit sich die Anlage in das Landschaftsbild einfügt, sind ungebrochene und leuchtende Farben zu vermeiden und Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Töpen findet nicht statt, weil sich das Planungsgebiet unmittelbar an das Baugebiet „An der Gärtnerei“ anschließt. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet nicht statt, wenn bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen bebaut werden. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt nicht ein, weil das Vorhaben zu kleinräumig für solche Auswirkungen ist. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

13.8. Zusammenfassung

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.

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

Die Gemeinde 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.

Der Gemeinde erfüllt nach dem Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) keine zentralörtlichen Funktionen.

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Das Planungsgebiet liegt im Norden der Ortslage Töpen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt im Nordosten von landwirtschaftlichen Flächen, im Südosten von der namensgebenden Gärtnerei, im Südwesten vom Baugebiet „An der Gärtnerei“ und im Nordwesten von der Mödlareuther Straße (Kreisstraße HO 3).

14. Entwurfsverfasser

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

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



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 10. November 2025
Aufgestellt: Kronach, im November 2025

Bauleitplanung

Satzung der Gemeinde Töpen über die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „An der Gärtnerei II“

Satzungsbeschluss:

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

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 Nr. 257), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 189), erlässt die Gemeinde Töpen folgende

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan der Gemeinde Töpen für das Allgemeine Wohngebiet „An der Gärtnerei II“, betreffend die unter Punkt 5.8. der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Grundstücke, nach der zum Bestandteil dieser Satzung erklärten Zeichnung mit verbindlichen Festsetzungen und der Begründung, gefertigt vom Ingenieurbüro IVS, in der Fassung vom 9. September 2024, geändert am 10. November 2025 und am wird hiermit beschlossen.

§ 2

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

Töpen,

.....
Alexander Kätzel
Erster Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

