



- 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: **Änderung des Flächennutzungsplanes
(Bebauungsplan 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	2
1.1. LAGE IM RAUM	2
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE	2
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	2
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	2
2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	3
3. FACHPLANUNGEN	7
4. INFRASTRUKTUR.....	7
4.1. ENTWÄSSERUNG	7
4.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON.....	7
4.3. MÜLLENTSORGUNG	8
4.4. BODENORDNUNG.....	8
5. HYDROLOGIE	8
5.1. GEWÄSSER	8
5.2. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET	8
5.3. STARKREGEN	9
5.4. GRUNDWASSER.....	9
5.5. WASSERSCHUTZGEBIETE.....	10
6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	10
6.1. LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZ.....	10
6.2. LÄRM	12
6.3. LUFTREINHALTUNG.....	12
6.4. STAUB-/AMMONIAKEMISSIONEN.....	12
7. BODENDENKMÄLER	13
8. FLÄCHENBILANZ.....	13
9. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2A BAUGB.....	13
9.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN	13
9.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO).....	13
9.3. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	16
9.4. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	17
9.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	17
9.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	18
9.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	18
9.6.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	18
9.6.3. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	18
9.7. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	19
10. ENTWURFSVERFASSER.....	19

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. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Es gab 2021 nach der amtlichen Statistik 1.571 Beschäftigte am Arbeitsort, die fast ausschließlich im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe tätig sind. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort gab es insgesamt 456. Zudem bestanden im Jahr 2020 24 landwirtschaftliche Betriebe mit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche von 1.364 Hektar, davon waren 1.102 Hektar Ackerfläche.

1.4. 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 Änderung des Flächennutzungsplanes

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, freiwerdende 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 1,98 Personen. In Deutschland leben im Durchschnitt zwei Personen in einem Haushalt. Somit besteht für die Gemeinde kein Auflockerungsbedarf.

Steigende Raumannsprüche 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: 1.008 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 1.008 im Jahr 2023. Daraus ergibt sich ein Bevölkerungsschwund von 48 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 94.333 auf. Für 2033 wird eine Bevölkerungszahl von 91.600 prognostiziert, somit ein Rückgang um rund 2.700 Personen.

Durchschnittliche Haushaltsgröße: Die Anzahl der Wohnungen in Pressig liegt bei 509. Bei einer Einwohnerzahl von 1.008 ergibt sich somit eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,98 Personen.

Einstufung im Zentrale-Orte-System: Gemäß Regionalplan Oberfranken-West (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. Weiterhin zählt der Markt zum ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern. Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs sollen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.

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).

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 Gewerbetreibende 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: Der Markt Pressig 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 1,98 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. Fachplanungen

Nicht bekannt.

4. Infrastruktur

4.1. 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 (TREN OG). 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.

4.2. 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 STW 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 HEW 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.

4.3. Müllentsorgung

Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgen durch den Landkreis Hof.

4.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Hydrologie

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.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. 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 Regenrückhalte mulde 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. 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.

6. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.1. 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	0,35	11.620
G 211: mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	1.500	6	0,35	3.150
V 332: land- und forstwirtschaftliche Wege, bewachsen	1.100	3	0,35	1.155
Summe	19.200			15.925

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
S 22: sonstige naturfremde bis künstliche Stillgewässer	1.000	3	1	3.000
Summe	2.700			20.000

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:

Das Regenrückhaltebecken ist nach Möglichkeit naturnah mit Flachwasserbereichen, unregelmäßigen Ufern und flachen Böschungen zu gestalten. Zum Becken hin ist für Pflegemaßnahmen eine Zufahrt vorzusehen, die mit Schotterrassen befestigt werden kann.

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 Düng- 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.

6.2. Lärm

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.

6.3. Luftreinhaltung

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

6.4. Staub-/Ammoniakemissionen

Emissionen jeglicher Art, insbesondere Geruchs-, Staub- und Ammoniakemissionen, die von ordnungsgemäßigem landwirtschaftlichem Betrieb hervorgerufen werden, sind von den Anliegern hinzunehmen.

7. Bodendenkmäler

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass nach dem bisherigen Kenntnisstand von Seiten der Bodendenkmalpflege keine Einwände bestehen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer eines Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8. Flächenbilanz

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächen neu dargestellt:

Allgemeines Wohngebiet:	13.900 m ²
Verkehrsfläche Bestand:	1.140 m ²
Verkehrsfläche neu:	6.000 m ²
Fußweg:	70 m ²
öffentliche Grünfläche:	750 m ²
öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün):	1.370 m ²
private Grünfläche:	1.840 m ²
Wasserfläche:	320 m ²
Summe:	25.390 m ²

9. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

9.1. 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 %.

9.2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

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 Biotop- 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 statt, weil 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.

9.3. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle 1: zu erwartende Auswirkungen

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

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche als landwirtschaftliche Fläche weiter genutzt. Am gegenwärtigen Standort hätte eine Nichtdurchführung der Planung keine Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter.

Prognose bei Durchführung der Planung

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

9.4. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

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

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

Naturschutz und Artenschutz

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

9.5. 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.

9.6. Zusätzliche Angaben

9.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustands wurde herangezogen:

- Vorhandene Datengrundlagen wie Bayerische Biotopkartierung
- Weitere Informationen aus Ortseinsichten
- Erkenntnisse aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Töpen.

Die zu erwartenden Wirkfaktoren werden auf der Grundlage der Baubeschreibung und der Erfahrungswerte vergleichbarer Projekte im gleichen Naturraum abgeschätzt und einbezogen.

Der Schwerpunkt liegt darauf, die Funktionsfähigkeit der Räume mit ihren wichtigen ökologischen Ausgleichsfunktionen möglichst zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Dazu werden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Erholung, Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Landschaftsbild sowie Kultur und sonstige Sachgüter untersucht.

9.6.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten auf.

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

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

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

9.7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

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

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

10. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes 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

