



Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth

E-Mail
IVS GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach



03.06.2025 Datum

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

hier: landesplanerische Stellungnahme

Dienstgebäude
Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Telefon 0921 604-0
PC-Fax 0921 604-41258
E-Mail poststelle@reg-ofr.bayern.de
www.regierung.oberfranken.bayern.de

Vorhaben

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

Besuchszeiten
Mo-Do 08:00 – 12:00 Uhr
13:00 – 15:30 Uhr
Fr 08:00 – 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

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

StOK Bayern in Landshut
IBAN: DE04 7500 0000 0074 3015 15
BIC: MARKDEF1750
Deutsche Bundesbank Regensburg

Planungsrechtliche Vorgaben

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



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

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

Flächensparenden Erschließungs- und Siedlungsformen ist Vorrang zu geben.

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

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

Bewertung

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

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

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

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

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

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

Zusammenfassend ist die vorliegende Bedarfsbegründung nicht überzeugend.

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

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

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

Hinweise

Landes- und Regionalplanung (Sachgebiet 24):

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

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

Baurecht (Sachgebiet 32):

- *Erforderlichkeit:* Zur Ableitung des Bedarfs wird unter Ziff. 2 der Begründung auf das in der Gemeinde und im näheren Umfeld vorhandene Gewerbe verwiesen. Hingewiesen wird ferner darauf, dass im bestehenden B-Plan 20 von 21 Baugrundstücken bereits verkauft und für die Hälfte dieser Flächen bereits Bauanträge gestellt seien. Vor Ausweisung neuer Bauflächen ist zu prüfen, aus welchen Gründen hier eine Bebauung nicht erfolgt bzw. von Baugenehmigungen kein Gebrauch gemacht wurde.

Zur Beurteilung des tatsächlichen Bedarfs an Bauflächen ist ferner der – nach unseren Unterlagen noch nicht rechtskräftige – B-Plan „Am Maueracker“ heranzuziehen. Auch hierzu enthält die Begründung keine Aussagen. Im weiteren Verfahren ist ferner zu prüfen, ob die unter Ziff. 2 - Seite 6 – getroffenen Aussagen zur Überarbeitung bestehender B-Pläne auch für die Gemeinde Töpen zutreffen.

Ohne eine entsprechende Begründung ist die Ausweisung der Bauflächen nicht als objektiv ortsplannerisch nachvollziehbar anzusehen und damit nicht nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

- *Immissionen:* Östlich des Plangebietes befindet sich eine im FNP dargestellte, noch nicht bebaute Gewerbefläche. Gegenseitige Beeinträchtigungen (Einschränkung der Nutzung in einem künftigen GE bzw. Beeinträchtigung der Wohnnutzung) sind nicht auszuschließen. Die Begründung enthält hierzu keinerlei Aussagen - weder unter Ziff. 12.7.2 noch unter Ziff. 13 (Schutzgut Mensch). Dies ist im weiteren Verfahren zu prüfen.
- *Zeichnerische Darstellung:* Die in der Begründung genannten Ausgleichsflächen A/E 1 und A/E 2 sind in der Planzeichnung zu kennzeichnen. Die Lage des in der Begründung genannten RÜB ist in der Planzeichnung darzustellen.

Städtebau (Sachgebiet 34):

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

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

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

Fazit

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

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

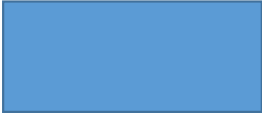
Die Notwendigkeit der Flächenausweisung sollte nochmals grundsätzlich überprüft und der Planentwurf hinsichtlich der Größe und insbesondere des baulichen Konzeptes hinterfragt werden. Auf die fachlichen Hinweise der hausintern beteiligten Fachstellen wird verwiesen.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

gez.





WWA Hof - Jahnstraße 4 - 95030 Hof

IVS - Norbert Köhler <n.koehler@ivs-kro-
nach.de>

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Grundwasserschutz

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

Abwasserbeseitigung

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

Inwieweit eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der unterhalb liegenden



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

Vorsorgender Bodenschutz

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

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

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

Starkregen

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

Als Festsetzungen im Bebauungsplan werden aufgrund der Hanglage empfohlen:

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

Mit freundlichen Grüßen



Abteilungsleiter Stadt und Landkreis Hof



AELF-BM • Adolf-Wächter-Straße 10 - 12 • 95447 Bayreuth

IVS GmbH
Herrn Köhler
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach



Münchberg, 11.06.2025

Projekt-Nr.: 1.79.34

**Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „An der Gärtnerei II“, Gemeinde Töpen, Landkreis Hof
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Köhler,

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

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

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 25.390 m².

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

Auf Folgendes hingewiesen:

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen





Landratsamt Hof, Postfach 32 60, 95004 Hof

Landratsamt Hof
Bauamt

IVS GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach



Datum: 12.06.2025

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Bodenschutz/Altlasten

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

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

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

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

Seite 1 von 4

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

2. Immissionsschutz

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

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

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

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

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

3. Kommunalaufsicht

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

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

4. Verkehrswesen

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Einwände erhoben.

Die Sichtdreiecke bei Einmündung in die Kreisstraße HO 3 müssen vorhanden sein.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der Tiefbauverwaltung verwiesen.

5. Städtebau

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Einwände.

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

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

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

Festsetzung 1.3.3. Fußweg:

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

Festsetzung 2.1. Dächer:

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

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

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

6. Sonstige Anmerkungen/Hinweise

- 6.1 Unter Nr. 1.1.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Geschossflächenzahl) ist 0,0 in 0,8 zu ändern.
- 6.2 Nach 1.7.1 der textlichen Festsetzungen dürfen bauliche Anlagen aller Art – mit Ausnahme von Aufschüttungen und Abgrabungen geringen Umfangs – innerhalb der Bauverbotszone der HO 3 nicht errichtet werden. Was ist unter Aufschüttungen und Abgrabungen „geringen Umfangs“ zu verstehen? Um dem Bestimmtheitsgebot Rechnung zu tragen, sollte definiert werden, was als geringer Umfang gilt.
- 6.3 In den Begründungen zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan (siehe z. B. jeweils Seite 5) ist vom „Markt Pressig“ die Rede. Dies ist in „Gemeinde Töpen“ zu ändern.
- 6.4 Auf Seite 15, Punkt 9.2 des Umweltberichts, ist unter „Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ folgendes erläutert: „Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Töpen findet nicht statt, weil lediglich ein bestehender Bebauungsplan in seinen Festsetzungen geändert werden soll“. Die Formulierung ist nicht passend, da es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes handelt.
- 6.5 Die auf Seite 17 unter Punkt 12.7.3 „Landschafts- und Naturschutz“ angeführten Ausgleichsmaßnahmen (A/E 1 und A/E 2) sind im Bebauungsplan nicht als Festsetzung enthalten.

Mit freundlichen Grüßen

