



Bebauungsplan mit  
integriertem Grünordnungsplan  
„Issigau - Blumeneck“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Fassung vom: 05.11.2024

Auftraggeber:

**Gemeinde Issigau**  
Dorfplatz 2  
95188 Issigau  
Tel.: 09293/301  
E-mail: [gemeinde@issigau.de](mailto:gemeinde@issigau.de)

Planverfasser:

**iF ideenFinden GmbH**  
Breitenbrunner Weg 16  
95632 Wunsiedel  
Tel.: 09232/70544  
E-mail: [info@if-ideenfinden.de](mailto:info@if-ideenfinden.de)



# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>2 Allgemeines</b>	<b>4</b>
2.1 Anlass der Planung und Ausgangslage	4
2.2 Ziel der Planung	4
<b>3 Ablauf</b>	<b>5</b>
<b>4 Beteiligung</b>	<b>6</b>
<b>5 Abwägung</b>	<b>8</b>
<b>6 Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>15</b>
<b>7 Planungsalternativen</b>	<b>16</b>
<b>8 Monitoring</b>	<b>16</b>
<b>9 Ergebnis</b>	<b>17</b>

## 1 Rechtsgrundlagen

### § 10a BauGB **Zusammenfassende Erklärung** zum Bebauungsplan

(1) Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

„Der **Bebauungsplan** enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug dieses Gesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.“ (BauGB §8 (1))

„Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen, für Teile eines Gemeindegebiets in **Grünordnungsplänen** dargestellt. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten; die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen.“ (§11 (1) BNatSchG)

Die Inhalte des Grünordnungsplans werden in den Bebauungsplan integriert und durchlaufen ein gemeinsames Aufstellungsverfahren. Sowohl Bebauungs- als auch Grünordnungsplan werden für einen mittelfristigen Bedarfszeitraum entwickelt.

## **2 Allgemeines**

### **2.1 Anlass der Planung und Ausgangslage**

Die Gemeinde Issigau hat in der Gemeinderatssitzung vom 18.09.2023 beschlossen, einen Bebauungsplan „Blumeneck“ mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan wurde aus dem parallel aufgestellten und am 06.08.2024 durch das LRA Hof genehmigten Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Es besteht eine deutliche Nachfrage nach Wohnbauflächen sowohl aus der Gemeinde als auch durch potenzielle Zuzügler, die im Altort nicht mehr abgebildet werden kann.

### **2.2 Ziel der Planung**

Mit der Ausweisung des Gebietes „Blumeneck“ verfolgt die Gemeinde Issigau das Ziel, gemeindliche Vorsorge zur Bereitstellung von Wohnbauflächen im Kernort zu betreiben. Signifikante Leerstände, Konversionsflächen oder Möglichkeiten der Nachverdichtung sind in Issigau aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht gegeben.

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

Das Baugebiet mit überwiegender Wohnnutzung umfasst einen Teilbereich mit Baubestand (BA1). Aus Gründen der geordneten Entwicklung des Gesamtquartiers wird dieser Teilbereich mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Für die Baugrundstücke des zweiten geplanten Bauabschnitts gibt es bereits konkreten Bedarf und Voranfragen von Bauwilligen. Die drei weiteren Bauabschnitte dienen als Flächenreserve für den mittel- und langfristigen Bedarf zur Abrundung des Quartiers. Die Reihenfolge der Umsetzung orientiert sich an der Zentrumsnähe: die Nahbereiche zuerst, später die Ergänzungsbereiche.

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

### 3 Ablauf

Verfahrensschritte gem. Baugesetzbuch

Datum	Verfahrensschritt
<b>18.09.2023</b>	Aufstellungsbeschluss  Unterrichtung der Behörden, Voranfrage
<b>30.10.2023 bis 01.12.2023</b>	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) (Auslegung) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)  Beratung über Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange
<b>29.04.2024</b>	Billigung des Entwurfs durch den Gemeinderat
<b>10.06.2024 bis 12.07.2024</b>	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
<b>10.06.2024 bis 12.07.2024</b>	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB  Beratung über Anregungen der Öffentlichen Auslegung
<b>02.12.2024</b>	Feststellungsbeschluss durch den Gemeinderat
<b>13.12.2024</b>	Ortsübliche Bekanntmachung

## 4 Beteiligung

### Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

- Regierung von Oberfranken, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost
- Landratsamt Hof
  - Kreisbauamt
  - Untere Denkmalschutzbehörde
  - Untere Naturschutzbehörde
  - ÖPNV
  - Kreisheimatpfleger
- Bayerisches Landesamt f. Denkmalpflege
- Staatliches Bauamt Bayreuth
- Wasserwirtschaftsamt Hof
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Wunsiedel
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Immobilien Freistaat Bayern
- Evang. Kirchengemeinde Issigau
- Kreisfeuerwehrverband Hof e.V. (Kreisbrandrat Kolbinger)
- Polizeiinspektion Hof
- Industrie- und Handelskammer für Oberfranken
- Handwerkskammer für Oberfranken
- Gewerbeaufsichtsamt Coburg
- Bayerischer Bauernverband
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Bundesnetzagentur
- Bayernwerk AG
- Licht- und Kraftwerke Helmbrechts
- Deutsche Telekom AG
- Thüga SmartService GmbH
- Kabel Deutschland GmbH / Vodafone
- TenneT TSO GmbH
- Ericsson Services GmbH
- Telefónica Germany GmbH
- Deutsche Post AG
- Naturpark Frankenwald
- Ferienregion Selbitzthal-Döbraberg
- Frankenwaldverein
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Hof
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern

- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- WBV Hof / Naila e.V.
- Verein für Landschaftspflege, Artenschutz & Biodiversität e.V.
- Landschaftspflegeverband Hof e.V.
- Landesjagdverband Bayern
- Landesfischereiverband Bayern
- Kreisjugendring Hof
- Stadt Lichtenberg
- Stadt Naila
- Gemeinde Berg
- Gemeinde Rosenthal am Rennsteig, Thüringen

## 5 Abwägung

Bei der **frühzeitigen Beteiligung** gingen verschiedene Stellungnahmen der unten gelisteten Träger öffentlicher Belange und von Privaten ein. Alle Stellungnahmen wurden in der Verwaltung diskutiert, fachlich abgewogen und dem Gemeinderat vorgestellt.

Berichtigungen und Empfehlungen wurden in den Plan und die Begründung eingearbeitet.

Nachfolgend ausführlich aufgeführt sind alle Stellungnahmen, die als abwägungsrelevant zu betrachten sind und für die ein Abstimmungsbeschluss gefasst wurde.

- Regierung von Oberfranken, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Stellungnahme	Abstimmungsbeschluss nach Abwägung
Der Umfang der geplanten Flächenausweisungen wird als überdimensioniert angesehen. Eine Bedarfsbegründung fehlt. Aus den Daten der Bevölkerungsentwicklung kann nur ein geringer Bedarf abgeleitet werden. Die Angebotsplanung zielt auf Zuzug, widerspricht damit einer organischen Siedlungsentwicklung und wird angesichts der geringen Zentralität und Infrastrukturausstattung kritisch gesehen. Baulandausweisungen konterkarieren ggf. die Innenentwicklung, Revitalisierung und Modernisierung. Der Nachfrage nach (Miet-)wohnungen für junge Menschen, Singles und altersgerechten, barrierefreien Angeboten oder der Mischung von Wohnformen wird nicht Rechnung getragen. Es wird auf vorhandene Bauplätze der Nachbarkommunen verwiesen und ein kritisches und gründliches Überdenken der Wohngebietsausweisung empfohlen.	Die Wohngebietsausweisung Blumeneck entspricht einer längerfristigen Sicherung von Wohnbauflächen und soll vollumfänglich abgebildet werden. Eine abschnittsweise Umsetzung ist vorgesehen. Die Erschließung und Bebauung des jeweils folgenden Bauabschnitts beginnt erst nach mindestens 80%iger Bebauung des vorherigen Abschnitts. Für die Bauabschnitte 2 – 5 wird ein Bauzwang innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren festgelegt.

- Baurecht

Stellungnahme	Abstimmungsbeschluss nach Abwägung
Die Größe des Baugebiets übersteigt den Bedarf für die nächsten Jahre. Es wird für erforderlich gehalten, das Verfahren auf die BA I und II zu beschränken. Die Ausweisung eines Baugebots wird empfohlen.	s.o.

- Städtebau

Stellungnahme	Abstimmungsbeschluss nach Abwägung
Die Menge der ausgewiesenen Einzel- oder Doppelhausparzellen erscheint erheblich zu groß. Monotone Siedlungsstrukturen sollen vermieden werden. Eine Durchmischung verschiedener Wohntypologien wird empfohlen.	s.o.

- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern

- Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost

Stellungnahme	Abstimmungsbeschluss nach Abwägung
Auch unter Berücksichtigung der fehlenden Möglichkeit einer Verdichtung des Ortskerns sollte der Umfang der Flächenausweisung des Allgemeinen Wohngebiets „Blumeneck“ unter dem Aspekt des Flächensparens und im Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde nochmals kritisch betrachtet werden. Eine schrittweise und an den tatsächlichen Bedarf angepasste Bauleitplanung wäre wünschenswert. Auf die landesplanerische Stellungnahme wird verwiesen.	s.o.

- Landratsamt Hof

- Immissionsschutz
- Bodenschutz
- Kommunalaufsicht
- Naturschutz
- Städtebau
- Sonstiges

Stellungnahme	Abstimmungsbeschluss nach Abwägung
Eine Frist zur verpflichtenden Bebauung soll ergänzt werden.	s.o.

- Bayerisches Landesamt f. Denkmalpflege

- Staatliches Bauamt Bayreuth

Stellungnahme	Abstimmungsbeschluss nach Abwägung
Es werden kritische Anmerkungen zur Erschließung des Baugebiets über die Kurze Straße von der St 2198 aus gemacht.	Die Kurze Straße soll für den öffentlichen Verkehr nicht an die St. 2198 angeschlossen werden, die Erschließung soll nur über die Eichensteinger Str. erfolgen.

- Wasserwirtschaftsamt Hof

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg

- Bereich Landwirtschaft

- Kreisbrandinspektion Landkreis Hof

- IHK für Oberfranken

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Bayernwerk AG
- Deutsche Telekom AG
- Frankenwaldverein
- Stadt Naila
- Ericsson Services GmbH
- Private Stellungnahmen:
  - Micha Böhm, Annett Binder

Stellungnahme	Abstimmungsbeschluss nach Abwägung
Es werden kritische Fragen zur Umgestaltung und der Verkehrsbelastung der Kurzen Straße gestellt	Die Kurze Straße soll für den öffentlichen Verkehr nicht an die St. 2198 angeschlossen werden, die Erschließung soll nur über die Eichensteinger Str. erfolgen.
Der Bedarf für die Größe der Neubauflächen wird bezweifelt.	S.o.

- Bernhard und Tina Battel

Stellungnahme	Abstimmungsbeschluss nach Abwägung
Die Befürchtung von hoher Verkehrsbelastung bei Anbindung des Neubaugebietes über die Kurze Straße wird geäußert.	S.o.
Die Größe des geplanten Neubaugebiets wird kritisiert.	S.o.

- Michael und Petra Heimann

Stellungnahme	Abstimmungsbeschluss nach Abwägung
Der Bedarf der geplanten Größe des Baugebiets wird angezweifelt sowie die fehlende Begründung für den Bedarf.	S.o.
Es wird erhöhter Verkehrslärm für die Anwohner der Eichensteiner Str. als vermutete Haupteinschließung des Neubaugebiets befürchtet.	Auf der Eichensteiner Str. soll im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Wohngebietes "Tempo 30" bis zum Ortsende eingerichtet werden.

- Familie Fritzsche

Es wird eine Erhöhung des Gefahrenpotenzials für die Anwohner der Eichensteiner Str. durch die steigende Verkehrsbelastung befürchtet.	S.o.
Die Nachfrage für das neue Wohngebiet wird bezweifelt.	S.o.
Die geplante Zufahrtsstraße von der Staatsstraße aus könnte ein Unfallschwerpunkt werden.	S.o.

Im **zweiten Verfahrenszug der Beteiligung** gingen wiederum verschiedene Stellungnahmen der unten gelisteten Träger öffentlicher Belange und von Privaten ein. Alle Stellungnahmen wurden in der Verwaltung diskutiert, fachlich abgewogen und dem Gemeinderat vorgestellt.

Berichtigungen und Empfehlungen wurden in den Plan und die Begründung eingearbeitet.

Nachfolgend ausführlich aufgeführt sind alle Stellungnahmen, die als abwägungsrelevant zu betrachten sind und für die ein Abstimmungsbeschluss gefasst wurde.

- Regierung von Oberfranken, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Stellungnahme	Abstimmungsbeschluss nach Abwägung
Die Einwände und Hinweise aus dem Schreiben vom 27.11.23 werden aufrechterhalten.	Trotz des erneuten Einwands der Regierung von Oberfranken sollen alle Abschnitte des Baugebiets Blumeneck vollumfänglich ausgewiesen werden und keine Reduzierung auf die Realisierung von zunächst zwei Bauabschnitten (BA 2 und 3) erfolgen, da die Gemeinde das Gebiet bezüglich der Infrastrukturplanung (Dimensionierung Ver- und Entsorgung) sowie der Erschließungsplanung insgesamt betrachten und entwickeln will.
Die Planung ist nicht mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar, der Umfang der geplanten Flächenausweisungen wird als überdimensioniert angesehen und es fehlt eine Bedarfsbegründung.	Um nur bedarfsorientiert Bauabschnitte zu erschließen und Bauflächen bereitzustellen, legt die Gemeinde fest, dass der jeweils nachfolgende Bauabschnitt erst dann erschlossen wird und bebaut werden kann, wenn mindestens 80% der Grundstücke der vorherigen Bauabschnitte bebaut sind. Da sich alle Flächen im Gemeindeeigentum befinden, kann diese Regelung konsequent umgesetzt werden. Um die Entwicklung zeitlich einzugrenzen, wird in den Kaufverträgen mit der Gemeinde ein Bauzwang innerhalb von 5 Jahren festgesetzt.

- Baurecht

- Städtebau

Stellungnahme	Abstimmungsbeschluss nach Abwägung
Die Einwände und Hinweise aus dem Schreiben vom 27.11.23 gelten unverändert.	s.o.

- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern

- Landratsamt Hof

- Immissionsschutz

- Bodenschutz

- Kommunalaufsicht

- Naturschutz

- Städtebau

## · Sonstiges

Stellungnahme	Abstimmungsbeschluss nach Abwägung
Der vorgeschriebene Abstand zur Grundstücksgrenze sollte auf Plausibilität geprüft werden	Der vorgeschriebene Abstand in Höhe von 5 m soll beibehalten werden, um eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten. Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist gegeben. Geringfügige Einschränkungen der Planungsfreiheit werden in Kauf genommen.
Begrenzung der Firsthöhe bei Nebenanlagen auf 3,0m birgt Potenzial für Anträge auf Befreiung.	Die Begrenzung der Firsthöhe bei Nebenanlagen auf 3,0 m soll bestehen bleiben, da die <u>Unterordnung der Nebenanlagen beabsichtigt ist.</u>
Im Dorfgebiet ist keine Baugrenze dargestellt.	Im Dorfgebiet soll eine Baugrenze mit Abstand zur bestehenden Bebauung und angrenzend an die Grünflächen ergänzt werden.
Die Dimensionierung des Baugebietes sollte überdacht werden.	Trotz des erneuten Einwands des LRA Hof sollen alle Abschnitte des Baugebiets Blumeneck vollumfänglich ausgewiesen werden und keine Reduzierung auf die Realisierung von zunächst zwei Bauabschnitten (BA 2 und 3) erfolgen, da die Gemeinde das Gebiet bezüglich der Infrastrukturplanung (Dimensionierung Ver- und Entsorgung) sowie der Erschließungsplanung insgesamt betrachten und entwickeln will.

## · Verkehrswesen

- Staatliches Bauamt Bayreuth
- Wasserwirtschaftsamt Hof
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg
- IHK für Oberfranken
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Licht- und Kraftwerke Helmbrechts
- Deutsche Telekom AG
- Kabel Deutschland GmbH / Vodafone
- Frankenwaldverein
- Stadt Naila
- Gemeinde Rosenthal am Rennsteig, Thüringen
- Ericsson Services GmbH

- Weitere Stellungnahmen:

- Michael und Petra Heimann

Stellungnahme	Abstimmungsbeschluss nach Abwägung
Der Bedarf erscheint in der geplanten Größenordnung fraglich (sinkende Einwohnerzahl).	Trotz des erneuten Einwands der Fam. Heimann sollen alle Abschnitte des Baugebiets Blumeneck vollumfänglich ausgewiesen werden und keine Reduzierung auf die Realisierung von zunächst zwei Bauabschnitten (BA 2 und 3) erfolgen, da die Gemeinde das Gebiet bezüglich der Infrastrukturplanung (Dimensionierung Ver- und Entsorgung) sowie der Erschließungsplanung insgesamt betrachten und entwickeln will.
Es wird nach der Inbetrachtziehung der Möglichkeit zur Errichtung zweigeschossiger Wohncontainer (Flüchtlingsunterkünfte) im Allgemeinen Wohngebiet gefragt, ebenso nach der möglichen Errichtung von Betrieben oder Tankstellen.	Da die Gemeinde Eigentümer der Flächen ist, kann der zukünftige Nutzungszweck der Grundstücke auch über den Verkauf gesteuert werden. Um Nutzungskonflikte im neuen Wohngebiet auszuschließen wird in den Festsetzungen, ergänzt, dass die gem. § 4 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise im Allgemeinen Baugebiet zugelassenen Nutzungen nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden.
Es werden fehlende Ermittlungen des zukünftigen Verkehrsaufkommens sowie fehlende schalltechnische Untersuchung bemängelt.	Eine signifikante Zunahme des innerörtlichen Verkehrs ist nicht zu erwarten. Eine Überlastung des bestehenden Ortsstraßennetzes kann nicht erkannt werden. Der Abfluss aus dem neuen Wohngebiet teilt sich auf die nördlichen beiden Anschlüsse an die Blankenberger Str. und den südlichen Anschluss an die Eichensteiner Str. auf. Die dörfliche Situation erfordert keine weitergehenden Ausbaumaßnahmen. Auf der Eichensteiner Str. soll im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Wohngebietes "Tempo 30" bis zum Ortsende eingerichtet werden. Fußgänger können sicher über die Kurze Straße zur Hauptstraße gelangen. Eine Untersuchung zur Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens sowie schalltechnische Untersuchungen sollen daher nicht durchgeführt werden.

- Artenreich Oberfranken e.V.

Stellungnahme	Abstimmungsbeschluss nach Abwägung
Das Wohnbaugebiet Blumeneck ist überdimensioniert, es wurden keine Untersuchungen zur Nachverdichtung vorgenommen, es fehlt eine Begründung für den Bedarf. Für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sollten die Planungen auf BA I und BA II beschränkt werden.	Trotz des Einwands von Artenreich Oberfranken e.V. sollen alle Abschnitte des Baugebiets Blumeneck vollumfänglich ausgewiesen werden und keine Reduzierung auf die Realisierung von zunächst zwei Bauabschnitten (BA 2 und 3) erfolgen, da die Gemeinde das Gebiet bezüglich der Infrastrukturplanung (Dimensionierung Ver- und Entsorgung) sowie der Erschließungsplanung insgesamt betrachten und entwickeln will.
Die Eichensteiner Str. ist nicht geeignet für höheres Verkehrsaufkommen. Gefährdungen für Fußgänger und Verkehrsbehinderungen werden befürchtet.	Eine signifikante Zunahme des innerörtlichen Verkehrs ist nicht zu erwarten. Eine Überlastung des bestehenden Ortsstraßennetzes kann nicht erkannt werden. Der Abfluss aus dem neuen Wohngebiet teilt sich auf die nördlichen beiden Anschlüsse an die Blankenberger Str. und den südlichen Anschluss an die Eichensteiner Str. auf. Die dörfliche Situation erfordert keine weitergehenden

---

	Ausbaumaßnahmen. Auf der Eichensteiner Str. soll im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Wohngebietes "Tempo 30" bis zum Ortsende eingerichtet werden. Fußgänger können sicher über die Kurze Straße zur Hauptstraße gelangen. Bei zukünftigen Planungen zur Sanierung der Eichensteiner Str. wird die Gemeinde Maßnahmen zur verbesserten Verkehrsführung und Fußgängerleitung prüfen.
Es werden verbindliche Festsetzungen zu PV-Anlagen und Solarthermie gefordert.	Der Gemeinderat verzichtet auf die Festsetzung von PV-Anlagen und Solarthermie auf den Dächern. Eine Empfehlung wird gegeben.
Es werden verbindliche Festsetzungen zur Regenwasserversickerung auf den Grundstücken und zu Zisternen gefordert.	Der Gemeinderat verzichtet auf die Festsetzung von Zisternen und Regenwasserversickerung auf den Grundstücken. Eine Empfehlung wird gegeben.

## 6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Als Teil der Begründung wurde der **Umweltbericht** nach § 2a BauGB verfasst. Der Umweltbericht enthält Angaben zu den Schutzgütern und zu den umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Basierend auf der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zur Vermeidung bzw. zur Minimierung gemacht.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Blumeneck“ ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Der Geltungsbereich erstreckt sich über ca. 8,86 ha bisher vorwiegend landwirtschaftlich und als Kleingärten genutzte Flächen. Diese werden als Allgemeines Wohngebiet (WA 6,19 ha) für insgesamt 69 Einfamilienhäuser und Dorfgebiet (MD 0,30 ha) mit jeweils entsprechenden Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen.

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

Dargestellt werden jeweils **schutzgutbezogen** die Beschreibung des Bestands im Hinblick auf umweltrelevante Parameter, die Auswirkungen der Planung sowie Vermeidungsmaßnahmen. Zusammenfassend wird die Eingriffserheblichkeit ermittelt.

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

Unter Einbeziehung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden die Umweltauswirkungen zusammenfassend erläutert sowie Möglichkeiten des Ausgleichs dargestellt (Eingriffsregelung und Kompensation).

## 7 Planungsalternativen

Die Gemeinde Issigau ist bestrebt, abschnittsweise eine Realisierung des Baugebietes herbeizuführen, nicht zuletzt deshalb, weil infrastrukturelle Vorleistungen nur im notwendigen Maße getätigt werden sollen. Das Plankonzept sieht deshalb eine stufenweise Entwicklung vor mit der Maßgabe, auch Teilbereiche sinnvoll und wirtschaftlich realisieren zu können.

Der sparsame Umgang mit Flächen und die Suche nach Planalternativen war wesentliches Element der Entwurfsfindung.

Aufgrund beschriebener Schwierigkeiten der Verfügbarkeit von Wohnbauflächen im Kernort muss davon ausgegangen werden, dass mindestens mittel- bis langfristig der festgestellte Bedarf nicht durch alternative Standorte gedeckt werden kann. Die Innenentwicklung erfordert - wie viele Praxisbeispiele zeigen - eine langfristige und kontinuierliche Strategie zur Rückgewinnung zumindest kleiner Flächenpotentiale zur Umnutzung und Nachnutzung. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung verfolgt die Gemeinde Issigau konsequent das Ziel, freiwerdende Potentiale entsprechend möglicher Baunutzungen zu aktivieren und bedarfsgerecht zu widmen.

Das Wohngebiet Blumeneck ist derzeit die einzige Möglichkeit, aus städtebaulicher Sicht eine harmonische Ortsrandentwicklung in Nähe zur Ortsmitte zu realisieren.

## 8 Monitoring

Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffenen Festsetzungen durchlaufen das Verfahren gemäß BauGB. Mit den Festsetzungen kann sowohl für die öffentliche als auch die private Trägerschaft von Maßnahmen eine zielkongruente Entwicklung erreicht werden.

Darüber hinaus beinhaltet das Monitoring:

- die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs und der Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen jeweils bei Bauanträgen, also orientiert an der vorgeschlagenen Bildung von Bauabschnitten
- Eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Sicherung naturschutzfachlicher Sachverhalte ist derzeit nicht notwendig und erkennbar.

## 9 Ergebnis

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

Der Hauptkritik einer Überdimensionierung der Neubauf Flächen aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und von Privaten kann durch die konsequente und bedarfsgerechte Realisierung von Bauabschnitten entgegengewirkt werden. Mit einer gut steuerbaren abschnittswisen Erschließung können bedarfsgerechte Entwicklungsabschnitte vorbereitet werden, ohne übermäßige Bevorratung von Infrastruktur für das Gesamtareal bereitstellen zu müssen.

Grünordnerische Maßnahmen tragen wesentlich zur Wohnqualität und Attraktivität bei. Der Wasserhaushalt wird mit einem Trennsystem und Regenwasserrückhaltung entlastet. Der prognostizierte Eingriff ist mit den beschriebenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs kompensierbar, der Ausgleich ist damit nachgewiesen.