



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

Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf vom 07. Juni 2021

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.79.18**
Projekt: **3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans
der Gemeinde Gattendorf
für den Ortsteil Gumpertsreuth**

Gemeinde:

Gemeinde Gattendorf

Landkreis:

Hof

Vorhabensträger:

Gemeinde Gattendorf

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR KOMMUNE	2
1.1. LAGE IM RAUM	2
1.2. EINWOHNERZAHL, FLÄCHE	2
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	3
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
4. INFRASTRUKTUR UND ERSCHLIEBUNG.....	5
5. BODEN UND BODENDENKMÄLER	6
6. GEWÄSSER.....	7
7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	7
7.1. LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZ.....	7
7.2. IMMISSIONSSCHUTZ	8
8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	9
9. UMWELTBERICHT GEM. §2A BAUGB	9
9.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN	9
9.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH.....	9
9.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile</i>	9
9.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation</i>	9
9.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	10
9.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	10
9.5. ALTERNATIVENPRÜFUNG	10
9.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	11
9.6.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</i>	11
9.6.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen</i>	11
9.6.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</i>	11
9.6.4. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</i>	11
9.7. ZUSAMMENFASSUNG.....	11
10. ENTWURFSVERFASSER	14

1. Angaben zur Kommune

1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Gattendorf liegt im Nordosten des Landkreises Hof zwischen der Landesgrenze zum Freistaat Sachsen und der Stadt Hof.

Das Planungsgebiet grenzt an folgende Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften an:

- Gemeinde Regnitzlosau, Landkreis Hof
- Gemeinde Döhlau, Landkreis Hof
- Stadt Hof, kreisfreie Stadt
- Gemeinde Trogen, Verwaltungsgemeinschaft Feilitzsch, Landkreis Hof
- Gemeinde Triebel/Vogtland, Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz/Vogtland, Vogtlandkreis

Die Gemeinde umfasst die folgenden Ortsteile: Das Pfarrdorf Kirchgattendorf, die Dörfer Döberlitz, Gumpertsreuth, Neugattendorf, Oberhartmannsreuth und Schloßgattendorf, die Weiler Oberhöll und Unterhöll, die Einzeln Hintereggeten, Neuenreuth, Quellitzhof, Quellitzmühle und Vordereggeten sowie das nicht amtlich festgesetzten Gebiet Waldfrieden.

1.2. Einwohnerzahl, Fläche

Bis zur Wiedervereinigung hatte Gattendorf kontinuierlich mit Bevölkerungsrückgang zu kämpfen. Zum Stichtag 25. Mai im Jahr 1987 wurde die Marke von 1.000 EW mit 949 EW unterschritten. Die Faktoren, welche wesentlich dazu beitrugen waren die Lage im Grenzland und die damit verbundene Abwanderung sowie der wirtschaftliche Strukturwandel, der negative Auswirkungen auf das angrenzende Oberzentrum Hof hatte.

Bevölkerung am 31.Dezember (Jahr)	Gesamt	Veränderung zum Vorjahr absolut	Veränderung zum Vorjahr in %
2005	1.185	- 20	-1,7
2006	1.163	- 22	-1,9
2007	1.155	- 8	-0,7
2008	1.155	/	/
2009	1.120	- 35	-3,0
2010	1.119	- 1	-0,1
2011	1.071	- 48	-4,3
2012	1.051	- 20	-1,9
2013	1.036	- 15	-1,4
2014	1.038	2	0,2
2015	1.021	- 17	-1,7
2016	1.035	14	1,4
2017	1.036	1	0,1
2018	1.032	-4	-0,4
2019	1.023	-9	-0,9

Zuletzt sank die Einwohnerzahl auf 1.032 Personen zum 31.12.2018 ab. Die Bevölkerungsdichte liegt 2018 bei 47 Einwohnern pro km² (Landkreis Hof 107, Regierungsbezirk Oberfranken 148, Freistaat Bayern 184).

Die Gemeinde versucht, in den nächsten Jahren die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren, und mit aktiver Wohnbaupolitik einem weiteren Rückgang entgegenzuwirken, sofern dies die Mittel der Gemeinde zulassen; mittelfristig wird wieder eine Einwohnerzahl über 1.050 angestrebt.

Das Gemeindegebiet umfasst 22,19 km².

1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Die Gemeinde Gattendorf besitzt im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) keine zentralörtlichen Funktionen, ist jedoch ein historisch gewachsener Standort für Handwerk und Kleingewerbe.

In der Gemeinde waren 2017 308 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, 2018 bereits 321 Personen, diese Zahl ist seit Jahren ansteigend, was eine positive wirtschaftliche Entwicklung in der Kommune widerspiegelt.

Diese stetig positive und organische Entwicklung wird gegenwärtig disruptiv durch ein außergewöhnliches Großsiedelungsprojekt verstärkt:

Gegenwärtig baut der Amazon-Konzern ein Logistik-Zentrum an der Bundesstraße 173 nördlich von Gumpertsreuth. Es handelt sich dabei um ein Logistikzentrum und nicht nur um ein deutlich kleineres und personalextensiveres Verteilzentrum. Dessen Fertigstellung wird die Beschäftigtenzahlen deutlich ansteigen lassen, da mittelfristig zwischen 1.000 und 1.500 Arbeitsplätze entstehen sollen, was eine regional bedeutsame Stabilisierung der Arbeitsplatzsituation und somit auch der demographischen Entwicklung mit sich bringen kann und soll.

1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Gattendorf ist nicht an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; der nächste Bahnhof mit Personenbeförderung befindet sich in unmittelbarer Nähe in Hof. Bushaltestellen sind in Schloßgattendorf fußläufig erreichbar.

Gattendorf liegt an der Bundesautobahn A 93. Weitere wichtige Verbindungsstraßen der Gemeinde sind die Bundesstraße B 173; sie durchquert den Westteil der Gemeinde entlang der Ostgrenze des Golfplatzes.

Die Staatsstraße 2192 durchquert das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung, die Staatsstraße 2452 führt von der St 2192 zur B 173 im Nordwesten und von dort als Kreisstraße HO 13 in Richtung Trogen. Die Kreisstraße HO 13 führt von der B 173 in Richtung Nordwesten Richtung Trogen und die Kreisstraße HO 16 von Neugattendorf in Richtung Nordosten bis zur Grenze nach Sachsen.

Der nächste Verkehrsflughafen befindet sich in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen) in einer Entfernung von etwa 15 Kilometern.

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Die Gemeinde Gattendorf hält eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans im Bereich der der Grundstücke Fl.-Nrn 514, 498 und 498/3 der Gemarkung Haidt für erforderlich, um die städtebauliche Ordnung zu wahren.

Aufgrund der in Punkt 1.3 beschriebenen disruptiv dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung in der Gemeinde Gattendorf wurde ein Bauantrag für ein Mehrfamilienhaus für das Grundstück Fl.-Nr. 498 Gmk. Haidt gestellt. Dieses Grundstück ist gegenwärtig als Fläche für die Landwirtschaft im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll daher an dieser Stelle aufgrund eines bekannten Vorhabens geändert werden, um dieses planungsrechtlich zu ermöglichen.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 514 Gmk. Haidt wird perspektivisch die bauliche Nutzung für ähnlich gelagerte Vorhaben vorbereitet. Im gesamten Gemeindegebiet gab es im Jahr 2017 lediglich 28 Wohnhäuser mit drei oder mehr Wohnungen (Anteil 8%). Gerade im Mietwohnungsmarkt ist daher in Gattendorf gegenwärtig nur ein verhältnismäßig geringes Angebot vorhanden. Der Bedarf an derartigen Wohnungen wird allerdings im Zuge der Umsetzung der o.g. industriellen Großsiedelung absehbar nicht nur im Oberzentrum Hof,

sondern auch in der Gemeinde Gattendorf und dabei auch aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit im Ortsteil Gumpertsreuth steigen, sodass hier Vorkehrungen seitens der Gemeinde zu treffen sind.

Das Grundstück Fl.-Nr. 498/3 Gmk. Haidt wird aus Gründen der Wahrung der städtebaulichen Ordnung im Zuge der Abrundung ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Flächen sind im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der 3. Änderung werden diese als gemischte Bauflächen gemäß §1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Dies entspricht der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes.

Der Geltungsbereich umfasst dabei folgende Grundstücke der Gemarkung Haidt:

<u>Fl.-Nr.</u>	<u>Erläuterung</u>	<u>Fläche</u>	<u>Fl.-Nr.</u>	<u>Erläuterung</u>	<u>Fläche</u>
514	Teilfläche	6.300m ²	498		4.890m ²
498/3		2.050m ²			

Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächen neu dargestellt:

Gemischte Baufläche (§1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO):	13.240 m ²
Summe:	13.240 m²

3. Übergeordnete Planungen

Die Planung entspricht sowohl einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Gattendorf, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibung 2018 zum allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind (Punkt 2.2.4).

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann (...) und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann (Punkt 2.2.5).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (Punkt 3.1). Diesem Grundsatz wird mit vorliegender Planung entsprochen.

Dem ebenfalls in Punkt 3.1 genannten Grundsatz der flächensparenden Erschließungsformen wird ebenfalls entsprochen, da keine Erschließungsanlagen hergestellt werden müssen. Zudem können bestehende technische Infrastrukturen besser ausgelastet werden, wenn sie von einer größeren Bevölkerung genutzt wird.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Punkt 3.2). Dadurch, dass im Ortsteil Gumpertsreuth, ebenso wie in der Gesamtgemeinde Gattendorf keine ausgewiesene Leerstandsproblematik vorhanden ist,

drängen sich keine alternativen Standorte auf. Baulücken sind in Gattendorf sehr vereinzelt vorhanden. Es ist aber zu beachten, dass Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden sollen. Der damit einhergehende erhöhte Bedarf an zusammenhängender und entsprechend zugeschnittener Grundstücksfläche kann in bestehenden Baulücken in der Regel nicht befriedigt werden.

Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet.

Regionalplan Oberfranken-Ost

Gemäß dem Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost ist die Gemeinde Gattendorf nicht als zentraler Ort ausgewiesen.

Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden. (B II 1.1).

Diesem Ziel wird durch vorliegende Planung entsprochen. Ein überorganisches Ausufern in den Außenbereich ist nicht festzustellen. Die Grenze der baulichen Entwicklung wird im Süden auf Höhe westlich der St.2452 bereits vorhandener Bebauung abgerundet. Im Norden wird die Grenze baulicher Entwicklung zwar verschoben, allerdings in vertretbarem Maße unter Rücksichtnahme auf bestehende Strukturen in der Landschaft.

Südostlink

Die Gleichstromtrasse Südostlink des Netzbetreibers Tennet wird voraussichtlich das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung durchqueren. Die betroffenen Trassenkorridorsegmente sind die TKS 037a1, TKS 037a2 sowie TKS 037a3.

Es ist davon auszugehen, dass die künftige Bebauung keine Konfliktsituation mit dem späteren Trassenverlauf hervorruft, da der Siedlungskörper von Gumpertsreuth nicht verbreitert wird und der Trassenkorridor daher nicht substantiell eingeschränkt wird.

4. Infrastruktur und Erschließung

Die überplanten Flächen sind von der St 2452 aus erschlossen und es kann innerhalb der zur Erschließung bestimmten Ortsdurchfahrt zugefahren werden.

Die Zufahrten zu baulichen Anlagen sind so ausgebaut beziehungsweise auszubauen, dass sie den Forderungen des abwehrenden Brandschutzes genügen. Auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr wird hingewiesen.

Es ist bei einer Inanspruchnahme des Grundstücks Fl.-Nr. 514 Gmk. Haidt sicherzustellen, dass die in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibenden Restflächen weiterhin bewirtschaftet und erreicht werden können.

Betreiber des Trinkwassernetzes im Plangebiet ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Gemeinde Gattendorf und der Stadt Hof. Die HEW HofEnergie+Wasser GmbH ist mit der technischen Betriebsführung der Wasserversorgung beauftragt.

Ein Anschluss an das Trinkwassernetz muss im Einzelfall über Bauantragsverfahren durch die Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt werden.

Die Gemeinde gewährleistet im Allgemeinen ausreichende Versorgungsverhältnisse. Zur Unterstützung kann im Löschwasserbedarfsfall in Gumpertsreuth auf einen Löschteich zurückgegriffen werden.

Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang in der Entwässerung. Entsprechende Kanäle sind in der St 2452 vorhanden. In Gumpertsreuth liegt ein Mischwasserkanal vor. Bei Bauanträgen ist zu prüfen, ob die Schmutzwassermengen durch bestehende Entwässerungseinrichtungen aufgenommen werden können.

Die Aufbereitung des Schmutzwassers der Gemeinde Gattendorf findet in der Kläranlage des Abwasserverbandes Hof statt. Gumpertsreuth sieht derzeit jedoch eine Entsorgung über

Kleinkläranlagen vor. Jedoch wird derzeit geprüft, die Ortslage über den Automobilzuliefererpark an die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen und das Schmutzwasser der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Saale zuzuleiten.

Die Auflockerung, Entsiegelung und Gestaltung größerer Plätze und befestigter Flächen (Parkplätze) ist so zu handhaben, dass ein Großteil des Niederschlagswassers ungehindert versickern kann.

Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen wird die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet, sofern nicht andere Möglichkeiten, wie Zisternen eine ordnungsgemäße Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers oder eine Nutzung als Brauchwasser ermöglichen.

Dem Straßenkörper und dem Straßengrundstück der St 2452 darf kein Oberflächenwasser zugeleitet werden.

Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage wird auf die entsprechenden technischen Standards (u.a. DIN 1989, Teil 1 bis Teil 4) hingewiesen. Dabei ist insbesondere auf die Trennung des Brauchwassernetzes von dem des Trinkwassers regelmäßig zu achten.

Bei der Planung der Oberflächenableitung aus versiegelten Flächen sind klimabedingte Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse zu berücksichtigen.

Die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke muss weiterhin gegeben sein. Sofern Drainagen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der HEW HofEnergie+Wasser GmbH angeschlossen. Die Erschließung der überplanten Flächen mit Strom ist aus den bestehenden Netzen möglich. Bestand, Sicherheit und Betrieb der Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Im bzw. am Rande des Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich teilweise Telekommunikationsanlagen der Telekom, auf die bei Planungen grundsätzlich Rücksicht genommen werden muss.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollten die erforderlichen Maßnahmen so auf Anlagen der Deutschen Telekom abgestimmt werden, dass deren Aufwendungen bei der Ausführung der Planung möglichst gering gehalten werden.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen der Vodafone Kabel Deutschland.

Ein Anschluss an die Abfallentsorgung und Wertstofferrfassung des Landkreises Hof ist vorgesehen. Die Behälternisse werden an der Staatsstraße bereitgestellt.

5. Boden und Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, 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.

Bei nachgelagerten Verfahren (verbindliche Bauleitplanung, Bauantrag) sind die Untere Denkmalschutzbehörde und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege anzuhören.

Im Falle des Auffindens von historischen Zeugnissen des Bergbaus im Planungsgebiet ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Das Gebiet befindet sich außerhalb von Altlastenverdachtsflächen. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbes. Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 wird hingewiesen. Gemäß Art. 12 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes haben u.a. die Gemeinden ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

Den gewachsenen Bodenaufbau bildet in der südlichen Teilfläche Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Lehm bis Gruslehm (Deckschicht) über (Kryo-) Sand- bis Lehmgrus (Diabastuff, Tuffit).

Für die nördliche Teilfläche sind vorherrschend Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus grusführendem Lehm bis Schuttlehm (Deckschicht) über Kryogruslehm bis -schuttlehm (Diabas).

Die geologische Einheit bildet Devon, das Gebiet ist der Görkwitz-Formation mit Meta-Basaltuff-Brekzien zuzuordnen.

6. Gewässer

Für das Gebiet liegen keine beobachteten Grundwasserstände vor. Stehende oder fließende Gewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bauherren selbst für einen hinreichenden Schutz gegen drückendes Wasser zu sorgen haben.

7. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

7.1. Landschafts- und Naturschutz

Schutzgebiete des Naturschutzes sind nicht betroffen. Es handelt sich um ackerbaulich genutzte Flächen mit geringer ökologischer Wertigkeit.

Es ist eine Ortsrandeingrünung vorzusehen, diese ist auf die Belange angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen abzustimmen. Dazu sind die bereits vorhandenen Strukturen zu entwickeln.

Wertgebende ökologische Strukturen sind entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen vorhanden. Es handelt sich um Rangen unterschiedlicher Breite, die verschiedene Sukzessionsstadien durch Strauchhecken und vereinzelte Baumpflanzungen aufweisen. Diese können im Zuge der Grünordnung gezielt aufgewertet werden.

Im Bereich der Ortsrandeingrünung können für die geplanten Baumaßnahmen nach der Eingriffsregelung (BayKompV) erforderliche Kompensationsmaßnahmen, beispielsweise in Form von Strauchpflanzungen, durchgeführt werden.

Die Flächenversiegelung wird in Zukunft moderat sein, um eine optimale Ausnutzung der begrenzten Ressource Boden/Fläche zu erreichen.

Bei konkreten Bauvorhaben sind Maßnahmen der Grünordnung und des Ausgleichs in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Hof festzulegen, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gerade im Ortsrandbereich hin zur freien Landschaft zu minimieren. Orientierend sei auf Maßnahmenvorschläge im Landschaftsplan der Gemeinde Gattendorf verwiesen. Denkbar wäre eine externe Kompensation durch Heckenpflanzungen im

Bereich des Geißbühls sowie östlich von Gumpertsreuth in Richtung der BAB 93 oder bevorzugt die Durchführung von Maßnahmen zum Waldumbau, um landwirtschaftliche Flächen zu schonen.

7.2. Immissionsschutz

Active Schallschutzmaßnahmen werden nicht in die Planung aufgenommen. Die Immissionen aus dem Straßenverkehr der St 2452 sind bei der tatsächlichen Nutzung des Gebiets zu berücksichtigen, ebenso die vorhandenen Gewerbeimmissionen. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte ist bei konkreten Bauvorhaben durch schalltechnische Untersuchungen nachzuweisen.

Beurteilung der Verkehrsemissionen:

- Staatsstraße 2452:

v (Pkw) = 100 km/h; v(Lkw) = 60 km/h; Abstand zur Straße 10 m: Lr (t/n) = 61/53 dB(A)

v = 50 km/h; Abstand zur Straße 10 m: Lr (t/n) = 57/49 dB(A)

v = 50 km/h; Abstand zur Straße 15 m: Lr (t/n) = 55/48 dB(A)

- Autobahn A 93:

v (Pkw) = 130 km/h. v(Lkw) = 80 km/h

Fl.Nr. 498 u. 498/3, Abstand zur Straße 555 m: L(t/n) = 53/48 dB(A)

Fl. Nr. 514, Abstand zur Straße 696 m: Lr (t/n) = 51/46 dB(A)

Da der Lärm der beiden Straßen von entgegengesetzter Richtung einwirkt, wurde von der Berechnung eines Gesamtwertes abgesehen.

Für Mischgebiete sind folgende Orientierungswerte zulässig:

tags 60 dB(A)

nachts 50 dB(A)

Für allgemeine Wohngebiete reduzieren sich die jeweils zulässigen Werte auf

tags 55 dB(A)

nachts 45 dB(A)

Die Berechnung zeigt, dass die zulässigen Orientierungswerte für ein Mischgebiet, ausgehend von der Staatsstraße, bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit v. 50 km/h gerade noch eingehalten werden können. Für Wohngebiete liegen Überschreitungen vor. Bei einer Geschwindigkeit von 100 km/h werden die Werte auch im Mischgebiet überschritten. Durch die vorbeiführende Autobahn ist während der Nachtzeit mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte für ein Wohngebiet zu rechnen.

Das Staatliche Bauamt Bayreuth weist darauf hin, dass keine Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger der St 2452 wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehender Immissionen geltend gemacht werden können.

Die Autobahn-GmbH des Bundes weist darauf hin, dass keine Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger der BAB 93 wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehender Immissionen geltend gemacht werden können.

Immissionsrechtliche Konflikte aufgrund konkurrierender baulicher Nutzungen sind nicht erkennbar, der Ortsteil Gumpertsreuth ist als gemischte Baufläche ausgewiesen, charakteristische Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind daher von den zukünftigen Bewohnern und Bewohnerinnen hinzunehmen.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Die in der Zeichnung der Änderung des Flächennutzungsplanes eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, udglm.).

Die St 2452 verläuft entlang des Planungsgebietes. Die Bauverbots- und die Baubeschränkungszone der genannten Staatsstraße wurden gemäß Art. 23/24 BayStrWG nachrichtlich übernommen.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen in der Bauverbotszone der St 2452 ist das Verfahren nach Art.23 Abs.2 BayStrWG geregelt:

Ausnahmen von den Anbauverböten nach Abs. 1 können zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet.

Die Entscheidung wird im Baugenehmigungsverfahren durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde oder, wenn kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, in einem eigenen Verfahren durch die Straßenbaubehörde getroffen.

Die Autobahn-GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern erteilt folgende Auflagen:

- Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §33 StVO wird verwiesen.
- Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 93 nicht geblendet wird.
- Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
- Von den Ausweisungen dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn A 93 beeinträchtigen können.
- Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden.

9. Umweltbericht gem. §2a BauGB

9.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die überplante Fläche hat eine Größe von circa 13.240 m². Eine Flächenneuversiegelung erfolgt in moderatem Umfang um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu ermöglichen. Dabei ist zu bedenken, dass zumindest auf dem Grundstück Fl.-Nr. 498 Gmk. Haidt eine Bebauung durch ein Mehrfamilienhaus als gesichert anzusehen ist.

9.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

9.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Es handelt sich um ackerbaulich genutzte Flächen, die zu den Grundstücksgrenzen hin mit unterschiedlich bewachsenen Feld- und Wegrängen abgegrenzt sind.

9.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Aufgrund einer überörtlich bedeutsamen Industriegroßansiedelung mit hohem Arbeitskraftpotential sieht sich die Gemeinde Gattendorf dazu veranlasst entsprechende Angebote im arbeitsplatznahen Wohnungsbau für die arbeitende Bevölkerung zu schaffen.

9.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt in einem moderaten Umfang über das bestehende Maß hinaus.

Zur Vermeidung oder Minderung weiterer Umweltbelastungen sind insbesondere folgende Maßnahmen umzusetzen und zu beachten:

- **Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:**

Eine Bodenversiegelung erfolgt in relativ hohem Umfang; Niederschlagswasser soll durch möglichst geringe Versiegelung beispielsweise durch die Verwendung von Rasengittersteinen, auch bei Parkflächen möglichst im Boden versickern können, sofern dies andere Vorschriften nicht ausschließen. Es sollte überprüft werden, inwiefern unverschmutztes Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken verwendet werden kann.

- **Verkehrliche Maßnahmen:**

Die Flächen sind an das überregionale Straßennetz angebunden. Somit erfolgt auch keine Belastung oder Beeinträchtigung für Wohngebiete. Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich.

- **Maßnahmen zur Konfliktvermeidung:**

Nach Norden hin ist eine angemessene Ortsrandeingrünung im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erhalten oder herzustellen.

- **Schutzmaßnahmen gegen die Einwirkung von unzulässigen Lärmemissionen:**

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte ist bei konkreten Bauvorhaben durch schalltechnische Untersuchungen nachzuweisen.

9.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Wie bereits im vorigen Punkt ausgeführt wurde, wird sich die Versiegelung des Bodens erhöhen, weshalb entsprechende Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung vorzusehen sind. Stärkere Verkehrsströme werden nicht hervorgerufen. Maßnahmen zur Minderung dieser Auswirkungen sind nicht erforderlich.

9.5. Alternativenprüfung

Für das Grundstück Fl.-Nr. 498 Gmk. Haidt liegt ein Bauantrag vor. Die Erschließung ist gesichert, Potentialflächen sind im Ortsteil Gumpertsreuth nicht vorhanden. Alternativen drängen sich nicht auf.

Da abzusehen ist, dass im Ortsteil Gumpertsreuth aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit eines regional bedeutsamen Arbeitgebers weitere Anfragen für Wohnungsbau auf die Gemeinde zukommen, galt es abzuwägen, welche Fläche besonders geeignet ist.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 514 Gmk. Haidt ist eine organische Weiterentwicklung des Siedlungskörpers von Gumpertsreuth am ehesten städtebaulich und ortsplanerisch vertretbar, da zudem die Erschließung gesichert ist und sich das Grundstück innerhalb der Ortsdurchfahrt befindet. Ein allzu nahes Heranrücken an die gewerblichen Bauflächen wird durch die Ausweisung im Süden von Gumpertsreuth ebenfalls vermieden.

Das Grundstück Fl.-Nr. 498/3 Gmk. Haidt wird im Zuge einer Abrundung ebenfalls als Baufläche dargestellt. Dies kann gegebenenfalls aufgrund nicht vorhandener Planungen zur Disposition gestellt werden.

Erhebliche Auswirkungen auf Umwelt und Naturhaushalt konnten zudem nicht festgestellt werden.

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 mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gattendorf

Die zu erwartenden Wirkfaktoren werden auf der Grundlage des öffentlich zugänglichen Materials und der Erfahrungswerte vergleichbarer Projekte abgeschätzt.

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. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen

Erhöhte Verkehrsaufkommen sind nicht zu befürchten beziehungsweise können über bestehende Verkehrswege ohne Beeinträchtigung von Wohngebieten abgewickelt werden. Unzulässige Verkehrsemissionen sind nicht zu befürchten. Emissionen gewerblicher Herkunft erhöhen sich durch die Planung nicht.

Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich die Untere Abfallbehörde verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

9.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es liegen keine detaillierten Untersuchungen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens und über Grundwasserstände und –strömungen vor.

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

Erhebliche und dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Planung nicht. Denkbar wäre die Überprüfung des Zustands und Veranlassung von Nachpflanzungen bei der Ortsrandeingrünung.

9.7. Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bauleitplanung

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

Schutzgut Mensch/Siedlung:

Das Grundstück Fl.-Nr. 498 Gmk. Haidt weist eine begünstigte Südwesthanglage aus. Es fällt von 548m auf 538m ü.NN.. Das Grundstück Fl.-Nr. 514 Gmk. Haidt fällt nach Nordwesten und liegt zwischen 550m (Nordwesten) und 560m ü.NN..

Der Landschaftsraum wird nicht als siedlungsnaher Erholungsraum genutzt, die Flächen sind durch Rangen und Hecken abgegrenzt und der Öffentlichkeit im Wesentlichen nicht zugänglich.

Markierte Rad- und Wanderwege führen auf der Staatsstraße an den Flächen vorbei.

Die Einsehbarkeit der Flächen ist durch angrenzende Bebauung und Grünstrukturen bereits eingeschränkt. Eine Fernwirkung der Flächen besteht nicht. Lediglich beim direkten Passieren können die Flächen eingesehen werden. Das Planungsgebiet liegt in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Darüber hinaus besteht eine bauliche Vorprägung des Geländes durch angrenzende Wohnbau- und Betriebsflächen, sodass weitere Wohngebäude in diesem Ausschnitt kein völlig landschaftsfremdes Element darstellen.

Die Immissionen aus dem Straßenverkehr der St 2452 sind bei der tatsächlichen Nutzung des Gebiets zu berücksichtigen, ebenso die vorhandenen und geplanten Gewerbeimmissionen. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte ist bei konkreten Bauvorhaben durch schalltechnische Untersuchungen nachzuweisen.

Durch die geplante Maßnahme entsteht kein Lärm, der für die im Umkreis lebende Bevölkerung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit darstellt. Insbesondere entstehen keine größeren Verkehrsströme, sodass keine Mehrbelastung für Wohngebiete entsteht.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Da der genaue Umfang von baulichen Eingriffen im Planungsgebiet derzeit noch nicht bekannt ist, wird von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen. Im Zuge des Bauantrages sind weitere Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Gemäß der Artenschutzkartierung existieren keine Nachweise für diesen Bereich. Heckenstrukturen am Geißbühl sind allerdings grundsätzlich als wertvolle Lebensräume zu erhalten.

Diese mindern andererseits die Eignung der Habitate für Wiesenbrüter, wie die Feldlerche.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Das Untersuchungsgebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine Trennungsfunktion, da die Flächen an bebaute Bereiche angrenzen. Für größere Tierarten wird keine relevante Beeinträchtigung bestehender Wanderwege entstehen, da als Wanderkorridore für größere und scheue Arten fungierenden großen und unzerschnittenen Waldgebiete durch die Planung nicht berührt werden.

Der Planungsraum sowie das weitere Umfeld werden durch die landwirtschaftliche Nutzung, sowie städtebaulich genutzte Flächen und Verkehrswege geprägt. Die aktuelle Lebensraumfunktion kann durch den Erhalt der Heckenstrukturen grundsätzlich in hohem Maße erhalten bleiben.

Falls eine Beleuchtung erforderlich wird, sind vorrangig Kaltstrahler einzusetzen, um nachtaktive Insekten zu schonen.

Es ist eine angemessene Ortsrandeingrünung im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erhalten oder herzustellen.

Schutzgut Boden:

Durch die Maßnahme erfolgt in einem gewissen Umfang Flächenversiegelung. Der Grad der Versiegelung wird moderat sein, um im Gegenzug mehr Flächen von Erschließung freizuhalten. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind oder Wasser kann nicht ausgeschlossen werden; dies sollte auch bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. der kulturfähige Unterboden sind nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen geologischen Einheit (Feuerletten) zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabenbereichs in Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich. Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des §12 BBodSchV zu beachten.

Altlastenverdachtsfälle sind nicht bekannt. Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

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 in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase 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:

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Maßnahmen gegen eine Gefährdung des Grundwassers sind nicht erforderlich. Der lokale Grundwasserspiegel wird 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.

Das Planungsgebiet entwässert flächig in den Krebsbach nach Norden. Fließende Gewässer, Teiche oder andere stehende Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind nicht erforderlich, da sich das Gebiet nicht innerhalb bekannter oder rechtlich gesicherter Überschwemmungsgebiete befindet.

Gegebenenfalls sind bei einer Unterkellerung Vorkehrungen gegen drückendes Wasser zu treffen.

Schutzgut Klima/Luft:

Unzulässige Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar; aufgrund benachbarter gewerblicher und landwirtschaftlicher Betriebe und Verkehrswege ist jedoch mit gewissen Immissionen zu rechnen.

Es wird durch die Maßnahme keine Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen oder Kaltluftströmen hervorgerufen.

Schutzgut Landschaft:

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild in gewissem Umfang beeinträchtigt. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den Erholungssuchenden stellt das Vorhaben keine Beeinträchtigung dar.

Die Fläche weist keine erhebliche Fernwirkung auf. Die weiträumige Einsehbarkeit für die Bebauung besteht durch die umgebenden städtebaulichen und grünordnerischen Strukturen nur bedingt. Dadurch hält sich die unmittelbare Einsehbarkeit in engen Grenzen. Eine visuelle

Wahrnehmung besteht lediglich jahreszeitenabhängig beim direkten Passieren auf den angrenzenden Verkehrswegen.

Von der Veränderung betroffen ist lediglich ein kleiner Landschaftsausschnitt. Darüber hinaus ist die technische und bauliche Vorbelastung von Gumpertsreuth und der Gemarkung Haidt bereits in erheblicher Art und Weise gegeben. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild hervorzurufen.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Gumpertsreuth findet nicht statt, weil die Flächen aus größerer Entfernung nicht eingesehen werden können. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet statt. Diese ist jedoch räumlich sehr begrenzt und aufgrund der baulichen Vorprägung in diesem Bereich des Ortsteils nicht fremd. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

Es wird durch die Planung nicht unzulässig in die Eigentumsrechte Dritter eingegriffen.

10. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60



B.Sc. Tobias Semmler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Endfassung: 07. Juni 2021
Aufgestellt: Kronach, im Juni 2021