



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

Begründung mit Umweltbericht zur Endfassung vom 7. Oktober 2019

Vorhaben

Projekt-Nr.: 1.79.01
Projekt: Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes
„Gewerbegebiet südwestlich der Staatsstraße 2192“

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 GEMEINDE	3
1.1. LAGE IM RAUM	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE.....	3
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS GEWERBEGEBIET „SÜDWESTLICH DER ST 2192“	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	4
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	4
3.2. FACHPLANUNGEN	5
3.3. SCHUTZZONEN	6
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	6
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN.....	6
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	6
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	7
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	7
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	7
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	7
5.3. TOPOGRAPHIE	7
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	7
5.5. HYDROLOGIE	7
5.5.1. Gewässer	7
5.5.2. Grundwasser	8
5.5.3. Überschwemmungsgebiete	8
5.5.4. Wasserschutzgebiete.....	8
5.6. VEGETATION	8
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	8
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG	9
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	10
6.1. FLÄCHENBILANZ	10
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	10
7. VERKEHRSKONZEPTION	10
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....	10
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	12
10.1. ENTWÄSSERUNG	12
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON.....	12
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	13
10.4. BODENORDNUNG	13
11. KOSTEN UND FINANZIERUNG	13
12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	14
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	14
12.2. ERFORDERNISSE DER KIRCHEN UND RELIGIONSGEMEINSCHAFTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS	14
12.3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	14

12.3.1. Landschafts- und Naturschutz	14
12.3.2. Lärm	15
12.3.3. Luftreinhalteung	15
12.3.4. Staub-/Ammoniakemissionen	16
12.4. WIRTSCHAFT	16
12.5. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES	17
13. UMWELTBERICHT	17
13.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN	17
13.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH	17
13.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	17
13.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation	17
13.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
13.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	19
13.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	19
13.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	19
13.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	19
13.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen	19
13.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	20
13.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	20
13.7. ZUSAMMENFASSUNG	20
14. ENTWURFSVERFASSER	23

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Gattendorf liegt im Norden des Landkreises Hof, in unmittelbarer Nähe der kreisfreien Stadt Hof. Die höchste Erhebung des Gemeindegebietes befindet sich im Bärenholz mit knapp 600, tiefste Stelle der Quellitzbach mit rund 495 Metern über NN. Die Gemeinde besteht neben einigen Weilern und Einzelnen aus dem Pfarrdorf Kirchgattendorf und den Dörfern Döberlitz, Gumpertsreuth, Neugattendorf, Oberhartmannsreuth und Schloßgattendorf.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Fläche der Gemeinde Gattendorf umfasst 22,19 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 1.032 am 31. Dezember 2018. Die Einwohnerzahl von Gattendorf fiel von 1.059 am 27. Mai 1970 auf 949 am 25. Mai 1987. Nach dem Fall der Grenze stieg die Bevölkerungszahl wieder, auf 1.155 am 31. Dezember 2007. Seitdem sinkt die Zahl leicht ab, auf 1.120 am 31. Dezember 2009 auf 1.051 am 31. Dezember 2012. Zuletzt sank die Bevölkerungszahl auf 1.021 am 31. Dezember 2015.

Es ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 47 Einwohnern pro km² (Landkreis Hof 107, Regierungsbezirk Oberfranken 148, Freistaat Bayern 185).

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.

1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Die Gemeinde Gattendorf besitzt im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) keine zentralörtliche Funktion.

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.

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 des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Südwestlich der St 2192“

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

Aufgrund von konkreten Anfragen nach Gewerbegrundstücken beschloss der Gemeinderat eine Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes „Südwestlich der St 2192“. Ein bestehender Recyclingbetrieb möchte seine Betriebsfläche erweitern. Auch für weitere der ausgewiesenen Flächen liegen bereits Bauvoranfragen vor.

Die gegenwärtig ausgewiesenen Flächen sind ausgelastet, in bestehenden Gebieten ist eine Neuansiedelung von Gewerbe daher nicht möglich. Das Gewerbegebiet „Gewerbe- und Industriepark Hof/Gattendorf“ ist für Betriebe aus der Automobilzuliefererbranche konzipiert. Darüber hinaus wurde die Planungshoheit von der Gemeinde Gattendorf an die Stadt Hof abgegeben. Bauvoranfragen von Gewerbebetrieben aus anderen Branchen musste die Gemeinde Gattendorf daher bislang negativ bescheiden. Dieser Zustand soll durch die vorliegende Planung geändert werden.

Die Erweiterung erfolgt beiderseits der Gemeindeverbindungsstraße von Neugattendorf nach Döberlitz (Döberlitzer Straße) und durch eine Verlängerung der Straße „Am Gewerbegebiet“. Es sollen 128.160 m² Gewerbeflächen nach § 8 BauNVO entstehen. Durch die Ausweisung der Flächen sollen die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe in der Gemeinde Gattendorf mittelfristig gesichert werden und Perspektiven für städtebauliche Planungen der Gemeinde über einen langfristigen Zeitraum geschaffen werden.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

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

Der Landkreis Hof und somit die Gemeinde Döhlau gehören nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013) und der Teilfortschreibung 2017 zu den **allgemeinen ländlichen (Teil-) räumen mit besonderem Handlungsbedarf**.

Die ländlichen Teilräume deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll 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 (LEP Punkt 2.2.4).

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen wird bei gleichgelagerter fachlicher Notwendigkeit Entwicklungspriorität eingeräumt. Dieses Vorrangprinzip soll dazu beitragen, bestehende strukturelle Defizite abzubauen und möglichst neue Defizite zu verhindern.

Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungsverhältnissen einzuräumen (LEP Punkt 1.2.5).

Im Regionalplan wird gefordert, dass Bereiche mit günstigen Erzeugungsbedingungen vorwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben und nur im unbedingt notwendigen Umfang für den anzustrebenden Ausbau der Siedlungen und der Infrastruktur in Anspruch genommen werden sollen. Unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse in der Region sollen auch Flächen mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Zur Erhaltung der Existenz sind die Landwirte in diesen Gebieten trotz der nachteiligen Boden-, Klima-, Wasser- und Geländeverhältnisse, welche die ungünstigen Erzeugungsbedingungen bewirken, auf diese Flächen angewiesen. Eine zwingende Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll flächensparend erfolgen.

Nachbargemeinden sind die kreisfreie Stadt Hof und die Gemeinden Trogen, Triebel/Vogtland (Freistaat Sachsen), Regnitzlosau, und Döhlau.

3.2. Fachplanungen

Das Bergamt Nordbayern weist darauf hin, dass das Planungsgebiet zum Teil in der Eisenerzverleihung „Hoffnung“ liegt. Bei dieser Verleihung handelt es sich um Bergwerkseigentum gemäß §§ 149 und 151 Bundesberggesetz (BbergG). Dieses gewährt dem Rechtsinhaber das nicht befristete ausschließliche Gewinnungsrecht. Wird dieses Recht eingeschränkt oder gänzlich verhindert, so erwächst möglicherweise ein Entschädigungsanspruch des Rechtsinhabers. Rechtsinhaber ist der Freistaat Bayern, vertreten durch die Immobilien Freistaat Bayern, Lazarettstraße 67, 80636 München.

Bezüglich der Änderung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan wurde auch die TenneT beteiligt. Diese kommt zu der Schlussfolgerung, dass eine abschließende Beurteilung der Nutzungskonflikte derzeit nicht möglich ist.

Grundsätzlich besteht nach dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG) ein Vorrang der Bundesfachplanung vor der gemeindlichen Bauleitplanung. Danach müsste die Gemeinde Korridorbereiche zunächst für die geplanten überörtlichen Vorhaben freihalten. Nachdem die Gemeinde Gattendorf aber außer dem Vorzugskorridor auch eine Alternativtrasse in ihrem Gemeindegebiet hat, würde dies bedeuten, dass sich die Gemeinde womöglich über mehrere Jahre einer Planung in diesem Gebiet enthalten müsste. Betroffen wäre insoweit der komplette Korridor mit seiner Breite von einem Kilometer.

Alternativ dazu kann die Gemeinde ihre Planungen weiterführen. Im Falle der Planfeststellung wird sich die Planfeststellung der Stromtrasse gegenüber der Bauleitplanung durchsetzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zumindest ein Korridor aus den überörtlichen Planungen herausfällt. Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Planungen der Gemeinde die Trasse nicht ausschließen, sondern lediglich den Spielraum in der Planfeststellung einschränken.

Unter Berücksichtigung dieser Situation und vor dem Hintergrund, dass hier noch eine gewisse Rechtsunsicherheit besteht, ist es nachvollziehbar, wenn die Planung der Gemeinde fortgeführt wird. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass sie sich im Planfeststellungsverfahren auf diese Änderungen schwerlich berufen kann. Nach der Entscheidung der TenneT über den Trassenkorridor besteht die Möglichkeit formelle Veränderungssperren für den Trassenbereich zu erlassen.

Die Gemeinde Gattendorf sowie die Verwaltungsgemeinschaft Feilitzsch werden sich auch in den weiteren Beteiligungsverfahren, wie bereits erfolgt, gegen das Trassenkorridorsegment mit Nummer 037a3 aussprechen.

Die durch die TenneT vertretenen Belange werden in der vorliegenden Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB höher gewichtet, als die Interessen der Gemeinde Gattendorf, eine Neuausweisung von Flächen vorzunehmen. Allerdings ist durch die vorliegende Planung sowohl die Realisierung der bundesweit bedeutsamen Planung Höchstspannungsleitung Wolmirstedt-Isar (BBPlG-Vorhaben Nr. 5 – SuedOstLink), als auch die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Gattendorf sichergestellt, sodass das Verfahren grundsätzlich unter Berücksichtigung der planerischen Vorbehalte der Bundesnetzagentur und der TenneT TSO GmbH fortgeführt werden sollte.

3.3. Schutzzonen

Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Staatsstraße St 2192 sind in den Planunterlagen dargestellt.

3.4. Nachrichtliche Übernahmen

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (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 des 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, aufgrund 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.

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Gebiet der Gemeinde Gattendorf existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An den Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Südwestlich der St 2192“ grenzt der bestehende Bebauungsplan „Südwestlich der Staatsstraße 2192“ an.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt südlich von Neugattendorf und westlich des Gemeindeteiles Schloßgattendorf.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Süden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen, im Norden von der Staatsstraße St 2192 und dem bestehenden Bebauungsplan „Südwestlich der Staatsstraße 2192“ sowie im Westen von forstwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

5.3. Topographie

Das Planungsgebiet befindet sich in einer Höhe zwischen 535 Metern und 550 Metern über NN und fällt im Allgemeinen nach Süden hin ab. Im Bereich des Grabens im Süden fällt das Gelände auf bis zu 535 Meter. Die höhergelegenen Bereiche über 550 Meter befinden sich im Nordwesten. Der südliche Teil fällt zudem leicht nach Osten ab, von 545 Metern im Westen auf 535 Meter im Bereich des Grabens.

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

5.4. Klimatische Verhältnisse

Das Klima im Bereich des Vogtlands ist kontinental geprägt, die Temperaturextreme sind ausgeprägter und die Niederschläge geringer als in stärker ozeanisch beeinflussten Gebieten. Die Jahresmittel der Lufttemperatur liegen zwischen 6° und 7° C. Die Vegetationsperiode ist wegen der geringeren Durchschnittstemperaturen mit 200 Tagen relativ kurz.

5.5. Hydrologie

5.5.1. Gewässer

Das Gebiet befindet sich auf einer kuppigen Hochfläche, die sich zwischen den Tälern der Südlichen Regnitz im Süden und dem Tal des Feilebachs im Norden an der Landesgrenze erstreckt. Das Planungsgebiet entwässert im natürlichen Zustand nach Süden über einen namenlosen Graben zum Quellitzbach und darüber zur Südlichen Regnitz.

Es werden Schutzvorkehrungen, wie etwa Gräben oder Aufwallungen, gegen wild abfließendes Oberflächenwasser, z.B. von höhergelegenen landwirtschaftlichen Flächen, empfohlen. Dieses Oberflächenwasser ist schadlos abzuleiten.

5.5.2. Grundwasser

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist das Auftreten von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen.

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass für gewisse Einzelbauvorhaben das Erfordernis besteht, Grundwasserstände zu ermitteln. Beispielsweise müssen für die Erstellung eines technischen Bauwerks für die Betriebserweiterung des Recyclingunternehmens vorab Grundwasserflurabstand und Deckschichtenverhältnisse erkundet werden. Das ist erforderlich, um die Eignung des Standortes für eine Verwertung von RW1-Material beurteilen zu können.

5.5.3. Überschwemmungsgebiete

Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Der Bereich um das geplante Regenrückhaltebecken liegt im wassersensiblen Bereich des namenlosen Grabens zum Quellitzbach, sodass zumindest in den gewässernahen Grundstücksbereichen mit Überschwemmungen gerechnet werden muss. Im abflusswirksamen Bereich des Gewässers dürfen keine Abflusshindernisse errichtet und damit die Abflusssituation zum Nachteil Dritter verändert werden. Natürliche Hochwasserrückhalteflächen und die bestehenden Ufergehölze sind zu erhalten.

5.5.4. Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

5.6. Vegetation

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt; im Süden entlang des Wirtschaftsweges auf der Flur-Nummer 763 befindet sich erhaltenswerter Gehölzbestand. In den westlichen Randbereichen grenzen Waldränder unmittelbar an das Planungsgebiet. Im Bereich des namenlosen Grabens befinden sich im Uferbereich erhaltenswerte Hochstaudenbestände, die in den Umgriff des geplanten Regenrückhaltebeckens mit aufgenommen werden können.

5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Das Gebiet um Döhlau und das Planungsgebiet liegen naturräumlich im Mittelvogtländischen Kuppenland (411).

Das bayerische Vogtland schließt sich nördlich an die Münchberger Hochfläche an. Neben Diabasen und Diabastuffen treten insbesondere karbonische Grauwacken und Schiefer auf. Geologisch liegt das Planungsgebiet überwiegend im Bereich des Karbons.

Die tertiären Verwitterungsrelikte prägen die Bodenentwicklung. Im Planungsgebiet kommt fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Gruslehm über Lehmgrus bis Grus (Grauwacke) vor.

Das Gebiet liegt außerhalb von Altlastenverdachtsflächen.

Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26. September 2001 wird hingewiesen.

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

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

Das Bergamt Nordbayern weist darauf hin, dass im Gemeindegebiet reger Altbergbau umgegangen ist. Das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Baugrunduntersuchungen muss möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Ferner ist beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Gewerbegebiet südwestlich der St 2192“ umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Gattendorf:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
737	---	738	---
744	---	743	---
742	---	740	---
731	TF, Döberlitzer Straße	763	TF, Wirtschaftsweg
762	---	765	---
767	---	766	---
764	TF	768	TF
769	TF	770/2	TF
771	TF	757	---
772	TF	757/19	---
757/15	---		

Bis auf das Straßengrundstück befinden sich die Grundstücke in Privatbesitz.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Gebäude.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Gewerbegebiet:	128.160 m ²
Straßenverkehrsfläche:	6.310 m ²
Vorbehaltsfläche für Straße:	1.030 m ²
Weg:	1.110 m ²
Ausgleichsfläche:	27.190 m ²
öffentliche Grünfläche:	640 m ²
Summe:	164.440 m ²

6.2. Bauliches Konzept

Die Flächen sollen für eine gewerbliche Bebauung erschlossen werden. Für einige Flächen im Westen und im Süden liegen bereits konkrete Kaufoptionen vor.

7. Verkehrskonzeption

Die Flächen sind über die Staatsstraße 2192 und die Gemeindeverbindungsstraße nach Döberlitz (Döberlitzer Straße) über kurze Wege an das überregionale Straßennetz angebunden. Direkte Zugänge oder Zufahrten von der Döberlitzer Straße sind zulässig. Somit erfolgt auch keine Belastung oder Beeinträchtigung für Wohngebiete.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Verlängerung der Straße „Am Gewerbegebiet“. Die Straße wird auf eine Fahrbahnbreite von sechs Metern ausgebaut. Am Ende schließt sich eine Wendeanlage für Lastzüge mit einem Wendekreisdurchmesser von 25 Metern an.

Der Verbindungsweg zwischen der Straße „Am Gewerbegebiet“ und der Unterführung zur Bergstraße darf nur als Geh- und Radweg ausgebaut werden. Andere Nutzungen sind nicht zulässig.

Es ist sicherzustellen, dass die Zufahrten und Bewirtschaftung zu und von landwirtschaftlichen Grundstücken während und nach Erschließung des Baugebietes gewährleistet ist.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Das Gebiet wird, wie im Plan dargestellt, abschnittsweise mit einer Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern und -bäumen zur freien Landschaft hin eingegrünt.

Die Gehölze außerhalb des Gewerbegebietes sind gegen Wildverbiss zu schützen, bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind. An den Gehölzstreifen schließt sich die Einfriedung an, die jeweils zehn Meter von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen ist.

Arten, Qualitäten und Abstände der zu pflanzenden Gehölze sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan geregelt. Die privaten Grünflächen sind mindestens einmal, höchstens zweimal im Jahr zu mähen; das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Der Umgriff des geplanten Regenrückhaltebeckens ist mit einer Gras- und Blühmischung einzusäen. Zum Graben ist ein Schutzstreifen einzuhalten. Die sich entwickelnden Hochstauden sollen in mehrjährigem Abstand gemäht werden, um deren Erhalt zu sichern.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Südwestlich der St 2192“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung:
Gewerbegebiet. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze. Weiterhin Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Zentrenrelevanter Einzelhandel, Vergnügungstätten und abwasserintensive Betriebe sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl
Gebäudehöhe
 - 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:
Baugrenzen
 - 2.4. Verkehrsflächen:
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
 - 2.5. Versorgungs- und Abwasserleitungen:
Bestehender Mischwasserkanal
 - 2.6. Grünflächen:
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
 - 2.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern
Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen
Ausgleichs- und Ersatzfläche
3. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**
Dächer
Fassadengestaltung
Einfriedung
Blendwirkung
Werbeanlagen
Regenerative Energien
Bodenversiegelung
Unbebaute Flächen von Baugrundstücken
4. **Hinweise:**
Altlasten
Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen
Denkmalschutz
Telekommunikationsanlagen
Wasserhaushalt

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Anfallendes Schmutzwasser wird in neu zu erstellenden Kanalleitungen gesammelt und in das gemeindliche Kanalnetz eingeleitet. Die Behandlung des Schmutzwassers erfolgt durch die Kläranlage des Abwasserverbandes Saale. Abwasserintensive Betriebe können nicht angesiedelt werden. Zur abwassertechnischen Prüfung ist der Verband frühzeitig über die Ansiedlung von Betrieben in Kenntnis zu setzen.

Niederschlagswasser wird ebenfalls in neu zu erstellenden, öffentlichen Regenwasserkanälen gesammelt und über ein gemäß Bebauungsplan neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken in einen namenlosen Graben dem Quellitzbach zugeleitet.

Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen und keine einschlägigen Vorschriften entgegenstehen. Der Überlauf von Sickeranlagen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Vorgaben der zugehörigen Technischen Regel (TrenGW) wird verwiesen. Es ist davon auszugehen, dass für die Einleitung beim Landratsamt Hof eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.

Niederschlagswasser von Fahrgassen und Rangierflächen kann eine mittlere bis starke Belastung aufweisen, so dass eine Vorbehandlung auf den Grundstücken z.B. über Leichtflüssigkeitsabscheider oder Absetzbecken erforderlich werden kann. Im Hinblick auf die starke Flächenverschmutzung, die bei Gewerbebetrieben, insbesondere der Recyclingbranche, mitunter entsteht, kann es erforderlich werden, Vorgaben zur wasserundurchlässigen Gestaltung der Betriebsflächen zu machen. Das DWA Merkblatt 153 macht diesbezüglich weitere Ausführungen. Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass stark belastetes Niederschlagswasser von gewissen Teilflächen von Bauschuttrecyclinganlagen in der Regel einer Kläranlage zuzuführen ist.

Dem Straßenkörper der Staatsstraße und Grundstücken der Straßenbauverwaltung dürfen keine Ab- und Niederschlagswässer zugeleitet werden.

Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Das Gebiet wird an das Trinkwassernetz angeschlossen. Betreiber des Trinkwassernetzes ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Gemeinde Gattendorf und der Stadt Hof. Die HofEnergie+Wasser GmbH (HEW) ist mit der technischen Betriebsführung der Wasserversorgung beauftragt. Die öffentliche Wasserversorgung kann in ausreichender Menge und mit ausreichendem Druck gewährleistet werden. Die nächstgelegenen öffentlichen Wasserversorgungsanlagen befinden sich in der Döberlitzer Straße und in der Straße „Am Gewerbegebiet“.

Zur Löschwasserversorgung müssen 1.600 Liter pro Minute auf die Dauer von zwei Stunden vorhanden sein. Bei gleichzeitiger Benutzung von zwei Hydranten müssen mindestens 600 Liter pro Minute bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar zur Verfügung stehen. Die Löschwasserversorgung kann aus dem öffentlichen Netz nur teilweise sichergestellt werden. An der Döberlitzer Straße ist ein Löschwasserbehälter vorhanden. Für das Gebiet wird ein Regenrückhaltebecken erforderlich, das so ausgestaltet werden soll, dass es als Löschwasserteich genutzt werden kann. Zusätzlich wird ein weiterer Löschwasserbehälter vorgesehen.

Im Gebiet sind nach Möglichkeit Überflurhydranten in einem Abstand von höchstens 80 Metern zu den Gebäudezugängen und zueinander vorzusehen. Die Hydranten müssen mindestens drei Meter von Gebäuden sowie von Ein- und Ausfahrten und mindestens 0,65 Meter von der Straße entfernt sein. Es ist zweckmäßig, Hydranten möglichst im Bereich neben Gehwegen und Grünflächen einzubauen.

Nordwestlich der Döberlitzer Straße verläuft eine dinglich gesicherte Wasserversorgungsleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Gemeinde Gattendorf und der Stadt Hof. Außerdem ist eine Wasserleitung in der Straße „Am Gewerbegebiet“ und in deren Verlängerung Richtung Schloßgattendorf.

Stromnetzbetreiber im Plangebiet ist HEW. Die nächstgelegenen Stromversorgungsanlagen befinden sich in der Straße „Am Gewerbegebiet“. Im Planungsgebiet selbst ist keine Strominfrastruktur vorhanden. Details für die Stromversorgung bedürfen noch der Abstimmung mit der HEW. Die erforderlichen Flächen für die Stromversorgungsinfrastruktur sind zur Verfügung zu stellen.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz ist nicht vorgesehen.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist vorgesehen. Die genaue Trassierung der Telekommunikationsanlagen wird vor Baubeginn in Absprache mit den anderen Versorgungsträgern erfolgen. Aus diesem Grund und zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es erforderlich, dass sich die Gemeinde noch in der Planungsphase, mindestens jedoch vier Monate vor Baubeginn, mit der Telekom in Verbindung setzt. Die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien darf nicht durch Baumpflanzungen behindert werden.

10.3. Müllentsorgung

Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgen durch den Landkreis Hof.

10.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Die öffentliche Erschließung wird durch die Gemeinde Gattendorf finanziert.

12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

12.2. Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts

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

12.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

12.3.1. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt in relativ hohem Umfang.

§ 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Vorhaben stellt einen solchen Eingriff dar. Der Umfang der Kompensationen wird nachfolgend ermittelt.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt bei rund 164.440 m², davon werden 128.160 m² als Gewerbegebiet, 6.130 m² als Straßenverkehrsflächen, 1.030 m² Vorbehaltsfläche für Straßen und 1.110 m² für Wege ausgewiesen.

Derzeit wird das Gebiet als Ackerland genutzt. Der künftige Versiegelungsgrad wird hoch sein. Da die Entwässerung im Trennsystem erfolgen wird, also unverschmutztes Niederschlagswasser wieder in ein Gewässer eingeleitet wird, erscheint ein Faktor von 0,45 für den Ausgleich ausreichend. Damit ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von rund 61.394 m².

Mit einer zehn Meter breiten Eingrünung zur freien Landschaft hin, die nicht eingezäunt werden darf, können Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von 27.190 m² geschaffen werden.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG werden auf dem im Plan gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südwestlich der St 2192“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet.

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

Weiterhin sind im Bereich der Ausgleichsflächen gemäß den Planeintragungen abschnittsweise heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bei Sträuchern sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden: zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm; Pflanzraster 1,00 Meter x 1,00 Meter.

Folgende Arten sind zu pflanzen: Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

Entlang der Staatsstraße ist eine Baumreihe zu pflanzen. Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm.

Es sind autochthone Gehölze zu verwenden.

Zum Schutz von Wildverbiss sind Gehölzpflanzungen so lange mit einem Wildschutzzaun einzufrieden, bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind. Der Wildschutzzaun ist soweit nach innen zu setzen, dass die Befahrbarkeit angrenzender Wege und die Bewirtschaftung anliegender land- und forstwirtschaftlicher Flächen ungehindert möglich ist. Sonstige Einfriedungen der Ausgleichsflächen sind grundsätzlich unzulässig.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Die noch fehlenden 34.204 m² werden nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Hof festgelegt.

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

Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

12.3.2. Lärm

Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich in Schloßgattendorf am Flurweg in einer Entfernung von rund 100 Metern (Mischgebiet) vom geplanten Gebiet und in Neugattendorf in der Straße Untere Au in einer Entfernung von rund 75 Metern (Allgemeines Wohngebiet). Diese Gebiete liegen an der Staatsstraße 2192. Die Bebauung in Neugattendorf hat zu den bestehenden Gewerbeflächen denselben Abstand, wie zu den neu geplanten Flächen. Die Situation dürfte sich durch die Neuausweisungen daher nicht wesentlich ändern.

Nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) von 1998 dürfen für die als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen die Richtwerte von 60dB(A) tagsüber und 45dB nachts nicht überschritten werden und für die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen die Werte von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts.

Für das Vorhaben wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 17. April 2019). Für die vorgesehenen Gewerbeflächen wurde eine Emissionskontingentierung durchgeführt, mit der gewährleistet werden kann, dass die vom Planungsgebiet ausgehenden Schallimmissionen die Anforderungen der TA Lärm, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung, einhalten.

Die Autobahndirektion Nordbayern weist darauf hin, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der Autobahn BAB 93 keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

Das Staatliche Bauamt Bayreuth weist darauf hin, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der Staatsstraße St 2192 keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

12.3.3. 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.

12.3.4. Staub-/Ammoniakemissionen

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

12.4. Wirtschaft

Die Belange der gewerblichen Wirtschaft werden durch das Vorhaben gefördert, da neue Flächen für die Entstehung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben entstehen.

Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden durch den Bebauungsplan berührt; die überplanten Flächen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet und als Folge der Planung aus der Produktion herausgenommen.

Der Standort Bayern ist eine der stärksten Wirtschaftsregionen Europas, die sich in den vergangenen Jahren durchweg positiv entwickelt hat. Zwischen 2005 und 2015 wuchs das Bruttoinlandsprodukt um knapp 40 Prozent, gleichzeitig stieg die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im gleichen Zeitraum um ein Viertel. Die Arbeitslosigkeit befindet sich auf einem historischen Tiefstand, mit entsprechend positiven Effekten auf den Wohlstand. Diese Entwicklung ist maßgeblich durch die erfolgreiche Verknüpfung der Funktionsräume der Metropolen sowie des eher ländlich geprägten Raumes bedingt. Damit sich die attraktiven bayerischen Wohn und Wirtschaftsstandorte auch zukünftig erfolgreich im Wettbewerb positionieren können, müssen alle Ansprüche eines modernen Siedlungsverbundes berücksichtigt werden. Hierfür bedarf es einer nachhaltigen Nutzung und Schaffung von Gewerbe und Wohngebieten, Infrastruktur, Freiraum für Mensch, Tier und Natur sowie hochwertige landwirtschaftliche Nutzflächen.

Um eine geordnete Entwicklung der Nutzungen im Raum zu gewährleisten, werden in Bayern Ziele und Grundsätze sowie planungsrechtliche Grundlagen über die Bayerische Bauordnung (BayBO), das Landesplanungsgesetz (BayLplG) und das Landesentwicklungsprogramm (LEP) geregelt. Dabei stehen insbesondere eine Vermeidung der Zersiedelung, eine integrierte Standortentwicklung sowie eine Abwägung unterschiedlicher Anforderungen an den Raum im Fokus. Diese Leitvorgaben werden in den jeweiligen Regionalplänen sachlich und räumlich definiert und konkretisieren die Festsetzungen für die 18 bayerischen Planungsregionen. So werden beispielhaft Ziele und Grundsätze zur Siedlungs und Freiraumentwicklung oder Gebiete zur Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen festgesetzt. Im Rahmen der Bauleitplanung gestalten die Kommunen die städtebauliche Entwicklung eigenverantwortlich durch die Aufstellung von Flächennutzungsplänen, die bestimmte Bodennutzungen für das gesamte Gemeindegebiet festlegen, und Bebauungsplänen, die verbindliche Festsetzungen für ein konkretes Gebiet enthalten und regeln, wie die Grundstücke bebaut werden können.

Tatsache ist jedoch, dass es im Siedlungsverbund mit Flächen für Wohnen, klassische Industrie und Gewerbe, Handel und Dienstleistung, Infrastruktur wie Verkehrs oder auch Energiestrassen, Erholungsflächen sowie für Wald, Landwirtschaft und Rohstoffabbau konkurrierende Nutzungen gibt, die alle ihre Berechtigung haben und je nach den Gegebenheiten und Bedürfnissen vor Ort über die Flächenplanung optimiert werden müssen. Dabei sollten Nutzungskonflikte so wachstumsfreundlich und umweltverträglich wie möglich gelöst werden.

Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde Gattendorf entschieden, für das bestehende Gewerbegebiet, für welches auch bereits konkrete Anfragen vorliegen, auf Ebene des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

12.5. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

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

13. Umweltbericht

13.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 16,4 Hektar. Eine Flächenversiegelung erfolgt in relativ hohem Umfang.

13.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

13.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Die überplanten Bereiche werden derzeit landwirtschaftlich genutzt; sie sind über öffentliche Straßen und Wirtschaftswege an das Straßennetz der Gemeinde Gattendorf angebunden.

13.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Das Vorhaben hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Gattendorf. Durch die Ansiedelung von Gewerbe und die Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort wird die Attraktivität des Wohnstandorts Gattendorf jedoch mittelbar erhöht.

13.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt in relativ hohem Umfang.

§ 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Vorhaben stellt einen solchen Eingriff dar. Der Umfang der Kompensationen wird nachfolgend ermittelt.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt bei rund 164.440 m², davon werden 128.160 m² als Gewerbegebiet, 6.130 m² als Straßenverkehrsflächen, 1.030 m² Vorbehaltsfläche für Straßen und 1.110 m² für Wege ausgewiesen.

Derzeit wird das Gebiet als Ackerland genutzt. Der künftige Versiegelungsgrad wird hoch sein. Da die Entwässerung im Trennsystem erfolgen wird, also unverschmutztes Niederschlagswasser wieder in ein Gewässer eingeleitet wird, erscheint ein Faktor von 0,45 für den Ausgleich ausreichend. Damit ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von rund 61.394 m². Mit einer zehn Meter breiten Eingrünung zur freien Landschaft hin, die nicht eingezäunt werden darf, können Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von 27.190 m² geschaffen werden. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG werden auf dem im Plan gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südwestlich der St 2192“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet.

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

Weiterhin sind im Bereich der Ausgleichsflächen gemäß den Planeintragungen abschnittsweise heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Bei Sträuchern sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden: zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm; Pflanzraster 1,00 Meter x 1,00 Meter.

Folgende Arten sind zu pflanzen: Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

Entlang der Staatsstraße ist eine Baumreihe zu pflanzen. Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm.

Es sind autochthone Gehölze zu verwenden.

Zum Schutz von Wildverbiss sind Gehölzpflanzungen so lange mit einem Wildschutzzaun einzufrieden, bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind. Der Wildschutzzaun ist soweit nach innen zu setzen, dass die Befahrbarkeit angrenzender Wege und die Bewirtschaftung anliegender land- und forstwirtschaftlicher Flächen ungehindert möglich ist. Sonstige Einfriedungen der Ausgleichsflächen sind grundsätzlich unzulässig.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Die noch fehlenden 34.204 m² werden nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Hof festgelegt.

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

Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

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

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:

Um die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fahrzeugstellplätze sind daher mit Pflasterbelägen auszuführen, Fahrgassen dürfen auch asphaltiert werden.

- Verkehrliche Maßnahmen:

Die Flächen sind über die Staatsstraße St 2192, die Döberlitzer Straße und die Straße „Am Gewerbegebiet“ über kurze Wege an das überregionale Straßennetz angebunden. Somit erfolgt auch keine Belastung oder Beeinträchtigung für Wohngebiete. Die innere Erschließung erfolgt über eine Verlängerung der Straße „Am Gewerbegebiet“.

- Schallschutzmaßnahmen:

Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich in Schloßgattendorf am Flurweg in einer Entfernung von rund 95 Metern (Mischgebiet) vom geplanten Gebiet und in Neugattendorf in der Straße Untere Au in einer Entfernung von rund 65 Metern (Allgemeines Wohngebiet). Diese Gebiete liegen unmittelbar an der Staatsstraße 2192. Die Bebauung in Neugattendorf hat zu den bestehenden Gewerbeflächen denselben Abstand, wie zu den neu geplanten Flächen. Die Situation dürfte sich durch die Neuausweisungen daher nicht wesentlich ändern.

Für das Vorhaben wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 17. April 2019). Für die vorgesehenen Gewerbeflächen wurde eine Emissionskontingentierung durchgeführt, mit der gewährleistet werden kann, dass die vom Planungsgebiet ausgehenden Schallimmissionen die Anforderungen der TA Lärm, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung, einhalten.

13.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Wie bereits im vorigen Punkt ausgeführt wurde, erfolgt eine relativ hohe Versiegelung des Bodens, weswegen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind. Die durch die Baugebietsausweisung anfallenden zusätzlichen Fahrzeugbewegungen können auf leistungsfähigen Straßen ohne Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung abgewickelt werden. Weitere Maßnahmen zur Minderung dieser geringfügigen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

13.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Mit der Baugebietsausweisung erfolgt eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Südwestlich der Staatsstraße 2192“, des einzigen größeren Gewerbegebietes, dass sich vollständig im Gemeindegebiet und unter der Planungshoheit der Gemeinde Gattendorf befindet. Unbebaute Gewerbeflächen, die für die Ansiedlung größerer Betriebe geeignet wären oder geeignete leerstehende Gewerbebrachen sind im Gemeindegebiet derzeit nicht vorhanden. Der gemeinsame Gewerbepark mit der Stadt Hof „Gewerbe- und Industriepark Hof/Gattendorf“ ist zweckgebunden für die Ansiedlung von Betrieben aus der Automobilzuliefererbranche. Darüber hinaus hat die Gemeinde Gattendorf für dieses Gebiet ihre Planungshoheit an die Stadt Hof abgegeben.

Darüber hinaus möchte ein bestehender Gewerbebetrieb seine Betriebsfläche erweitern, sodass gerade für diesen Einzelfall eine andere Lösung nicht in Frage kommt.

Anderweitige sinnvolle Lösungsmöglichkeiten für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Gemeindegebiet bestehen somit nicht.

13.6. Zusätzliche Angaben

13.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung, zur Verbesserung der Verkehrssituation und zur Verringerung von Schallemissionen sind nicht erforderlich.

13.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen

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

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

Das Gelände wird in seiner Höhenlage nicht grundlegend verändert; im Bereich von Verkehrsflächen und Betriebsgebäuden sind Auffüllungen oder Abtragungen zur Untergrundbegradigung und -stabilisierung erforderlich.

13.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

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

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

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Hof überprüft. Dabei sollte festgelegt werden, welche Pflegemaßnahmen erforderlich sind bzw. ob Nachpflanzungen wegen Verlust erforderlich werden.

13.7. Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bebauungsplanung

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

Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind.

Durch die geplante Maßnahme entsteht für die im Umkreis lebende Bevölkerung keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

Mit Lärm- und Staubemissionen ist in gewissem Umfang zu rechnen, allerdings sind die nächstgelegenen Wohngebäude mindestens 75 Meter vom Planungsgebiet entfernt. Visuelle Störungen beschränken sich auf den unmittelbaren Nahbereich, da die betroffenen Flächen aus größerer Entfernung kaum einsehbar sind. Diese geringe Beeinträchtigung wird jedoch durch die festgesetzten Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen 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 abgesehen.

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

Durch die geplante Maßnahme erfolgt eine gewisse Trennungsfunktion, da die Flächen voraussichtlich eingefriedet werden. Die Einfriedung sollte so vorgenommen werden, dass sie für kleine und mittlere Säugetiere passierbar ist. Für größere Tierarten kann eine gewisse Beeinträchtigung bestehender Wanderwege nicht ausgeschlossen werden, es besteht jedoch die Möglichkeit, den Bereich zu umgehen.

Für die Beleuchtung des Gebiets sollten Kaltstrahler eingesetzt werden, um nachtaktive Insekten zu schonen.

Schutzgut Boden:

Durch die Maßnahme erfolgt relativ hohe Flächenversiegelung.

Die durch die Maßnahme in Anspruch genommenen Flächen besitzen geringe bis mittlere Bodenwertigkeiten. Mit dem Eingriff wird Oberboden abgeschoben. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind und 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 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 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 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.

Die überplante Fläche fällt leicht nach Süden. Sollte bei extremen Niederschlagsereignissen Oberflächenwasser aus den Gebieten austreten, so fließt es flächig in die Entwässerungseinrichtungen entlang der Straße „Am Gewerbegebiet“ zum geplanten Regenrückhaltebecken. 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:

Schädliche Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar. Geräuschimmissionen aus dem benachbarten Gewerbegebiet „Südwestlich der Staatsstraße 2192“ sind zu erwarten. Aufgrund benachbarter landwirtschaftlicher Flächen ist auch von einer gewissen Geruchs-, Lärm- und Staubemission zu rechnen.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes wird durch die Maßnahme keine Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen oder Kaltluftströmen hervorgerufen.

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass der Bereich um Gattendorf, wie das gesamte Mittelvogtländische Kuppenland bzw. die Münchberger Hochfläche, keinen klimatischen Ausgleichsraum darstellt. Große, zusammenhängende Waldflächen finden sich südöstlich des Planungsgebietes um das Fichtelgebirge und seine Ausläufer nach Nordosten. Der Eingriff in die bestehende Nutzung könnte kleinklimatische Auswirkungen hervorrufen. Mit Kaltluftströmen von höher liegenden Waldflächen ist im Planungsgebiet eher nicht zu rechnen.

Schutzgut Landschaft:

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wird jedoch durch bestehende und geplante Eingrünungen abgemildert. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden auf Grund des relativ geringen Umfangs des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben eine gewisse Beeinträchtigung dar, da ein Wirtschaftsweg entlang des Gebietes verläuft. Bodenveränderungen finden aufgrund der vorherzusehenden Flächenversiegelung statt. Eine Änderung der Vegetation tritt ein, weil bisherige Ackerflächen zu einem Gewerbegebiet umgenutzt werden.

Die Fläche weist keine erhebliche Fernwirkung auf, die Einsehbarkeit ist nur im Nahbereich von der Staatsstraße aus 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 befindet sich kein erhaltenswerter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Neugattendorf oder Schloßgattendorf findet nicht statt, ebenso wenig eine Veränderung der Landnutzungsformen, da das Vorhaben von seinem Umfang her zu kleinräumig ist um solche Auswirkungen hervorzurufen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

14. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

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



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 7. Oktober 2019
Aufgestellt: Kronach, im Oktober 2019

