



Begründung mit Umweltbericht zur Endfassung vom 8. Juni 2020

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.79.14**
Projekt: **Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
„Gewerbe- und Industriepark Hof-Gattendorf,
Bauabschnitt II“**

Gemeinde:

Gattendorf

Landkreis:

Hof

Vorhabensträger: **Zweckverband Automobilzulieferpark HochFranken**
Klosterstraße 3, 95028 Hof



Telefon: (0 92 81) 815 - 1771
Telefax: (0 92 81) 815 - 871304
e-mail: info@gewerbepark-hochfranken.de
Internet: www.gewerbepark-hochfranken.de

Datum

Unterschrift

Entwurfsverfasser:

Ritter-von-Münch Straße 2
95028 Hof

Telefon: (0 92 81) 160 1670
Telefax: (0 92 81) 160 1672
e-mail: info@projektteam.net
Internet: www.projektteam.net

Projektteam

„AUTOMOBILZULIEFERER
HOCHFRANKEN“

Datum

Unterschrift

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 DER ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET HOF-GATTENDORF, BAUABSCHNITT II“.....	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	5
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	5
3.2. FACHPLANUNGEN	6
3.3. SCHUTZZONEN	7
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	7
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN	7
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	7
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	8
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	8
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	8
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	8
5.3. TOPOGRAPHIE	8
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	8
5.5. HYDROLOGIE	9
5.5.1. Gewässer.....	9
5.5.2. Grundwasser	9
5.5.3. Überschwemmungsgebiete.....	9
5.5.4. Wasserschutzgebiete.....	9
5.6. VEGETATION.....	10
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	10
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	11
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	11
6.1. FLÄCHENBILANZ	11
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	12
7. VERKEHRSKONZEPTION	12
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....	13
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	15
10.1. ENTWÄSSERUNG	15
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON	16
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	17
10.4. BODENORDNUNG	17
11. KOSTEN UND FINANZIERUNG	17
12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	17

12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	17
12.2. ERFORDERNISSE DER KIRCHEN UND RELIGIONSGEMEINSCHAFTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS	17
12.3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	17
12.3.1. <i>Landschafts- und Naturschutz</i>	17
12.3.2. <i>Lärm</i>	18
12.3.3. <i>Luftreinhaltung</i>	19
12.3.4. <i>Staub-/Ammoniakemissionen</i>	19
12.4. WIRTSCHAFT.....	19
12.5. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES	20
13. UMWELTBERICHT.....	20
13.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN	20
13.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH.....	21
13.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile</i>	21
13.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation</i>	21
13.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	21
13.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	23
13.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	23
13.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	24
13.6.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</i>	24
13.6.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen</i>	24
13.6.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</i>	25
13.6.4. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</i>	25
13.7. ZUSAMMENFASSUNG.....	26

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 Metern über NN, tiefste Stelle ist der Quellitzbach mit rund 495 Metern über NN. Die Gemeinde besteht neben einigen Weilern und Einzeln 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 St 2192 durchquert das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung, die Staatsstraße St 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 und Erweiterung des Bebauungsplanes

„Gewerbe- und Industriegebiet Hof-Gattendorf, Bauabschnitt II“

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

In der Region Hochfranken soll zur Stärkung der wirtschaftlichen Infrastruktur und zur Schaffung von hochwertigen Arbeitsplätzen das bestehende Industriegebiet erweitert werden. In der Vergangenheit wurde der Standort Hof-Gattendorf im Auswahlverfahren mit anderen Standorten in den Landkreisen Hof und Wunsiedel über eine im Jahr 2001/2002 gefertigte Projektstudie im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Technologie ermittelt. Das in Auftrag gegebene Gutachten kam unter anderem zu dem Ergebnis, dass einerseits der Standort Hochfranken für die Errichtung eines Automobilzulieferparks geeignet ist und andererseits das Areal Hof-Gattendorf innerhalb Hochfrankens einen besonders zweckmäßigen Standort darstellt. Die Stadt Hof, der Landkreis Hof und die Gemeinde Gattendorf haben im Zuge der interkommunalen Zusammenarbeit einen Zweckverband gegründet. Diese Zusammenarbeit dient der gemeinsamen Sicherstellung der Grundstücksverfügbarkeit, dem gemeinsamen Betrieb des Automobilzulieferparks und der gemeinsamen Vermarktung der Gewerbe- und Industrieflächen.

Für das Standort-Auswahlverfahren erfolgten Voruntersuchungen des Baugrundes und die Erstellung einer Umweltverträglichkeitsstudie. Das gesamte Plangebiet soll schrittweise gemäß der Nachfrage entwickelt werden.

Im Jahr 2002 wurde in Kooperation mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie ein erster Entwicklungsabschnitt mit einer Größe von etwa 78 Hektar entwickelt. Der erste Bauabschnitt von etwa 35 Hektar wurde planungsrechtlich abgesichert, erschlossen und ist bereits weitgehend bebaut.

Nun soll für einen Teil der übrigen Flächen Baurecht geschaffen werden. Der Gemeinderat Gattendorf hat in seiner Sitzung am 1. Juli 2019 die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes beschlossen und in den Sitzungen am 7. Oktober und 2. Dezember 2019 den Geltungsbereich definiert und den Vorentwurf gebilligt.

Die Gemeinde Gattendorf beabsichtigt, für die Erweiterungsflächen des Automobilzuliefer- und Technologieparks Hochfranken, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits seit Jahren als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, Baurecht zu erlangen. Das Bebauungsplangebiet des von der Stadt Hof und der Gemeinde Gattendorf entwickelten Parks befindet sich vollständig auf Gattendorfer Flur, lediglich die bereits bebauten Flächen westlich der Wilhelm-Maybach-Straße liegen auf Hofer Flur. Anlass für die Entwicklung des gemeinsamen Parks war, dass in der Stadt Hof keine geeigneten Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlung in erforderlichem Umfang bereit standen und bereit stehen. Die Ausweisung des Gewerbeparks befolgt die Vorgaben des Regionalplans, insbesondere die Grundsätze B II 2.5 und B II 2.6. Mit der Ausweisung sollen Industrie- und Gewerbeansiedlungen für den Raum langfristig in die verkehrsgünstigen Lagen im Norden gelenkt werden. Die Ausweisungen dienen gemäß dem Grundsatz B V 3 dazu, im Mittelbereich Hof und Naila industrielle Arbeitsplätze auszubauen und die Branchendifferenzierung fort zu entwickeln. Insbesondere die hervorragende Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist gemäß dem Grundsatz B II 2.5 bei der Bewertung der Flächenausweisung zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen ist überdies, dass aufgrund einiger konkreter Anfragen Grundstücksverkäufe bereits notariell vorbereitet wurden und der zweite Bauabschnitt des Automobilzulieferparks kurzfristig realisiert werden soll. Der Baubeginn soll noch in diesem Jahr erfolgen.

Alternativen für die Erschließung des Automobilzuliefer- und Technologieparks bestehen nicht. Bislang haben zwei bereits angesiedelte Betriebe konkrete Erweiterungsabsichten, die standortgebunden sind. Letztlich sind die bereits von Anfang an kommunizierten Erweiterungsmöglichkeiten ausschlaggebend für die damalige Ansiedlung der betreffenden Betriebe gewesen. Es handelt sich um die Firma BWF mit einem Bedarf von rund 3,3 Hektar und die Firma DGH mit einem Bedarf von rund 2,4 Hektar.

Weiterhin liegen zwei konkrete Anfragen von Unternehmen vor, bei deren Realisierung die ausgewiesenen Flächen schon fast bebaut wären. Es handelt sich dabei um einen international tätigen Konzern mit einem Flächenbedarf von rund 22 Hektar für mehr als 1.000 Arbeitsplätzen sowie um ein mittelständisches Logistikunternehmen mit einem Flächenbedarf zwischen vier und acht Hektar.

Insgesamt sollen auf den neu ausgewiesenen Flächen sicher rund 1.500 dauerhafte Arbeitsplätze entstehen, mit einer möglichen Erhöhung um weitere 500 Arbeitsplätze.

Derzeit liegen für rund 35 Hektar der insgesamt ausgewiesenen 53 Hektar bereits konkrete Anfragen vor.

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Hof-Gattendorf, Bauabschnitt II“, der am 21. Oktober 2008 in Kraft getreten ist.

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 auch die Gemeinde Gattendorf gehören nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP 2018) 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 2018, 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 2018, 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

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes 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, dass die Flächennutzungsplanung der Gemeinde abgeschlossen wurde. 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. Von dieser Möglichkeit hat die Bundesnetzagentur auch Gebrauch gemacht.

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 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 (BBPIG-Vorhaben Nr. 5 – SuedOstLink), als auch die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Gattendorf sichergestellt, sodass das Verfahren der Aufstellung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich unter Berücksichtigung der planerischen Vorbehalte der Bundesnetzagentur und der Tennet TSO GmbH abgeschlossen wurde.

Zwischenzeitlich wurden die Flächen zwischen der Staatsstraße und der Autobahn, für welche die Bundesnetzagentur eine Veränderungssperre ausgesprochen hat, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, sodass die Ausweisung der Industrieflächen nicht mit im Widerspruch mit Planungen von Bundesnetzagentur und TenneT steht.

3.3. Schutzzonen

Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Bundesstraße B 173 sowie der Staatsstraße St 2452 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 udglm.).

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 des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Hof-Gattendorf, Bauabschnitt II“ grenzt im Südwesten der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Hof-Gattendorf, Bauabschnitt I“ an.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Gemeindegebietes von Gattendorf, etwa drei Kilometer nordwestlich des Hauptortes zwischen dem Hofer Stadtteil Haidt und der St 2452.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Nordwesten von der Bundesstraße 173, im Nordosten von der Staatsstraße St 2452, im Südosten von landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Südwesten vom 1. Bauabschnitt des Gewerbe- und Industrieparks Hof-Gattendorf begrenzt.

5.3. Topographie

Das Planungsgebiet befindet sich in einer Höhe zwischen rund 515 Metern und 547 Metern über NN. Es steigt von 515 Metern über NN im Nordwesten auf 528 Meter über NN im Südosten, 536 Meter über NN im Südwesten und 547 Meter über NN im Nordosten. Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ein kleiner Teil ist mit Wald bestockt.

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 wird zum einen von Nordosten nach Südwesten vom Krebsbach gequert, der nördlich des Hofer Friedhofs in die Sächsische Saale mündet. Zum anderen fließt von Südsüdost nach Nordnordwest ein namenloser Bach, regional bekannt als Seitenbach, durch das Gebiet, der südlich des Clubhauses des Golfclubs in den Krebsbach mündet. Beides sind Gewässer III. Ordnung und werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen teilweise verlegt. Die entsprechenden Planungen werden mit dem Wasserwirtschaftsamt Hof und der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Hof abgestimmt und bedürfen einer wasserrechtlichen Planfeststellung.

Nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes ist der ökologische Zustand des Krebsbaches nach Bewertung der EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) schlecht. Dies bedingt sich insbesondere aus der Gewässerstruktur. Nach EG-WRRL besteht die gesetzliche Verpflichtung, bis 2027 den guten ökologischen Zustand zu erreichen. Insofern muss die Gestaltung der Gewässer naturnah erfolgen und die ökologische Durchgängigkeit vollständig gewährleistet werden. Für die Gewässer ist die Gemeinde Gattendorf unterhaltungsverpflichtet. Im Sinne einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung ist die Zugänglichkeit zum Gewässer insbesondere vor Durchlassbauwerken zu gewährleisten.

Auf die zerstörerische Wirkung von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser wird hingewiesen. Ursache sind klimabedingt zunehmende Starkregenereignisse. Wild abfließendes Hang- und Oberflächenwasser muss möglichst schadlos abgeleitet werden.

5.5.2. Grundwasser

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist das Auftreten von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen. In den bachnahen Bereichen ist von hoch stehendem Grundwasser auszugehen.

5.5.3. Überschwemmungsgebiete

Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die gewässernahen Flächen um Krebsbach und Seitenbach liegen im wassersensiblen Bereich, sodass derzeit zumindest in den gewässernahen Grundstücksbereichen mit Überschwemmungen gerechnet werden muss. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden beide Gewässer so umgebaut, dass bis $HQ_{100} + \text{Klimazuschlag}$ keine Hochwassergefährdung besteht. Dies ist im Zuge der wasserrechtlichen Planfeststellung nachzuweisen.

5.5.4. Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die nächstgelegenen Wasserschutzgebiete befinden sich rund zwei Kilometer südöstlich des Planungsgebiets an der Autobahn.

5.6. Vegetation

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und weist relativ wenige landschaftsprägende Strukturen auf. Innerhalb des Gebiets befinden sich mehrere Einzelgehölze. Auf dem Grundstück Flur-Nummer 294 stockt Wald auf einer Fläche von rund 3,7 Hektar. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sollte versucht werden, diese Bestände zumindest in den Randbereichen zu erhalten. Aufgrund der notwendigen, erheblichen Massenbewegungen muss jedoch von einem Totalverlust ausgegangen werden. Für gerodete Flächen werden Ausgleichspflanzungen vorgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Ertragseinbußen für die Landwirtschaft durch Verschattung bei einer Neubegründung von Waldflächen entsprechende Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einzuhalten sind.

5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

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

Das bayerische Vogtland schließt sich nördlich an die Münchberger Hochfläche an. Geologische stehen Schichten des Altpaläozoikums bis Oberes Proterozoikums an. Diese werden vorwiegend aus Diabas, Spilit, Melaphyr, Pikrit und basischem Tuff gebildet.

Im Bereich der Bachtäler haben sich aus diesem Ausgangssubstrat Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus skelettführendem Schluff bis Lehm, selten aus Ton gebildet. Weiter höher finden sich fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus grusführendem Lehm bis Schuttlehm über Kryogruslehm bis –schuttlehm. In den höchstgelegenen Bereichen herrscht Braunerde vor, gering verbreitet ist Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Lehm bis Gruslehm über (Kryo-)Sand- bis Lehmgrus.

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 nichttrisskundiger alter Bergbau nicht auszuschließen ist. Bei Baugrunduntersuchungen und Bauausführung ist daher auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Werden Hinweise auf Altbergbau angetroffen, ist das Bergamt zu verständigen.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Haidt:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
231	---	255	TF, Weg
257	---	258	---
258/2	Weg	258/3	---
259	---	262	---
265	---	266	---
267	---	268	---
269	---	269/3	---
272	---	277	---
281	TF	281/5	TF, Bundesstraße
282	---	282/1	TF, Bundesstraße
291	---	291/1	---
294	---	294/1	Bundesstraße
294/2	---	294/3	TF
441	---	442	---
443	---	447	---
447/1	Weg	448	TF
448/4	---	968	---
968/1	---	968/3	---

Die öffentlichen Verkehrswege befinden sich im Eigentum des Freistaates Bayern. Die übrigen Grundstücke sind entweder im Eigentum des Zweckverbandes oder in Privatbesitz.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Gebäude.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Industriegebiet:	526.210 m ²
Straßenverkehrsfläche:	26.660 m ²
öffentliche Grünfläche:	60.240 m ²
private Grünfläche:	28.380 m ²
Wasserfläche:	7.490 m ²
Summe:	648.980 m ²

6.2. Bauliches Konzept

Nach jetzigem Kenntnisstand sollen insgesamt sieben Baugrundstücke für Gewerbe- und Industriebetriebe entstehen, wobei sich je nach Nachfrage und Flächenbedarf diese Zahl noch erhöhen bzw. verringern kann. Da praktisch immer möglichst ebene Grundstücke nachgefragt werden, müssen diese einzelnen Baugrundstücke auf mehr oder weniger flache Niveaus eingeebnet werden, wobei der Massenaustausch idealerweise ausschließlich innerhalb des Gebiets stattfindet. Die unterschiedlichen Geländeniveaus werden durch Böschungen zu den angrenzenden Flächen, zu den Bachläufen und zu Straßenflächen abgefangen.

Für das Teilgebiet II wurde eine Grundflächenzahl von 0,85 festgesetzt. Diese Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Überschreitung der Obergrenze der BauNVO ist aus städtebaulichen Gründen dahingehend gerechtfertigt, dass ausdrücklich auf einen sparsamen Umgang mit Boden geachtet werden soll, was eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke voraussetzt. Zudem bezieht sich die Überschreitung der Grundflächenzahl nicht auf Gebäude, sondern auf befestigte Flächen (Logistikunternehmen). Die ausreichende Belichtung und Belüftung von Gebäuden ist somit gegeben. Sonstige öffentliche Belange, die dem entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

7. Verkehrskonzeption

Es kann davon ausgegangen werden, dass das städtische und regionale Busnetz entsprechend erweitert wird.

Das Gebiet erstreckt sich parallel zur Bundesstraße 173 und liegt direkt an der Autobahn A 93, Anschlussstelle Hof-Ost.

Erschlossen wird das Gebiet zum einen über den bestehenden Knotenpunkt B 173/Wilhelm-Maybach-Straße, der im Zuge der Planung überrechnet und gegebenenfalls ertüchtigt wird und zum anderen über eine neue Zufahrt von der Staatsstraße 2452.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Verlängerung der Ferdinand-Porsche-Straße. Die neue Erschließungsstraße wird auf eine Fahrbahnbreite von sieben Metern ausgebaut; daran schließt sich beidseitig ein Parkstreifen mit einer Breite von 2,50 Metern und ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 Metern an. Die Erschließungsstraße mündet nördlich Gumpertsreuth in die St 2452. Der Knotenpunkt wird um eine Linksabbiegespur von der St 2452 erweitert.

Zur Auflockerung und Gliederung des dem Gebiet entsprechend großflächigen Straßenraums ist die Anpflanzung von Straßenbäumen innerhalb der Parkstreifen vorgesehen. Dadurch wird eine Aufwertung des gesamten Gebietscharakters erreicht.

Direkte Zufahrten von der B 173 sind nicht zulässig.

Die Autobahndirektion Nordbayern weist darauf hin, dass, falls sich aufgrund der geplanten Gewerbe- und Industrieansiedlung zu einem späteren Zeitpunkt Probleme im Bereich der Anschlussstelle Hof-Ost ergeben, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn beeinträchtigen, geeignete Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit auf Kosten des Veranlassers durchzuführen sind. Der Gewerbe- und Industriepark wird nicht in die wegweisende Beschilderung der Autobahn aufgenommen.

Im Rahmen des Vorhabens wurde eine Verkehrsstudie vorgelegt (Gutachten zum Logistikstandort Gewerbe- und Industriepark Hof – Gattendorf, Bauabschnitt BA II, Inros Lackner SE, Hannover, vom 29. Mai 2020), welche belegt, dass durch den zusätzlichen Verkehr alle untersuchten Knotenpunkte ausreichend leistungsfähig sind und es somit zu keinen Behinderungen des Verkehrs kommt.

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

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Das Gebiet wird, wie im Plan dargestellt, zur freien Landschaft hin vollständig mit öffentlichen und privaten Grünstreifen durch ein Pflanzgebot mit einer Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern und –bäumen eingegrünt.

Gehölze außerhalb von Einfriedungen sind gegen Wildverbiss zu schützen, bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind.

Arten, Qualitäten und Abstände der zu pflanzenden Gehölze sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan geregelt. Die nachfolgende Pflanzliste ist anzuwenden. 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.

Die Umgriffe der geplanten Regenrückhaltebecken sind mit einer Gras- und Blümmischung einzusäen. Zu den Gewässern ist ein Schutzstreifen einzuhalten. Die sich entwickelnden Hochstauden sollen in mehrjährigem Abstand gemäht werden, um deren Erhalt zu sichern.

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 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.

Zu pflanzende Arten sind aus folgender Liste auszuwählen:

Spitzahorn (*Acer platanoides*) auf nährstoffreichen, frischen Böden

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) auf nährstoffreichen, frischen Böden

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) feuchtigkeitsliebend

Weißbirke (*Betula pendula*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Buche (*Fagus sylvatica*)

Faulbaum (*Frangula alnus*) vor allem auf wechselfeuchten Böden

Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*)

Zitterpappel (*Populus tremula*) Pionierholzart

Vogelkirsche (*Prunus avium*) auf nährstoffreichen Böden

Traubenkirsche (*Prunus padus*) feuchtigkeitsliebend

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Himbeere (*Rubus idaeus*)

Ohrweide (*Salix aurita*)

Salweide (*Salix caprea*) Pionierholzart

Grauweide (*Salix cinerea*) feuchtigkeitsliebend, Pionierholzart

Bruchweide (*Salix fragilis*) feuchtigkeitsliebend

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)

Vogelbeerbaum (*Sorbus aucuparia*)

Bergulme (*Ulmus glabra*) auf nährstoffreichen, frischen Böden

Schneeball (*Viburnum opulus*)

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.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan 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:
Industriegebiet: Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zentrenrelevanter Einzelhandel, Vergnügungsstätten sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen
 - 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:
Baugrenzen
 - 2.4. Verkehrsflächen:
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
 - 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
Fasadengestaltung
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.

Es wurde für die komplette Entwässerung des Industrieparks ein paralleler Schmutzwassersammler bis zum Hauptsammler des Abwasserverbandes Saale gebaut. An diesen Sammler wird das Gebiet angeschlossen. Anfallendes Schmutzwasser wird in neu zu erstellenden Kanalleitungen gesammelt und in das Kanalnetz eingeleitet. Die Behandlung des Schmutzwassers erfolgt durch die Kläranlage des Abwasserverbandes Saale. Die Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe bedarf aufgrund des derzeit laufenden Verfahrens der Kläranlage Hof einer intensiven Abstimmung mit dem Abwasserverband. Es ist zu prüfen, inwieweit die gemeindliche Kanalisation das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufnehmen kann bzw. welche Anpassungsmaßnahmen erforderlich werden.

Zur Verminderung des Fremdwasseraufkommens muss sichergestellt werden, dass Oberflächen-, Grund- oder Quellwasser nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet wird.

Der anstehende Untergrund im Planungsgebiet lässt gemäß Bodengutachten keine ausreichend schnelle Versickerung zu. Deshalb ist vorgesehen, das Niederschlagswasser über Regenrückhalteteiche mit Vorklärung in den Krebsbach einzuleiten. Bei Erstellung der Regenrückhalteteiche werden sowohl die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, als auch die Richtlinien für Bemessung, Gestaltung und Betrieb von Regenrückhaltebecken berücksichtigt. Darüber hinaus soll wenig belastetes Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden, sofern dies technisch möglich ist. Überläufe von Versickerungsanlagen müssen an den Oberflächenwasserkanal angebunden werden.

Um den Trinkwasserverbrauch zu senken wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Bewässerung oder zur Toilettenspülung, zu verwenden. Beim Einbau von Regenwassernutzungsanlagen ist darauf zu achten, dass diese fachgerecht montiert werden, sodass die Einleitung von Regenwasser in das öffentliche Wasserversorgungsnetz ausgeschlossen ist. Auch auf die Trennung des Brauchwassernetzes von dem des Trinkwassers ist zu achten.

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. Dabei ist auch der Abwasserverband Saale einzubinden.

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 Industrie- und Gewerbebetrieben mitunter entsteht, kann es erforderlich werden, Vorgaben zur wasserundurchlässigen Gestaltung der Betriebsflächen zu machen. Das DWA Merkblatt 153 macht diesbezüglich weitere Ausführungen.

Den Straßenkörpern der Autobahn, der Bundesstraße oder der Staatsstraße und Grundstücken der Straßenbauverwaltung dürfen keine Ab- und Niederschlagswässer zugeleitet werden. Bestehende Entwässerungseinrichtungen dürfen nicht beeinträchtigt 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 Wasserversorgung erfolgt über eine separate Zubringerleitung des Zweckverbandes Automobilzulieferpark Hochfranken von Hof durch das Krebsbachtal zum Baugebiet. An diese vom 2003 neu gebaute Leitung ist bereits der 1. Bauabschnitt angeschlossen und wird von der HEW betrieben. Sollte sich bei Konkretisierung der notwendigen Leitungsdaten und Lastprofile der ansiedelnden Firmen herausstellen, dass die Wassermengen nicht bereitgestellt werden können, wird eine zweite Einspeiseschiene durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Gemeinde Gattendorf und der Stadt Hof zur Verfügung gestellt.

Zur Löschwasserversorgung müssen 3.200 Liter pro Minute auf die Dauer von zwei Stunden vorhanden sein. Das Hydrantennetz ist nach dem neuesten Stand der DVGW Arbeitsblätter W 331 und W 405 sowie DIN 1988-600 aufzubauen. 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 sichergestellt werden.

Im Gebiet sind Hydranten in einem Abstand von höchstens 120 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.

Durch das Gebiet verläuft eine Wasserleitung, die den Golfclub versorgt. Die Leitung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umverlegt. Auf eine vorhandene Grundwassernutzung im Bereich des Golfplatzes wird hingewiesen.

Stromnetzbetreiber im Plangebiet ist HEW. Die Planung ist so ausgelegt, dass eine allgemeine Versorgung geringerer Leistungen, die über das Niederspannungsnetz bereitgestellt werden, gewährleistet ist. Größere Abnehmer mit höherem Energiebedarf müssen über eigene Trafostationen aus dem Mittelspannungsnetz gespeist werden.

Das Gesamtgebiet wird von der HEW HofEnergie+Wasser GmbH mit Erdgas versorgt.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom ist vorgesehen. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen für eine Ausbauentscheidung. Prüfung und Erschließung kann nur aufgrund von konkreten Angaben zur Bebauung und zum Bedarf der Gewerbeeinheiten und dem zeitlichen Ablauf der Erschließung durchgeführt werden.

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.

Im Planungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien, deren Bestand und Betrieb gewährleistet bleiben muss. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

10.3. Müllentsorgung

Abfallentsorgung und Wertstofffassung erfolgen durch den Landkreis Hof.

10.4. Bodenordnung

Die notwendigen Maßnahmen zur Bodenordnung werden vom Zweckverband Automobilzuliefer- und Technologiepark Hochfranken durchgeführt.

11. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt durch den Zweckverband Automobilzuliefer- und Technologiepark Hochfranken.

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 Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Hof-Gattendorf, Bauabschnitt II“ umfasst etwa 41 Hektar. Um diese Flächen in Industrieflächen umwandeln zu können, ist die Bereitstellung von Naturschutzausgleichsflächen erforderlich. Wie bei den bisherigen Bebauungsplänen wird von den Unteren Naturschutzbehörden der Stadt und des Landkreises Hof gefordert, dass 40 % der in Industrieflächen umgewandelten Flächen als Naturschutzausgleichsfläche bereitgestellt werden müssen. Demnach sind für die Realisierung der Erweiterung 16,4 Hektar an Naturschutzausgleichsflächen seitens des Zweckverbandes bereitzustellen.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Hof konnte im Raum Zell i.Fichtelgebirge 36,74 Hektar Flächen akquirieren, die als Naturschutzausgleichsflächen geeignet wären. Hierbei handelt es sich um etwa 5,8 Hektar Ackerflächen, 19,2 Hektar Grünland und 11,8 Hektar Wald. Die Flächen werden vom Zweckverband Automobilzuliefer- und Technologiepark Hochfranken erworben. Die notwendigen Ausgleichsflächen für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Hof-Gattendorf, Bauabschnitt II“ werden anteilig aus diesem Kontingent entnommen. Da auf den bereits erworbenen Flächen der Status Quo erhalten bleibt und damit keine weiteren kostenintensiven Maßnahmen erforderlich sind, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Ausgleichsflächenbedarf auf 32,8 Hektar verdoppelt. Die Flächenauswahl aus dem Kontingent muss im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Der Zweckverband möge in jedem Fall dafür sorgen, dass bei einer Neuverpachtung der Grundstücke die bisherigen Pächter berücksichtigt werden, soweit sie willens sind, artenreiche Wiesen und Ackerbrachen zu realisieren.

Hinsichtlich der Eignung der Flächen am Fuße des Waldsteins wurde von der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt, dass die Flächen zwar recht weit entfernt von Hof-Haidt liegen, aber dennoch als Ausgleich geeignet sind, zumal hier den naturschutzfachlichen und rechtlichen Anforderungen entsprochen werden kann, da im Rahmen bauleitplanerischer Eingriffe keine Ersatzgeldzahlung zulässig ist. Für die gesamten Flächen wird von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Hof ein Konzept erstellt, wie die Flächen aufgewertet werden können.

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.

Für das Planungsgebiet wurde ein UVP-Bericht für die Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt (Gutachten von Kraus Landschaftsplanung, Bamberg, vom 12. März 2020). Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung vorgesehener Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine nachhaltigen und erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG verbleiben.

12.3.2. Lärm

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich das Clubgebäude des Golfclubs. Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich östlich in Gumpertsreuth in einer Entfernung von rund 500 Metern. In westlicher Richtung schließen sich die Flächen des bestehenden Gewerbe- und Industrieparks Hof-Gattendorf an, dahinter die Wohnnutzung der Ortschaft Haidt.

Eine Immissionsprognose bezüglich der Auswirkungen auf die Umgebung hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl während der Tagzeit als auch nachts eingehalten werden können. Eine Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr liegt sowohl in Haidt durch die B 173, als auch in Gumpertsreuth durch die BAB 93 und die St 2452 vor. Der Verkehrslärm wird sich durch das Industriegebiet voraussichtlich in beiden Ortschaften erhöhen. Da die Straßen im Bereich der Ortsdurchfahrten baulich nicht verändert werden, sind die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nicht anwendbar.

Für das Vorhaben wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 15. April 2020). Für die vorgesehenen Industrieflächen 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. Emissionen aus dem Gewerbe- und Industriepark heraus, dürfen den Verkehr auf angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigen.

Das Staatliche Bauamt Bayreuth weist darauf hin, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße B 173 und 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 ordnungsgemäßem 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 Industrie- und 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 Energietrassen, 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 Bebauungsplanaufstellung Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.

13. Umweltbericht

13.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die überplante Industriegebietsfläche hat eine Größe von rund 53 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 Autobahn, Bundesstraße und Staatsstraße an den überregionalen Verkehr und 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 Industrie und die damit verbundene 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 Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Hof-Gattendorf, Bauabschnitt II“ umfasst etwa 41 Hektar. Um diese Flächen in Industrieflächen umwandeln zu können, ist die Bereitstellung von Naturschutzausgleichsflächen erforderlich. Wie bei den bisherigen Bebauungsplänen wird von den Unteren Naturschutzbehörden der Stadt und des Landkreises Hof gefordert, dass 40 % der in Industrieflächen umgewandelten Flächen als Naturschutzausgleichsfläche bereitgestellt werden müssen. Demnach sind für die Realisierung der Erweiterung 16,4 Hektar an Naturschutzausgleichsflächen seitens des Zweckverbandes bereitzustellen.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Hof konnte im Raum Zell i. Fichtelgebirge 36,74 Hektar Flächen akquirieren, die als Naturschutzausgleichsflächen geeignet wären. Hierbei handelt es sich um etwa 5,8 Hektar Ackerflächen, 19,2 Hektar Grünland und 11,8 Hektar Wald. Die Flächen werden vom Zweckverband Automobilzuliefer- und Technologiepark Hochfranken erworben. Die notwendigen Ausgleichsflächen für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Hof-Gattendorf, Bauabschnitt II“ werden anteilig aus diesem Kontingent entnommen. Da auf den bereits erworbenen Flächen der Status Quo erhalten bleibt und damit keine weiteren kostenintensiven Maßnahmen erforderlich sind, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Ausgleichsflächenbedarf auf 32,8 Hektar verdoppelt. Die Flächenauswahl aus dem Kontingent muss im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Der Zweckverband möge in jedem Fall dafür sorgen, dass bei einer Neuverpachtung der Grundstücke die bisherigen Pächter berücksichtigt werden, soweit sie willens sind, artenreiche Wiesen und Ackerbrachen zu realisieren.

Hinsichtlich der Eignung der Flächen am Fuße des Waldsteins wurde von der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt, dass die Flächen zwar recht weit entfernt von Hof-Haidt liegen, aber dennoch als Ausgleich geeignet sind, zumal hier den naturschutzfachlichen und rechtlichen Anforderungen entsprochen werden kann, da im Rahmen bauleitplanerischer Eingriffe keine Ersatzgeldzahlung zulässig ist. Für die gesamten Flächen wird von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Hof ein Konzept erstellt, wie die Flächen aufgewertet werden können.

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 sollten daher mit Pflasterbelägen ausgeführt werden, sofern keine anderen Vorschriften dagegenstehen, Fahrgassen dürfen auch asphaltiert werden.

- Verkehrliche Maßnahmen:

Es kann davon ausgegangen werden, dass das städtische und regionale Busnetz entsprechend erweitert wird.

Das Gebiet erstreckt sich parallel zur Bundesstraße 173 und liegt direkt an der Autobahn A 93, Anschlussstelle Hof-Ost.

Erschlossen wird das Gebiet zum einen über den bestehenden Knotenpunkt B 173/Wilhelm-Maybach-Straße, der im Zuge der Planung überrechnet und gegebenenfalls ertüchtigt wird und zum anderen über eine neue Zufahrt von der Staatsstraße 2452.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Verlängerung der Ferdinand-Porsche-Straße. Die neue Erschließungsstraße wird auf eine Fahrbahnbreite von sieben Metern ausgebaut; daran schließt sich beidseitig ein Parkstreifen mit einer Breite von 2,50 Metern und ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 Metern an. Die Erschließungsstraße mündet nördlich Gumpertsreuth in die St 2452. Der Knotenpunkt wird um eine Linksabbiegespur von der St 2452 erweitert.

Zur Auflockerung und Gliederung des dem Gebiet entsprechend großflächigen Straßenraums ist die Anpflanzung von Straßenbäumen innerhalb der Parkstreifen vorgesehen. Dadurch wird eine Aufwertung des gesamten Gebietscharakters erreicht.

Direkte Zufahrten von der B 173 sind nicht zulässig.

Die Autobahndirektion Nordbayern weist darauf hin, dass, falls sich aufgrund der geplanten Gewerbe- und Industrieansiedlung zu einem späteren Zeitpunkt Probleme im Bereich der Anschlussstelle Hof-Ost ergeben, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn beeinträchtigen, geeignete Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit auf Kosten des Veranlassers durchzuführen sind. Der Gewerbe- und Industriepark wird nicht in die wegweisende Beschilderung der Autobahn aufgenommen.

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

- Schallschutzmaßnahmen:

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich das Clubgebäude des Golfclubs. Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich östlich in Gumpertsreuth in einer Entfernung von rund 500 Metern. In westlicher Richtung schließen sich die Flächen des bestehenden Gewerbe- und Industrieparks Hof-Gattendorf an, dahinter die Wohnnutzung der Ortschaft Haidt.

Eine Immissionsprognose bezüglich der Auswirkungen auf die Umgebung hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl während der Tagzeit als auch nachts eingehalten werden können. Eine Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr liegt sowohl in Haidt durch die B 173, als auch in Gumpertsreuth durch die BAB 93 und die St 2452 vor. Der Verkehrslärm wird sich durch das Industriegebiet voraussichtlich in beiden Ortschaften erhöhen. Da die Straßen im Bereich der Ortsdurchfahrten baulich nicht verändert werden, sind die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nicht anwendbar.

Für das Vorhaben wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 15. April 2020). Für die vorgesehenen Industrieflächen 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. Emissionen aus dem Gewerbe- und Industriepark heraus, dürfen den Verkehr auf angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigen.

Das Staatliche Bauamt Bayreuth weist darauf hin, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße B 173 und der Staatsstraße St 2192 keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

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

In der Region Hochfranken soll zur Stärkung der wirtschaftlichen Infrastruktur und zur Schaffung von hochwertigen Arbeitsplätzen das bestehende Industriegebiet erweitert werden. In der Vergangenheit wurde der Standort Hof-Gattendorf im Auswahlverfahren mit anderen Standorten in den Landkreisen Hof und Wunsiedel über eine im Jahr 2001/2002 gefertigte Projektstudie im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Technologie ermittelt. Das in Auftrag gegebene Gutachten kam unter anderem zu dem Ergebnis, dass einerseits der Standort Hochfranken für die Errichtung eines Automobilzulieferparks geeignet ist und andererseits das Areal Hof-Gattendorf innerhalb Hochfrankens einen besonders zweckmäßigen Standort darstellt. Die Stadt Hof, der Landkreis Hof und die Gemeinde Gattendorf haben im Zuge der interkommunalen Zusammenarbeit einen Zweckverband gegründet. Diese Zusammenarbeit dient der gemeinsamen Sicherstellung der Grundstücksverfügbarkeit, dem gemeinsamen Betrieb des Automobilzulieferparks und der gemeinsamen Vermarktung der Gewerbe- und Industrieflächen.

In den bestehenden Gewerbegebieten stehen teilweise kleinere Flächen zur Verfügung, die aber zum einen der Erweiterung bestehender Betriebe dienen, zum anderen für die nachgefragten Nutzungen zu kleinräumig sind. Von den vier interessierten Unternehmen käme für keinen ein Alternativstandort in Hof in Frage: Eine Fläche von 22 Hektar ist an keinem anderen Standort verfügbar, ein Logistikunternehmen benötigt eine gute Verkehrsanbindung und die beiden anderen Unternehmen erweitern ihre bestehenden Betriebe.

13.6. Zusätzliche Angaben

13.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Rahmen des Vorhabens wurde eine Verkehrsstudie vorgelegt (Gutachten zum Logistikstandort Gewerbe- und Industriepark Hof – Gattendorf, Bauabschnitt BA II, Inros Lackner SE, Hannover, vom 29. Mai 2020), welche belegt, dass durch den zusätzlichen Verkehr alle untersuchten Knotenpunkte ausreichend leistungsfähig sind und es somit zu keinen Behinderungen des Verkehrs kommt.

Für das Planungsgebiet wurde ein UVP-Bericht für die Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt (Gutachten von Kraus Landschaftsplanung, Bamberg, vom 12. März 2020). Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung vorgesehener Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine nachhaltigen und erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG verbleiben.

Für das Vorhaben wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 15. April 2020). Für die vorgesehenen Industrieflächen 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.

13.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen

Bei der Ermittlung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wird unterschieden zwischen den Auswirkungen durch den Baubetrieb, anlage- bzw. bauwerksbedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen. Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte und dauernde Wirkungen während der Bauzeit und während des Betriebs. In Abhängigkeit von der Dauer der Bauzeit und dem Umfang der Baumaßnahmen werden die Schutzgüter in unterschiedlichem Maße beeinträchtigt.

Folgende Wirkbereiche sind feststellbar: Flächeninanspruchnahme, Veränderung von Lebensräumen, Veränderung des Landschaftsbildes, Beeinträchtigung der Erholungsfunktion und Emissionen. Für die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die geplanten Maßnahmen sind Art und Intensität der jeweiligen Beeinträchtigung von Bedeutung. Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung, dass Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beachtet werden.

Schutzgut Mensch: Minderung der Erholungseignung und Attraktivität der Landschaft zwischen Haidt, Leimitz und Gumpertsreuth. Störung der benachbarten Siedlungsbereiche während der Bauphase und gegebenenfalls durch den Bau.

Schutzgut Sachgüter: Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Schutzgut Tier, Pflanze: Verlust von Amphibien-Lebensräumen. Verlust von Wiesenbrüterlebensraum. Großflächiger Verlust von Vegetationsfläche.

Schutzgut Landschaft: Beeinträchtigung durch die zu erwartenden großen Baukörper und ungegliederten Flächen. Monotonisierung und technische Überprägung des bisher weitgehend ländlich geprägten Landschaftsbildes.

Schutzgut Boden: Erliegen sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung. Änderung der Bodenstrukturen und damit auch Funktionen durch Aufschüttung und Abgrabung, Bodenverdichtung im Zug der Erschließung und Bebauung.

Schutzgut Wasser: Verlust des bestehenden Wiesengrabens auf dem Gelände und eines Abschnitts des Seitenbachs. Verschlechterung der Wasserqualität des Krebsbaches durch die Einleitung von Niederschlagswasser.

Durch Tiefbaumaßnahmen Eingriffe in oberflächennahes Grund- und Schichtenwassersystem. Verminderte Grundwasserneubildung durch Versiegelungen. Gegebenenfalls lokale Änderung der Fließrichtung im Untergrund. Eingriffe in vorhandenes Drainagesystem. Beschleunigung des Wasserabflusses. Veränderung der natürlichen Vorflut.

Schutzgut Luft: Gegebenenfalls weitere Prüfung in den betriebsbezogenen Genehmigungsverfahren.

Schutzgut Klima: Keine nennenswerten Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten. Kleinflächige Veränderung der mikroklimatischen Gegebenheiten möglich.

Schutzgut Kultur: Beeinträchtigungen von Bau- oder Bodendenkmälern sind durch die geplanten Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

13.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Keine.

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:

Das Untersuchungsgebiet mit seinem ansprechenden Landschaftsbild wurde von der Hofer Bevölkerung und Urlaubern für Freizeitaktivitäten genutzt. Zwei ausgewiesene Radwege „Grenzlandtour“ und der „Radfernwanderweg Oberfranken“ befinden sich im Untersuchungsgebiet. Nördlich der Bundesstraße befindet sich ein Golfplatz mit Vereinsheim. Wanderwege sind im Untersuchungsgebiet nicht ausgewiesen. Prinzipiell dafür eignen sich die Feldwege südlich Haidt auf der Kuppe nördlich vom Lettenbach und weiter in den Wald „Langenbachholz“. Der genannte Radwanderweg „Grenzlandtour“ eignet sich ebenfalls zum Wandern und Spaziergehen.

Westlich des Untersuchungsgebietes befindet sich die Parkanlage „Theresienstein“. Das Untersuchungsgebiet bildet den Übergang von der innerstädtischen Parkanlage „Theresienstein“ über die Haidthöhe in die freie Landschaft. In Haidt gibt es den Reiterhof Gut Haidt e.V.. Westlich außerhalb des Untersuchungsgebiets liegt das Vereinsgelände des „Ländlichen Reit- und Fahrvereins Hof und Umgebung e.V.“ mit Reithalle und Koppeln. Aufgrund der räumlichen Nähe wird angenommen, dass das Untersuchungsgebiet für Ausritte von Gut Haidt und vom Reit- und Fahrverein genutzt wird.

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 rund 500 Meter vom Planungsgebiet entfernt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

In der Umweltverträglichkeitsstudie für den Bauabschnitt 1 wurden vorhandene Daten (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung) gesammelt und ausgewertet. Eine aktuelle Erfassung einzelner Tiergruppen fand nicht statt. Die Artenschutzkartierung enthält im Bauabschnitt 2 einen Wiesenbrüterfundpunkt (Braunkehlchen).

Da keine entsprechenden Erhebungen stattfanden, greift die Umweltverträglichkeitsstudie für den Bauabschnitt 1 auf Angaben des dem Bayerischen ABSP zurück, das für Grünland auf nährstoffreichen Standorten Storchschnabel-Glatthaferwiesen als häufig anzutreffen nennt. Bei stärkerer Bodenfeuchte gehen diese in Waldengelwurz-Sumpfkraatzdistelwiesen über. Als Ackerwildkrautgesellschaften werden die Berg-Ackerknäuel-Gesellschaft und die Hohlzahn-Spörgel-Gesellschaft genannt.

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

Durch die geplante Maßnahme erfolgt eine gewisse Trennungsfunktion, da die Flächen voraussichtlich eingefriedet werden. Die Einfriedungen sollten 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:

Das für den gesamten Planungsbereich erstellte Baugrundgutachten gibt an, dass die im Gebiet liegenden Geländekuppen nach der geologischen Karte von Bayern von Diabas und Diabastuff gebildet werden. Diese Festgesteine werden von unterschiedlich dicken, bindigen und nicht bindigen Deckschichten verhüllt. In den Geländemulden treten dickere bindige Kiesschichten und darunter stark schluffige Kiesschichten auf. Die Böden auf Diabasstandorten werden trotz der guten Basenversorgung aufgrund ihres relativ hohen pH-Wertes zu den sauren Braunerden gerechnet.

Durch die Maßnahme erfolgt relativ hohe Flächenversiegelung.

Mit dem Eingriff wird großflächig Boden abgeschoben.

Aus Gründen des Bodenschutzes sind die einschlägigen Vorschriften hinsichtlich des Ausbaus und die Zwischenlagerung von Bodenaushub, wie die separate Lagerung von Mutterboden, die Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderung, zu beachten.

Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind und Wasser im Bereich von Hanglagen kann nicht ausgeschlossen werden; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt, weil das Gelände in verschiedenen Terrassenniveaus gestaltet wird.

Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalden des Bodens 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:

An Oberflächengewässern finden sich der Krebsbach und der Seitenbach. Der Seitenbach entspringt im südlich von Gumpertsreuth liegenden Waldgebiet „Langenbachholz“ und mündet derzeit bei der B 173 in den Krebsbach. Der Bach quert im zentralen Bereich den 2. Bauabschnitt. Er ist begradigt und verläuft in einer Achse, ein kurzes Stück ist verrohrt. Der Uferstreifen ist weitgehend gehölzfrei. Der Bach hat Güteklasse zwei und ist damit mäßig belastet.

Der Krebsbach ist im Bereich des Bauabschnitts 2 begradigt und gehölzfrei. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nur durch einen schmalen Gewässerrandstreifen, teilweise mit Altgras, vom Krebsbach getrennt. Erst nach der Querung der B 173 ist der Krebsbach naturnäher. Gewässerbegleitgehölze säumen teilweise das Ufer und in der Talniederung dominiert Grünlandnutzung. Mit Güteklasse zwei ist er ebenfalls mäßig belastet.

Die Boden- und Grundwassersituation im Planungsgebiet stellt sich sehr inhomogen dar. Bereichsweise tritt bereits in geringen Flurabständen zwischen 60 cm und zwei Metern unter Gelände Wasser auf. Aufgrund der kleinräumig wechselnden Verhältnisse ist bei künftigen Bauvorhaben jeweils der Einzelbereich durch einen unabhängigen Gutachter auf seine Grundwasserführung hin zu untersuchen und mögliche Einwirkungen auf das Grundwasser zu beurteilen.

Im Wesentlichen wird bei üblichen Eingriffstiefen bis zu etwa vier Metern nur wasserwirtschaftlich irrelevantes Grund- oder Schichtenwasser betroffen sein. Veränderungen innerhalb dieses Grund- oder Schichtenwassers werden Fließrichtungsänderungen bewirken. Die Eingriffswirkung auf das oberflächennahe Grundwasservorkommen wird insgesamt als hoch eingestuft. Im Plangebiet sind zahlreiche Drainagen verlegt, die als funktionierendes System erhalten werden müssen. Sollten Eingriffe in das unterirdische Entwässerungssystem erfolgen, sind entsprechende Anpassungsmaßnahmen erforderlich.

Bei flächigen Einebnungsmaßnahmen kann in Geländemulden gegebenenfalls Grundwasser aufgedeckt werden. Am Fuß von Geländeanschnitten sind Gräben für die Ableitung von Hang- oder Schichtenwasser vorzusehen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. 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.

Die überplante Fläche fällt leicht nach Südwesten. Sollte bei extremen Niederschlagsereignissen Oberflächenwasser aus den Gebieten austreten, so fließt es flächig in die vorhandenen Bachläufe. 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:

Das Bayerische Landesamt für Umwelt betreibt im Rahmen der kontinuierlichen lufthygienischen Überwachung das vollautomatische Lufthygienische Landesüberwachungssystem Bayern mit 50 Messstationen. Die nächstgelegene befindet sich in Hof. Das Spektrum der gemessenen Schadstoffe umfasst die Leitkomponenten Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid, Ozon, Staub und Staubbiederschlag sowie die als spezielle Komponenten ausgewiesenen Messobjekte Gesamtkohlenwasserstoffe, Toluol, Xylol, Benzol und Blei im Schwebstaub. Diese Messwerte zeigen die großräumigen Luftverunreinigungen und sind für den Raum Hof und das Plangebiet repräsentativ. Sie zeigen, dass die derzeit gültigen EU-Grenzwerte deutlich unterschritten werden. Die durch den Industriepark hinzukommenden Belastungen werden im Einzelfall bei der Errichtung von Anlagen nach dem Immissionsschutzrecht beurteilt und gegebenenfalls so beschränkt, dass es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen kommt.

Schädliche Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar. Geräuschimmissionen aus den anliegenden Fernstraßen sind zu erwarten. Aufgrund benachbarter landwirtschaftlicher Flächen ist auch von einer gewissen Geruchs-, Lärm- und Staubbmission 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:

Das Landschaftsbild östlich von Haidt ist durch landwirtschaftliche Nutzung, kleine Siedlungen und die flach gewellte Kuppenlandschaft geprägt. Entlang der B 173 zieht sich eine lückige Allee. Im Osten besteht eine Vorbelastung durch die querende Autobahn A 93.

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 Umfangs des Vorhabens beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben eine gewisse Beeinträchtigung dar, da Wirtschaftswege entlang des Gebietes verlaufen. 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 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:

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Aus der landwirtschaftlichen Standortkartierung des Bayerischen Instituts für Betriebswirtschaft und Agrarstruktur wurden die Ertragsklassen für Grünland und Acker im Untersuchungsgebiet übernommen. Es liegen überwiegend Nutzflächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen vor.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich kein erhaltenswerter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Haidt oder Gumpertsreuth findet nicht statt. Eine Veränderung von Landnutzungsformen und der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.



The image shows a blue rectangular stamp of the 'Ingenieurbüro für Bauwesen' (Engineering Office for Construction). The stamp contains the text: 'ivb', 'Ingenieurbüro für Bauwesen', 'Am Schloßberg 1', '96050 Kronach', 'Tel. 09262/900-10', and 'Info@ivb-kronach.de'. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 8. Juni 2020
Aufgestellt: Kronach, im Juni 2020