



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

---

## Begründung zur Endfassung vom 04. Februar 2020

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.80.05**  
Projekt: **Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes  
für das Sondergebiet „Fachmarktzentrum Hofer  
Straße“ - Verfahren der Innenentwicklung gemäß §13a  
Baugesetzbuch**

Gemeinde:

Markt Oberkotzau

Landkreis:

Hof

Vorhabensträger:

Markt Oberkotzau

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

---

<b>1. ANGABEN ZUR GEMEINDE.....</b>	<b>2</b>
1.1. LAGE IM RAUM.....	2
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE, SIEDLUNGSSTRUKTUR .....	2
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG .....	2
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG .....	2
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG SOWIE ART DES VERFAHRENS .....</b>	<b>3</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN .....</b>	<b>3</b>
3.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG .....	3
3.2. AUSWIRKUNGEN AUF DEN EINZELHANDEL.....	5
3.3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	5
<b>4. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN .....</b>	<b>5</b>
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
4.2. INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT .....	6
4.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE .....	6
<b>5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET.....</b>	<b>6</b>
5.1. BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES .....	6
5.2. HYDROLOGIE.....	6
5.3. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, ALTLASTEN .....	6
5.4. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG .....	7
<b>6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF.....</b>	<b>7</b>
6.1. FLÄCHENBILANZ .....	7
6.2. BAULICHES KONZEPT UND VERKEHRSERSCHLIEßUNG .....	7
<b>7. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT .....</b>	<b>8</b>
<b>8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....</b>	<b>9</b>
8.1. ENTWÄSSERUNG.....	9
8.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON .....	9
8.3. MÜLLENTSORGUNG.....	10
<b>9. KOSTEN UND FINANZIERUNG.....</b>	<b>10</b>
<b>10. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE .....</b>	<b>10</b>
10.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE .....	10
10.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE .....	10
10.2.1. Immissionsschutz .....	10
10.2.2. Landschafts- und Naturschutz .....	11
10.2.3. Luftreinhaltung .....	11
10.3. WIRTSCHAFT .....	11
10.4. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES .....	11
<b>11. ENTWURFSVERFASSER.....</b>	<b>11</b>

## **1. Angaben zur Gemeinde**

### **1.1. Lage im Raum**

Der Markt Oberkotzau liegt in der Mitte des Landkreises Hof, etwa fünf Kilometer von der kreisfreien Stadt Hof entfernt. Höchste Erhebung des Gemeindegebietes ist die Anhöhe westlich Autengrün mit rund 610 Metern über NN, tiefste Stelle das Tal des Saale an der nördlichen Gemeindegrenze zu Hof bzw. Döhlau mit rund 480 Metern über NN. Der Markt besteht aus dem Hauptort Oberkotzau, den Dörfern Autengrün und Fattigau, den Weilern Heideck, Pfaffengrün und Wustuben sowie den Einzelhöfen Herrenlohe und Lerchenberg.

### **1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche, Siedlungsstruktur**

Die Gemeindefläche des Marktes Oberkotzau umfasst 21,51 km<sup>2</sup>, die Bevölkerungszahl liegt bei 5.357 am 31. Dezember 2018. Die Einwohnerzahl des Marktes fiel von 5.599 am 27. Mai 1970 auf 5.338 am 25. Mai 1987; von da an stieg die Bevölkerungszahl auf 5.933 am 31. Dezember 1999. Seither ist die Einwohnerentwicklung wieder rückläufig mit 5.536 am 31. Dezember 2010, 5.366 am 31. Dezember 2015 und 5.383 am 31. Dezember 2017.

Der Markt Oberkotzau versucht, in den nächsten Jahren die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren, und mit aktiver Wohnbaupolitik einem weiteren Rückgang entgegenzuwirken, sofern dies die Mittel der Gemeinde zulassen.

Die Bevölkerungsdichte innerhalb des Gebietes des Marktes Oberkotzau liegt bei 249 Einwohnern pro Quadratkilometer (Stichtag 31. Dezember 2018).

Landkreis Hof (31.12.2018): 107 EW/km<sup>2</sup>

Regierungsbezirk Oberfranken (31.12.2018): 148 EW/km<sup>2</sup>

Freistaat Bayern (31.12.2018): 185 EW/km<sup>2</sup>

Der Markt liegt im Ballungsraum von Hof. Hinsichtlich der Siedlungsstruktur ist eine klare Konzentration auf den Hauptort Oberkotzau gegeben, Neubaugebiete und größere Gewerbeansiedlungen finden sich überwiegend im Hauptort.

### **1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung**

Der Markt Oberkotzau ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) als Kleinzentrum ausgewiesen.

Gemäß § 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018 werden die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte einem Grundzentrum gleichgestellt.

Im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost ist Oberkotzau somit einem Grundzentrum gleichgestellt. Eine Gemeinde ist gemäß Punkt 2.1.6 des Landesentwicklungsprogramms Bayern in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist.

Die als Grundzentrum eingestufteten Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

### **1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung**

Der Markt Oberkotzau ist mit eigenem Bahnhof an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen, (Bahnlinien Hof-Bamberg, Regensburg-Oberkotzau und Oberkotzau-Selb-Eger/Cheb). Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren

Gemeindeteilen. Darüber hinaus existiert ein Bürgerbusangebot. Eine zukünftige Anbindung des Bereichs mit dem Bürgerbus des Marktes Oberkotzau wird angestrebt.

Wichtigste Verbindungsstraße ist die St 2177 Kulmain – Marktedwitz – Wunsiedel – Kirchenlamitz – Schwarzenbach a.d. Saale – Oberkotzau – Hof sowie die Kreisstraßen HO 6 (Hof – Döhlau – Oberkotzau), HO 7 (Sellanger – Leupoldsgrün – Konradsreuth – Oberkotzau) und HO 12 (Oberkotzau – Quellenreuth).

Der nächstgelegenen Flugplätze befinden sich in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen, Entfernung etwa zehn Kilometer).

## **2. Ziele und Zwecke der Planung sowie Art des Verfahrens**

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

Der Bauausschuss des Marktes Oberkotzau beschloss in seiner Sitzung am 10. September 2019 aufgrund konkreter Bauanfragen die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Sondergebiet Einzelhandel „Fachmarktzentrum Hofer Straße“.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf das Grundstück Fl.-Nr. 1112 Gemarkung Oberkotzau.

Auf einer versiegelten Gewerbefläche im städtebaulichen Innenbereich ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelhändler) mit einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 1.200m<sup>2</sup> sowie von zwei Einzelhandelsbetrieben aus dem Non-Food Sortiment mit einer jeweils zulässigen Verkaufsfläche von maximal 800m<sup>2</sup> vorgesehen. Ebenfalls zulässig sind Büronutzungen und Dienstleistungsgewerbe in untergeordnetem Umfang.

Das Verfahren wird gemäß §13a BauGB aufgestellt, da die maßgebliche zulässige Gesamtgrundfläche durch die Planung nicht überschritten wird.

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst, ein Parallelverfahren gem. §8 Abs.3 BauGB ist nicht erforderlich.

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend wird gem. §13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 des UVPG nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und wird gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## **3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen**

### **3.1. Raumplanung, räumliche Umgebung**

Die Planung entspricht sowohl einer geordneten Entwicklung, als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Übereinstimmung wurde nachfolgend geprüft.

Landesentwicklungsprogramm:

Oberkotzau liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibung im Jahr 2018 im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Wie die gesamte Kreisregion Hof ist auch der Markt Oberkotzau als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

2.1.12 Zentrale Orte im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (G):

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt auch bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Gemäß Punkt 2.2.6 sollen die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.

Diesen Grundsätzen und Entwicklungszielen wird mit vorliegender Planung entsprochen.

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

Dem ebenfalls in Punkt 3.1 genannten Grundsatz der flächensparenden Erschließungsformen wird durch die Anbindung an einen leistungsfähigen überörtlichen Verkehrsweg mit vorhandener technischer Infrastruktur ebenfalls entsprochen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Punkt 3.2). Die Planung entspricht diesen Vorgaben in sehr hohem Maße. Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet. Eine leistungsfähige Anbindung an überörtliche Verkehrswege und kommunale Infrastruktur ist bereits vorhanden, der Standort ist städtebaulich integriert im baurechtlichen Innenbereich gelegen.

Regionalplan Oberfranken-Ost:

Der Markt Oberkotzau ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) als Kleinzentrum ausgewiesen.

Gemäß § 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018 werden die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte einem Grundzentrum gleichgestellt.

Im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost ist Oberkotzau somit einem Grundzentrum gleichgestellt.

Die zentralen Orte sollen in allen Teilräumen der Region so entwickelt und ausgebaut werden, dass sie in ihrem Verflechtungsbereich die ihrer Zentralitätsstufe entsprechenden Versorgungsaufgaben zur Deckung des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs nachhaltig erfüllen können.

Eine Gemeinde ist gemäß Punkt 2.1.6 des Landesentwicklungsprogramms Bayern in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist.

Die als Grundzentrum eingestufteten Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Nachbargemeinden sind die kreisfreie Stadt Hof, die Gemeinde Döhlau, die Städte Rehau und Schwarzenbach a.d.Saale sowie die Gemeinde Konradsreuth, alle Landkreis Hof.

### **3.2. Auswirkungen auf den Einzelhandel**

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig - für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2.

Gemäß dem Ziel 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Der gewählte Standort liegt in fußläufiger Entfernung sowohl zum Ortszentrum als auch zu den großflächigen Wohngebieten westlich der Saale.

In der Vergangenheit wurden Gespräche mit Interessenten für Einzelhandelsprojekte geführt. Standorte im südlichen und östlichen Ortsgebiet wurden dabei seitens der Interessenten aus wirtschaftlichen und betrieblichen Gründen durchweg abgelehnt.

Für das Gemeindegebiet existieren bislang keine Untersuchungen zur Einzelhandelssituation. Größere Verbrauchermärkte sind im Gemeindegebiet vorhanden.

### **3.3. Nachrichtliche Übernahmen**

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

Im Denkmalschutzgesetz finden sich dazu folgende Aussagen:

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.

Nachrichtlich übernommen wurden Bestandsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH.

Nachrichtlich übernommen wurde zudem die Bauverbotszone im Verknüpfungsbereich der Staatsstraße 2177 gemäß Art. 23 BayStrWG.

## **4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen**

### **4.1. Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die überplanten Bereiche als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst, ein Parallelverfahren gem. §8 Abs.3 BauGB ist nicht erforderlich.

## **4.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Nicht vorhanden.

## **4.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Über angrenzende Bebauungspläne ist nichts bekannt. Konfliktpunkte durch bestehende Bebauungspläne sind daher nicht erkennbar.

## **5. Angaben zum Plangebiet**

### **5.1. Beschreibung des Geltungsbereiches**

Das Planungsgebiet liegt im Hauptort Oberkotzau an der Staatsstraße St 2177. Von der Ortsmitte ist der Standort einen guten Kilometer entfernt.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von circa 1,1 Hektar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Osten vom Grünzug der Sächsischen Saale, im Norden und Süden von der bestehenden Bebauung und im Westen von der Staatsstraße 2177 begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gewerbefläche. Es existiert das Gebäude eines Autohandels sowie ein großer Parkplatz.

Das Grundstück befindet sich im städtebaulichen und baurechtlichen Innenbereich. Der Standort ist städtebaulich integriert, ÖPNV befindet sich direkt an der Grundstücksgrenze.

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von 485 Metern über NN und weist kein nennenswertes Gefälle auf. Im Osten des Grundstücks befindet sich eine Stützmauer, daran schließt ein tiefergelegener Bereich an der Saale an.

Abgesehen von einem ca. 5 Meter breiten Streifen ganz im Osten des Grundstücks, ist das Gelände bereits aufgefüllt und vollständig versiegelt. Qualifizierte Freiflächengestaltung ist nicht ersichtlich. Erhaltenswerte ökologisch wertebende Strukturen oder Freiräume sind nicht vorhanden.

Das Klima im Kreis Hof ist, bedingt durch die Mittelgebirgslage, kühl und feucht. Nur die Talzonen der Saale und der unteren Selbitz nehmen eine deutlich wärmebegünstigte Zwischenlage gegenüber den beiderseits ansteigenden Höhen ein.

### **5.2. Hydrologie**

Das Gebiet entwässert in die Saale.

Das Gebiet östlich der Stützmauer befindet sich teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet vom 25.10.2014.

Bauleitplanung in diesen Bereichen ist grundsätzlich unzulässig, sodass eine Übernahme der Grenze in die Planunterlagen erfolgt. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **5.3. Untergrundverhältnisse, Altlasten**

Das Gebiet um Oberkotzau und das Planungsgebiet gehören naturräumlich zur Münchberger Hochfläche.

Das Gelände ist zum überwiegenden Teil versiegelt. Bestehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches werden abgebrochen. Sollten sich Hinweise auf belastetes Material ergeben, ist dies von zertifizierten Fachfirmen nach geltenden Regeln und dem Stand der Technik zu entsorgen. Für die Beseitigung ist die Deponieverordnung einschlägig.

Auf den „Mustererlass zu Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Aktenzeichen IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen, wonach sich Kommunen bei Anhaltspunkten für Altlasten gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential zu verschaffen haben.

Das Wasserwirtschaftsamt Hof weist auf folgenden Sachverhalt hin:

Auf dem gegenständlichen Grundstück erfolgten im Jahr 2002 orientierende Bodenuntersuchungen, in deren Rahmen insgesamt 13 Rammkernsondierungen mit begleitenden MKW- und PAK-Untersuchungen im Bereich der Werkstatt zur Ausführung kamen. Untergrundbelastungen durch MKW waren dabei im Umfeld der Leichtstoffabscheideanlage mit zugehörigen Entwässerungssystemen und auf der Schotterfläche östlich der Werkstatt nachweisbar, die in einem Falle bis in die Grundwasser gesättigte Bodenzone reichen. Diesen Untersuchungen kommt lediglich orientierender Charakter zu.

Sofern bislang unbekannte Kontaminationen im Rahmen der Baumaßnahmen zutage treten, ist das weitere Vorgehen mit den Behörden abzustimmen.

Bei Eingriffen in den Untergrund im Bereich der erkannten Bodenverunreinigungen ist mit dem Anfall belasteter Aushubmaterialien zu rechnen, denen abfallrechtliche Relevanz zukommt. Die abfalltechnischen Maßgaben sind grundsätzlich von der zuständigen Fachstelle zu beurteilen.

Es ist daher eine gutachterliche Begleitung der Aushubmaßnahmen mit entsprechender Dokumentation und Beweissicherung angezeigt.

#### **5.4. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung**

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 1112 der Gemarkung Oberkotzau, welches sich in Privatbesitz befindet.

Der im Geltungsbereich befindliche Gebäudebestand wird fachgerecht abgebrochen. Sollten sich beim Abbruch von Gebäuden Hinweise auf belastetes Material ergeben, so sind Abbruch und Entsorgung des Materials durch entsprechend zertifizierte Fachfirmen unter Berücksichtigung der geltenden Normen und Vorschriften vorzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verwertung des Baumaterials der Produktion von Abfall vorzuziehen ist.

### **6. Städtebaulicher Entwurf**

#### **6.1. Flächenbilanz**

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel:	ca. 10.500 m <sup>2</sup>
private Grünfläche:	ca. 465 m <sup>2</sup>

<b>Summe :</b>	<b>ca. 10.965 m<sup>2</sup></b>
----------------	---------------------------------

#### **6.2. Bauliches Konzept und Verkehrserschließung**

Nach Abbruch des Gebäudebestands werden die notwendigen Erschließungsanlagen erstellt. Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten wird das Gebiet bebaut.

Bei Bauten im 60-Meter-Bereich der Sächsischen Saale ist eine Anlagengenehmigung gem. Art.20 BayWG erforderlich, welche allerdings im vorliegenden Fall gemäß Art. 20 Abs.5 BayWG durch die Baugenehmigung ersetzt wird.

Die Errichtung von Nebenanlagen und die Verlegung von Leitungen im Bereich weniger als 60 Meter von der Uferlinie der Sächsischen Saale bedarf einer Anlagengenehmigung (§36 Abs.1 WHG, Art. 20 BayWG). Sollten Anlagen im 60-Meter Bereich eine Baugenehmigung erfordern, so entfällt die Anlagengenehmigung gemäß §36 Abs.1 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG.

Das Maß der baulichen Nutzung bemisst sich über festgesetzte Grundflächen.

Die Versiegelung, insbesondere auch durch Stellplätze wird hoch bleiben, um eine optimale Ausnutzung des Grundstücks zu erreichen. Eine Beeinträchtigung benachbarter Bebauung findet nicht statt, da keine bestehenden Gebäude unmittelbar angrenzen.

Konkrete Planungen zu Gebäudeanordnung existieren bereits, können sich allerdings zukünftig noch ändern, sodass auf eine Darstellung verzichtet wird.

Gemäß § 23 BauNVO werden Baugrenzen festgesetzt. Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Bereich der Bauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG sind lediglich Nebenanlagen, untergeordnete Bauteile und Stellplätze zulässig.

Die Dächer müssen in Form und Material dem gegenwärtigen Stand der Technik entsprechen, Flachdächer sind allerdings nur für baulich untergeordnete Gebäudebestandteile, wie Nebengebäude, Überdachungen oder Vordächer zulässig. Solaranlagen sind in und auf Dachflächen, sowie fassadenintegriert zulässig.

Das gesamte Quartier erlaubt einen barrierefreien Zugang. Die Erschließung erfolgt über eine neu auszubauende Zufahrt von der Hauptstraße. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind von Bebauung freizuhalten.

Das Planungsgebiet befindet sich direkt an der Bushaltestelle Fickenscher (Oberkotzau) sowie im Einzugsgebiet des Bahnhofs Oberkotzau der Deutschen Bahn.

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Es ist bei der Ausführungsplanung auf eine ausreichende Anzahl überdachter Fahrradstellplätze zu achten.

## 7. Grün- und Freiflächenkonzept

Gemäß den Planeintragungen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzen sind zu pflegen und bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zugänge und Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten. Bei allen Pflanzgeboten sind heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Im Bereich des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel ist pro fünfzehn Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Höhe 200-250 cm) zu pflanzen, landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Die gesetzlichen Pflanzabstände sind einzuhalten. Bei allen Pflanzungen ist die nachfolgende Pflanzliste zu verwenden.

Für Sträucher sind Heister folgender Mindestqualität zu verwenden: zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 80 bis 100 cm.

*Felsenbirnen*

*Schmetterlingsflieder*

*Hainbuche (als Hecke)*

*Blütenhartriegel*

*Kornelkirsche*

*Haselnuß*

*Deutzie*

*Forsythie*

*Hortensien*

*Liguster*

*Heckenkirsche*

*Zieräpfel*

*Bauernjasmin*

*Zierkirschen*

*Feuerdorn*

*Kletterrosen, Rosen, Strauchrosen*

*Amelanchier ovalis, A. laevis, A. lamarckii*

*Buddleia alternifolia, B. davidii*

*Carpinus betulus*

*Cornus kousa*

*Cornus mas*

*Corylus avellana*

*Deutzia scabra*

*Forsythia Hybriden*

*Hydrangea in Arten*

*Ligustrum vulgare*

*Ionicera in Arten*

*Malus in Arten und Sorten*

*Philadelphus inodorus grandiflorus*

*Prunus in Arten und Sorten*

*Pyracantha coccinea*

*Rosa*

<i>Weidenkätzchen</i>	<i>Salix caprea</i>
<i>Holunder</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Spiersträucher</i>	<i>Spiraea in Arten</i>
<i>Flieder</i>	<i>Syringa vulgaris</i>
<i>Schneeball</i>	<i>Viburnum bodnantense, V. burkwoodii, V. farreri, V. opulus</i>
<i>Weigelia</i>	<i>Weigela Hybriden</i>

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **8.1. Entwässerung**

Die bestehende Entwässerung erfolgt im Trennsystem und soll beibehalten werden. Neu zu erstellende Entwässerungsanlagen sind ebenfalls im Trennsystem zu erstellen. Anfallendes Schmutzwasser der einzelnen Gebäude wird gesammelt und über bestehende Kanalleitungen dem Hauptsammler im Bereich der Saale zugeleitet. Über den Sammler erfolgt die Einleitung in die Kläranlage des Abwasserverbandes Saale in der Stadt Hof.

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, muss die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Unbelastetes Niederschlagswasser wird in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Hof wie bislang direkt in die Saale eingeleitet. Die direkte oder indirekte Anbindung eines Notüberlaufes an die Mischwasserkanalisation des Abwasserverbands Saale wird nicht gestattet.

Für die gesammelte Einleitung von Niederschlagswasser in die Sächsische Saale ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Sofern bereits eine Erlaubnis vorhanden ist, ist diese zu überprüfen. Die Antragsunterlagen unter Berücksichtigung des DWA-Merkblatts 153 und ggf. des DWA-Arbeitsblatts 117 sind beim Landratsamt Hof einzureichen. Eine vorherige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Hof wird empfohlen. Der Abwasserverband Saale ist bei einem wasserrechtlichen Verfahren mit einzubinden.

Sofern die genannten Anforderungen für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Sächsische Saale eingehalten werden, kann die abwassertechnische Erschließung als gesichert gelten.

Der Abwasserverband Saale weist zusätzlich noch auf folgende Sachverhalte hin:

Während der Baumaßnahmen darf kein Oberflächenwasser in die zum Sammler des Abwasserverbandes Saale führende Schmutzwasserleitung eingeleitet werden.

Der Zustand der Schmutzwasserleitung ist vor und nach Ausführung der Arbeiten mittels TV-Befahrung zu dokumentieren und darzustellen. Das Prüfprotokoll der Dichtheitsprüfung ist dem Abwasserverband Saale vorzulegen.

Sollte die Befahrung Mängel der Leitung bzw. Fehlanlüsse aufzeigen, sind diese zu beseitigen. Die Kosten trägt der Grundstückseigentümer bzw. der jetzige oder zukünftige Nutzer.

Vor Beginn der Bebauung ist dem Abwasserverband Saale frühzeitig die Planung der Entwässerungsanlage zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Zur Verminderung des Fremdwasseraufkommens muss sichergestellt werden, dass Oberflächen- Grund und Quellwasser von der Kanalisation ferngehalten werden.

Dem Straßenkörper der Hofer Straße dürfen keine Ab- und Niederschlagswässer zugeleitet werden.

### **8.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon**

Sämtliche neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

Trinkwasserversorgung und Löschwasserbedarf können aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden.

Ein Wasseranschluss ist von Osten her vorhanden, ein ordnungsgemäßer abwehrender Brandschutz ist bereits sichergestellt.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen.

Erdkabel liegen im Allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Unternehmen zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz oder das Fernwärmenetz ist derzeit nicht vorgesehen.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom ist vorhanden. Die Kabeltrasse ist im Geltungsbereich im Wesentlichen deckungsgleich mit der Trasse der Bayernwerk Netz GmbH. Bestand und Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

### **8.3. Müllentsorgung**

Die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgen durch den Landkreis Hof. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter auf den Grundstücken vorzusehen.

## **9. Kosten und Finanzierung**

Ersterschließung im Sinne einer kommunalen Aufgabe ist nicht erforderlich. Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind durch die zukünftigen Eigentümer und Bauherren herzustellen.

## **10. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze**

### **10.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.3. dieser Begründung wird verwiesen.

### **10.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

#### **10.2.1. Immissionsschutz**

Die Flächen befinden sich innerhalb eines Gewerbegebietes und sind, ebenso wie sämtliche angrenzenden Flächen, als gewerbliche Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt.

An den südlich angrenzenden Betriebsleiterwohnungen ist der reduzierte Immissionsrichtwert für ein Gewerbegebiet von 59dB(A) bei Tag und 44 dB(A) bei Nacht einzuhalten. Dies ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Betrieb zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 findet nicht statt.

Entschädigungsansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger der Straße wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehender Immissionen können nicht geltend gemacht werden.

### **10.2.2. Landschafts- und Naturschutz**

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend wird gem. §13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 des UVPG nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

### **10.2.3. Luftreinhaltung**

Für den Bereich des Baugebietes sind beim Bau 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.

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

### **10.3. Wirtschaft**

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden die Belange der Wirtschaft gefördert, weil mit der Baugebietsausweisung die Neuansiedelung von Gewerbe und Einzelhandel ermöglicht wird. Der Land- und Forstwirtschaft gehen keine Flächen verloren.

### **10.4. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes**

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

### **11. 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

B.Sc. Tobias Semmler  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 04. Februar 2020  
Aufgestellt: Kronach, im Februar 2020