



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

Begründung zum überarb. Entwurf vom 30.11.2021

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.19.09**
Projekt: **3. Änderung des Flächennutzungsplanes
in den Gemeindeteilen Vierschau und Trogenau**

Gemeinde:

Regnitzlosau

Landkreis:

Hof

Vorhabensträger:

Gemeinde Regnitzlosau

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

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

12.3.2. <i>Immissionsschutz</i>	13
12.3.3. <i>Landschafts- und Naturschutz</i>	14
12.3.4. <i>Luftreinhaltung</i>	15
12.4. WIRTSCHAFT.....	15
12.5. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES.....	15
13. ENTWURFSVERFASSER	15

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Regnitzlosau liegt im Osten des Landkreises Hof, Regierungsbezirk Oberfranken, etwa neun Kilometer ost-südöstlich der kreisfreien Stadt Hof.

Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Hof, das nächstgelegene Mittelzentrum die Stadt Rehau.

Die höchste Erhebung des Gemeindegebietes liegt bei 628 Metern über NN (östlich Hohenschwesendorf), tiefste Stelle ist die Südliche Regnitz an der Gemeindegrenze nach Westen mit 495 Metern über NN.

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 39,89 km². Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Regnitzlosau, den Dörfern Draisendorf, Nentschau, Oberprex, Osseck a.Wald, Prex, Raitschin, Schwesendorf, Trogenau, Vierschau und Weinzlitz, den Weilern Förtschenbach, Haag, Henriettenlust, Hohenberg, Kirchbrünlein, Klötzlamühle, Mittelhammer, Mühlberg, Oberzech und Zech sowie den Einzeln Hinterprex, Hohenschwesendorf, Hohenvierschau, Huschermühle, Neumühle, Schanz, Unterhammer, Waldschlösschen, Wieden und Ziegelhütte.

1.2. Einwohnerzahl

Bevölkerungsstand am	17.05.1939	2.459
	13.09.1950	3.306
	06.06.1961	2.975
	27.05.1970	3.002
	25.05.1987	2.562
	31.12.1997	2.746
	31.12.2006	2.580
	31.12.2009	2.500
	31.12.2016	2.293
	31.12.2020	2.298

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Regnitzlosau kann bis Ende der neunziger Jahre als positiv beurteilt werden; nach dem Kriege erfolgte ein starker Bevölkerungsanstieg durch die Zuwanderung von Vertriebenen; in den Jahrzehnten bis in die siebziger Jahre gingen die Bevölkerungszahlen allmählich zurück um schließlich in den siebziger und achtziger Jahren auf Grund von Abwanderung aus dem Grenzland und negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung auf Grund Überalterung dramatisch abzufallen. Mit der Grenzöffnung und der deutschen Einheit 1990 ging die Abwanderung zurück, die natürliche Bevölkerungsentwicklung stabilisierte sich und es erfolgte Zuwanderung aus den neuen Ländern; daher ist bis 1997 eine stetige Zunahme der Bevölkerung festzustellen. Ab Ende der neunziger Jahre tritt dann wiederum ein Rückgang ein, der bis heute anhält. In den letzten Jahren konnte jedoch wieder ein Anstieg der Bevölkerungszahlen verzeichnet werden.

1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Die Zahl der Arbeitsplätze in der Gemeinde Regnitzlosau lag 2014 bei rund 300; davon rund 180 im produzierenden Gewerbe, weitere 80 im Dienstleistungsbereich; der Rest verteilt sich auf Land- und Forstwirtschaft bzw. Handel, Gastgewerbe und Verkehr.

In der Gemeinde gab es 2010 knapp 50 land- und forstwirtschaftliche Betriebe.

Da einer Anzahl von 300 Arbeitsplätzen eine Zahl von rund 900 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten gegenübersteht, ergibt sich ein Pendlersaldo von rund 600 Auspendlern. Es kann wohl davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil in eine Entfernung zwischen zehn und 20 Kilometern in die Stadt Hof und die umliegenden Gemeinden des Landkreises und in das benachbarte Sachsen auspendelt.

Im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) ist die Gemeinde als Grundzentrum eingestuft: Alle Gemeinden in der Region sollen die regionalplanerischen Funktionen wahrnehmen, für die sie auf Grund ihrer Struktur, Lage und Ausstattung besonders geeignet sind. Für Regnitzlosau soll insbesondere angestrebt werden die Sicherung und Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur, die Stärkung der Versorgungsfunktion des Einzelhandels sowie die Schaffung weiterer nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze. Die Gemeinde verfügt über zwölf Grundversorgungseinrichtungen, besitzt jedoch keinen eigenständigen Nahbereich. Da die Gemeinde in einem Nahbereich mit über 12.000 Einwohnern liegt, werden die Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums Rehau und die Auslastung seiner zentralörtlichen Einrichtungen nicht beeinträchtigt. Gewerbeflächen bieten Voraussetzungen für die weitere gewerbliche Entwicklung.

1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Regnitzlosau ist nicht an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; die nächsten Bahnhöfe mit Personenbeförderung befinden sich in Rehau, etwa acht Kilometer entfernt, bzw. in Hof, etwa zehn Kilometer entfernt. Die Gemeinde ist über Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Autobahnen

Regnitzlosau ist über eine eigene Anschlussstelle an die Autobahn A 93 angebunden. Die A 93 führt vom AB-Dreieck Hochfranken zum AB-Dreieck Holledau und vom AB-Dreieck Inttal zum Grenzübergang Kiefersfelden nach Österreich. Das Zwischenstück der A 93 vom AB-Dreieck Holledau zum AB-Dreieck Inttal ist noch nicht als Autobahn ausgebaut.

Bundesstraßen

Im äußersten Süden wird das Gemeindegebiet von der B 15 durchquert, die von der A 93 bei Rehau nach Hof führt und bei Leupoldsgrün an die A 9 anschließt.

Staatsstraßen

Die derzeit wichtigste Straßenverbindung der Gemeinde und zugleich Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz stellt die vom Staatlichen Bauamt Bayreuth verwaltete Staatsstraße 2192 (Tiefengrün – Hof – Rehau – Neuhausen - Landesgrenze) dar. Verkehrlich verbindet sie die Gemeinde mit Rehau und Hof und damit mit der B 15 und dem Autobahnnetz. Im Norden von Regnitzlosau besteht durch die St 2453 eine Verkehrsanbindung in das Nachbarland Sachsen (St 2192 – Trogenau – Nentschau - Landesgrenze).

Kreisstraßen

Weiterhin durchqueren das Gemeindegebiet die Kreisstraßen HO 4 (B 15 – Klötzlamühle – Regnitzlosau – Schwesendorf – Prex – Oberprex - Ludwigsbrunn) und HO 42 (Tauperlitz – Vierschau - St 2192).

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

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplans

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

Der seit dem 4. Oktober 2001 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Regnitzlosau wird in folgenden Punkten geändert:

1. Am östlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Vierschau wird eine Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Hier soll südlich der Gemeindeverbindungsstraße ein Wohngebäude mit dazugehörigen Nebenanlagen errichtet werden. Die Fläche nördlich der Gemeindeverbindungsstraße soll als Baufläche für den örtlichen Bedarf dienen (bisher Fläche für die Landwirtschaft).
2. Am östlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Trogenau werden Flächen als gemischte und gewerbliche Bauflächen dargestellt. Dadurch sollten Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe geschaffen werden (bisher Fläche für die Landwirtschaft).

Insgesamt wird eine Fläche von rund drei Hektar neu überplant.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

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

Der Mittelbereich Hof, in dem auch Regnitzlosau seinen Gemeindeteilen liegt, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2020 (LEP 2020) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird ... bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt ... Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Fachliche Vorgaben für die Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3. G).

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1. Z).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G).

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden (LEP 3.3 G).

Das Gemeindegebiet grenzt im Norden an den Freistaat Sachsen, im Osten an die Tschechische Republik; Nachbargemeinden sind die Stadt Rehau sowie die Gemeinden Döhlau und Gattendorf auf bayerischer Seite, die Gemeinden Triebel und Tiefenbrunn in Sachsen sowie die Gemeinde Hranice (Roßbach) in Tschechien.

3.2. Fachplanungen

Über vorrangige Fachplanungen im Planungsgebiet ist derzeit nichts bekannt.

3.3. Schutzzonen

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Im Gemeindeteil Trogenau grenzt im Süden ein Trinkwasserschutzgebiet an.

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 und keine bekannten Bodendenkmäler.

Gemäß Art. 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer 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 sind die Bereiche derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daher wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Gebiet der Gemeinde Regnitzlosau existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

Keins.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Die Planungsgebiete liegen am Ostrand des Gemeindeteiles Vierschau bzw. am südöstlichen Rand des Gemeindeteiles Trogenau.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung im Bereich Vierschau wird im Osten und Westen von bestehender Bebauung begrenzt, im Süden und Norden von landwirtschaftlichen Flächen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung im Bereich Trogenau wird im Westen begrenzt von bestehender Bebauung, im Süden von der Staatsstraße 2453 und im Osten und Norden von landwirtschaftlichen Flächen.

5.3. Topographie

Das Gebiet um Vierschau liegt auf einer Höhe von rund 550 Metern über NN an der Nordseite des Regnitzberges.

Das Gebiet um Trogenau liegt auf einer Höhe von rund 540 Metern über NN an der Talau der südlichen Regnitz am Südwesthang der Grünholzhöhe.

5.4. Klimatische Verhältnisse

Klimatisch ist das Mittelvogtländische Kuppenland gegenüber den anderen Naturräumen im Landkreis Hof begünstigt. Auf Grund der Lage im Regenschatten des Frankenwaldes ist es mit 690 mm Niederschlag im Jahr vergleichsweise trocken; die Durchschnittstemperaturen liegen bei 7° bis 7,5°C, als etwa 2°C höher als auf den Hochflächen im Frankenwald. Dieses kühle und mäßig feuchte, subkontinental geprägte Klima schafft im Naturraum gute Bedingungen für den Anbau von Weizen (bis etwa 500 Meter) und Sommergerste.

5.5. Hydrologie

5.5.1. Grundwasser

Über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen keine Unterlagen vor. Aufgrund der Lage ist jedoch nicht mit hoch anstehendem Grundwasser, zumindest im Festgesteinsbereich, zu rechnen. Oberflächennahes Schichtenwasser im Grenzbereich von Fließerdern und Festgesteinszersatz ist möglich. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist nachzuweisen, dass bis zur maximalen Bodeneingriffstiefe einschließlich einer einen Meter mächtigen Deckschicht kein Grundwasser aufgeschlossen wird.

5.5.2. Oberflächenwasser

Das Planungsgebiet in Vierschau entwässert nach Osten zu einem namenlosen Graben. Das Planungsgebiet in Trogenau entwässert nach Südosten zur südlichen Regnitz hin. Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass wild abfließendes Hang- und Oberflächenwasser schadlos abgeleitet werden muss. Auf häufiger auftretende Starkregenereignisse wird hingewiesen.

5.5.3. Wasserschutzgebiete

Der Vorhabenbereich liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Heilquellen- und Wasserschutzgebiete bzw. wasserwirtschaftlicher Vorbehalts- oder Vorrangflächen.

Der Bereich Trogenau grenzt unmittelbar an das mit Verordnung vom 24. Juli 2002 des Landratsamtes Hof festgesetzte Wasserschutzgebiet des Tiefbrunnens II Regnitztal für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Regnitzlosau an und liegt im mutmaßlichen Grundwassereinzugsgebiet. Das Wasserwirtschaftsamt Hof empfiehlt, die Grenzziehung des Wasserschutzgebiets durch ein hydrogeologisches Fachgutachten überprüfen zu lassen. Sofern die Fläche in einem künftigen Wasserschutzgebiet zum Liegen käme, wäre von einer Darstellung als gewerbliche Baufläche abzuraten. Sofern an der Darstellung festgehalten wird, bedarf es gegebenenfalls erhöhter Anforderungen.

Aus Sicht des vorsorgenden Trinkwasserschutzes ist der Planungsbereich aufgrund der Lage im mutmaßlichen Grundwassereinzugsgebiet als wasserwirtschaftlich sensibel zu bewerten. Eine gewerbliche Nutzung könnte je nach Empfindlichkeit des fraglichen Bereiches eine konkurrierende Nutzung darstellen. In Abhängigkeit von den Ergebnissen eines Gutachtens sind gegebenenfalls Anforderungen festzulegen, unter deren Berücksichtigung der Trinkwasserschutz gewahrt bleibt. Gegebenenfalls gibt es Branchen und Betriebe, deren Ansiedlung nicht mit dem Trinkwasserschutz vereinbar und die deshalb auszuschließen sind.

Die Nutzung oberflächennaher Geothermie mittels Erdwärmesonden ist aufgrund der Lage im mutmaßlichen Grundwassereinzugsgebiet auszuschließen.

5.6. Vegetation

Das Gelände in Vierschau wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände in Trogenau teilweise auch als Lagerfläche für einen bestehenden Betrieb.

5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Nach der „Naturräumlichen Gliederung Deutschlands“ gehört das Planungsgebiet zur Naturraumgruppe 41, dem Vogtland. Der gesamte Naturraum erstreckt sich von Hof über Plauen bis nach Greiz; etwa das südliche Viertel des Naturraumes liegt in Bayern im Landkreis Hof, der Rest in Sachsen. Die Grenze zum Frankenwald beginnt am Zusammenfluss von Selbitz und Sächsischer Saale und verläuft dann bis Hof etwa fünf Kilometer südwestlich der Saale, bildet aber keine markante Landschaftsgrenze. Die Gemeinde Regnitzlosau liegt flächendeckend in der Untereinheit 411, dem Mittelvogtländischen Kuppenland. Die südliche Grenze des Gemeindegebietes liegt fast genau auf der Grenze zur Untereinheit 412, dem Oberen Vogtland. Meist findet sich ein fließender Übergang des Mittelvogtländischen Kuppenlandes mit den Diabasgebieten des Frankenwaldes, der Bad Stebener Rodungsinsel mit dem Höllental und dem „Selbitzer Hügelland“. Die Abgrenzung zur Münchberger Hochfläche wird durch die Münchberger Gneismasse charakterisiert, ebenfalls geologisch bedingt ist die Grenze zur Selb-Wunsiedler Hochfläche, die hier weitgehend durch Phyllite aus dem Kambrium geprägt ist.

Bei den Böden im Planungsgebiet handelt es sich um Braunerden; in tiefer liegenden Bereichen gehen diese in Pseudogleye über.

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich des Unterkarbon, genauer der Grauwacken-Tonschiefer-Serie der Bayerischen Fazies. Diese Serie setzt sich überwiegend aus grauen, mehr oder weniger feinsandigen Tonschiefern und dunkel- bis graugrünen, fein- bis mittelkörnigen, teilweise etwas quarzitischen Grauwacken zusammen. Die Grauwacken, bei denen es sich um eine besondere Sandsteinart handelt, bilden dabei gewissermaßen das Leitgestein dieser Serie.

Das Bergamt Nordbayern weist darauf hin, dass auf dem Gebiet der Gemeinde Regnitzlosau früher reger Bergbau umging. Das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird gebeten, beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Im Hinblick auf die beim Landkreis Hof vorliegende Altlastenkartierung bestehen keine Einwände gegen die Planung. Der Vorhabenbereich liegt außerhalb bekannter Altlastenflächen. Schadensfälle aus Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht bekannt. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611, 110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, 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.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Flächen bzw. Teilflächen (TF) folgender Flurstücke

Vierschau, Gemarkung Vierschau:

38 ---	64 ---	64/3 ---
64/4 ---	67 TF	

Trogenau, Gemarkung Vierschau:

610 TF	627 TF
--------	--------

Die Grundstücke sind in Privatbesitz.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich Gebäudebestand auf den Grundstücken Flur-Nummer 610.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Vierschau:

gemischte Baufläche:	6.020 m ²
----------------------	----------------------

Trogenau:

gemischte Baufläche:	8.660 m ²
gewerbliche Baufläche:	15.560 m ²

Summe:	30.240 m ²
--------	-----------------------

6.2. Bauliches Konzept

Der seit dem 4. Oktober 2001 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Regnitzlosau wird in folgenden Punkten geändert:

1. Am östlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Vierschau wird eine Fläche als gemischte Baufläche dargestellt (bisher Fläche für die Landwirtschaft)
2. Am östlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Trogenau werden Flächen als gemischte und gewerbliche Bauflächen dargestellt. Dadurch sollten Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Betrieb geschaffen werden.

Insgesamt wird eine Fläche von rund drei Hektar neu überplant.

7. Verkehrskonzeption

Die Fläche in Vierschau ist an die Ortsstraße nach Regnitzlosau angebunden.
Die Fläche in Trogenau ist über eine Ortsstraße an St 2453 angebunden.
Die Zufahrt zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung ist gewährleistet.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Die Teilfläche des Grundstück Flur-Nummer 67 in Vierschau ist nach Süden und Westen durch vorhandene Gehölzstrukturen gut eingegrünt.
Im überplanten Bereich in Trogenau befinden sich keine erhaltenswerten Bestände.
Vorhandene Gehölze sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen. Dargestellt werden gemischte und gewerbliche Bauflächen sowie die Grenze der Änderung des Flächennutzungsplanes.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird der Kläranlage Regnitzlosau zugeführt.

Anfallende Niederschlagswässer sind schadlos zu entsorgen. Flächen im Bereich der Außenanlagen sollen nur dann versiegelt werden, wenn aufgrund der Flächenbelastung eine Versiegelung erforderlich ist. Ansonsten sollten möglichst wasserdurchlässige Oberflächen und eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung bevorzugt werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist vorzuziehen.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser kann in Trogenau in den bestehenden Teich eingeleitet werden. Hierfür ist eine Behandlung des Niederschlagswassers entsprechend des besonderen Erfordernisses eines stehenden Gewässers vorzusehen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser bedarf einer entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis, sofern die Grenzen des erlaubnisfreien Gemeindegebrauchs überschritten sind.

Sofern eventuell vorhandene Entwässerungseinrichtungen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist zu gewährleisten, dass die Entwässerung angrenzender Grundstücke weiterhin gegeben ist.

10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Zuständig für Trink- und Brauchwasserversorgung ist die Gemeinde Regnitzlosau. Derzeit sind dort druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgungsverhältnisse gewährleistet. Ein Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung wird hergestellt. Die nächste gemeindliche Wasserleitung befindet sich in der jeweiligen Ortsstraße.

Der Löschwasserbedarf kann aus dem öffentlichen Netz sowie dem unmittelbar an das Gebiet in Trogenau angrenzenden Teich gewährleistet werden.

Die gemeindliche Wasserleitung kann als ausreichende Löschwasserversorgung angesehen werden, wenn je nach Bebauung bis zu 1.600 Liter pro Minute (bei Gewerbegebieten 3.200 Liter pro Minute) Löschwasser durch Hydranten auf die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Bei gleichzeitiger Benutzung von mehreren Hydranten muss mindestens ein Förderstrom von 600 Litern pro Minute bei einem Fließdruck von 1,5 bar je Hydrant vorhanden sein.

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit neu zu verlegenden Elektroleitungen erfolgen. Beim Bayernwerk dürfen für Hausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Im Bereich Trogenau verläuft eine 20-kV-Freileitung des Bayernwerks, die in Bestand, Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden darf. Der Schutzzonenbereich beträgt je zehn Meter beiderseits der Leitungssache. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit Einverständnis des Bayernwerks zulässig. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz ist nicht möglich.

Im Bereich des Gemeindeteiles Trogenau wird das Planungsgebiet von einer Gas-Hochdruckleitung mit Lichtwellenleiter der Ferngas Netzgesellschaft mbH gequert. Der Schutzstreifenbereich beträgt acht Meter. Für den Bestand und den Betrieb der im Schutzstreifenbereich liegenden Anlagen dürfen sich keinerlei Einschränkungen oder Behinderungen ergeben. Gleiches gilt für die Sicherheit der Versorgung dienenden Arbeiten, wie Überwachung, Wartung oder Reparatur.

Ein Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom ist vorgesehen und wird derzeit von der Telekom geprüft.

Im oder am Rande der Geltungsbereiche befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom, auf die Rücksicht genommen werden muss.

10.3. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung im Planungsgebiet werden durch den Landkreis Hof und die von diesem beauftragten Unternehmen sichergestellt, sofern Abfälle anfallen, die dem Anschluss- und Benutzungszwang nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Hof unterliegen.

10.4. Bodenordnung

Im Planungsgebiet sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Die erforderlichen Erschließungsanlagen werden durch die jeweiligen Grundstückseigentümer erstellt.

12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler werden durch die Vorhaben nicht beeinträchtigt.

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. Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie Verwertung des Bodenmaterials die einschlägigen Richtlinien zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

12.3.2. Immissionsschutz

Vierschau:

Schattenwurf:

Gemäß dem Schattenwurfgutachten der Firma enveco GmbH vom März 2011 sind im Bereich des geplanten Vorhabens nur sehr geringfügige Beeinträchtigungen durch Schattenwurf der Windenergieanlagen (WEA) zu erwarten. Die Berechnung der astronomisch maximal möglichen Beschattungsdauer liegt laut Gutachten bei einer bis fünf Stunden im Jahr. Schädliche Umwelteinwirkungen sind somit nicht gegeben. Es ist nur mit geringfügigen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Gewerbelärm:

In der näheren Umgebung des geplanten Vorhabens befinden sich keine störenden Gewerbebetriebe. In etwa 570 Metern Entfernung befindet sich die WEA 1 des Windparks Vierschau II auf Flur-Nummer 325 der Gemarkung Vierschau. Im immissionsschutzrechtlichen Änderungsbescheid des Windparks von 2011 wurden für die in der gemischten Baufläche liegenden Immissionsorte Richtwerte von 40,6 dB(A) für Flur-Nummer 32/1 und 40,4 dB(A) für Flur-Nummer 35 vergeben. Da das Vorhaben auf gleicher Höhe wie die Flur-Nummer 32/1 liegt, ist nicht mit einer Überschreitung der nach TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu rechnen.

Sollten innerhalb des Mischgebiets Gewerbebetriebe angesiedelt werden, so ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den nächsten bebauten oder zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken nachzuweisen. Ausnahmen hiervon sind nur nach Rücksprache mit dem Landratsamt, Abteilung Immissionsschutz, zulässig.

Verkehrslärm:

Östlich des Vorhabens verläuft in etwa 370 Metern Entfernung die Autobahn A 93. Eine überschlägige Prognose mit den Verkehrszahlen aus 2015 + 6 % (1 % pro Jahr) ergibt am Rande der Flur-Nummer 64 einen Gesamtbeurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Die laut Beiblatt 1 der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- zulässigen Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden somit eingehalten.

Allerdings liegt der Verkehrslärm an der oberen Grenze des zulässigen Orientierungswertes. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Deshalb werden passive Schallschutzmaßnahmen bei Errichtung von Wohnnutzungen empfohlen.

Trogenau:

Gewerbelärm:

Durch die Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen ist mit Lärmimmissionen am westlich angrenzenden Mischgebiet und am südlich gelegenen Wohnhaus im Außenbereich zu rechnen. Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte können nicht ausgeschlossen werden. Zusätzlich existiert bereits eine Vorbelastung durch einen Gastronomiebetrieb im Mischgebiet, die bei der lärmtechnischen Beurteilung berücksichtigt werden muss.

Sollten mehrere Betriebe innerhalb der gewerblichen Baufläche angesiedelt werden, so ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Einhaltung der zulässigen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen. Die ermittelten flächenbezogenen Schalleistungspegel sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Wird die geplante gewerbliche Baufläche lediglich zur Erweiterung der Firma Luding GmbH genutzt, so ist im Zuge des Bauantrags ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte zu erbringen.

Verkehrslärm:

Südöstlich des Vorhabens verläuft die Kreisstraße HO 16 (St 2453) in etwa 180 Metern Entfernung. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- für ein Mischgebiet werden tags und nachts unterschritten. Sonst sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Das Staatliche Bauamt Bayreuth weist darauf hin, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der Staatsstraße keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

Die Autobahn GmbH des Bundes weist darauf hin, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der Autobahn keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

12.3.3. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen könnten jedoch im Zuge von Bauantragsverfahren gefordert werden.

12.3.4. Luftreinhaltung

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität erfolgt durch das Vorhaben nicht. Sofern Heizanlagen erforderlich werden, sollten regenerative Energien verwendet und der Ausstoß von Schadstoffen auf das Unabdingbare begrenzt werden.

12.4. Wirtschaft

Unter Wirtschaft sind hier Tätigkeiten zu verstehen, die der Produktion von Waren und Dienstleistungen dienen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Belange der Wirtschaft zwar nicht unmittelbar gefördert; mittelbar wird jedoch durch die mit der Errichtung von Infrastruktureinrichtungen und Gebäuden das örtliche und regionale Bau- und Ausbaugewerbe gestärkt.

Mit der Darstellung von gewerblichen Flächen können Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Gewerbebetrieb geschaffen werden

Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes berührt, weil Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden.

12.5. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand werden mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.

13. Entwurfsverfasser

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

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



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 30. November 2021
Aufgestellt: Kronach, im November 2021