ingenieurbüro
für bauwesen
beratende ingenieure

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

Begründung mit Umweltbericht
Entwurf vom 01. September 2025

Vorhaben	Projekt-Nr.: **1.80.15** Projekt: **2. Änderung des Bebauungsplanes „Göstragrund“**
Gemeinde:	Köditz
Landkreis:	Hof
Vorhabensträger:	Gemeinde Köditz
Entwurfsverfasser:	IVS Ingenieurbüro GmbH Am Kehlgraben 76 96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

E-Mail:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE 2

1.1. LAGE IM RAUM 2
1.2. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG 2
1.3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 3
1.4. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG 3

2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES – DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS 3

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN 4

3.1. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG 4
3.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 5
3.3. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 BAUGB) 8

4. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN 9

4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 9
4.2. STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN 9
4.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE 9

5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET 14

5.1. BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES 14
5.2. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG 16

6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF 17

6.1. FLÄCHENBILANZ 17
6.2. BAULICHES KONZEPT / ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN 17
Art der baulichen Nutzung 17
Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen 17
Führung von Versorgungsleitungen 18
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: 18

7. VERKEHRSKONZEPTION 18

8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT 19

9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG 19

9.1. ENTWÄSSERUNG 19
9.2. VERSORGUNG MIT WASSER, LÖSCHWASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON 20
9.3. MÜLLENTSORGUNG 21

10. KOSTEN UND FINANZIERUNG 21

11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE 21

11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE 21
11.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE 21
11.2.1. Immissionsschutz 21
11.2.1.1 Emissionen aus dem Plangebiet: 21
11.2.1.3 Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken: 22
11.2.2. Landschafts- und Naturschutz 23
11.3. BELANGE DER VERTEIDIGUNG 23

12. UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUGB 24

1.1. BESCHREIBUNG DES VORHABENS 24

1.2. DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DEN BAULEITPLAN VON BEDEUTUNG SIND, UND DER ART, WIE DIESE ZIELE UND DIE UMWELTBELANGE BEI DER AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANS BERÜCKSICHTIGT WURDEN 24
1.3. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 26
1.3.1. Schutzgut Mensch 26
1.3.2. Gewerbeemissionen 27
1.3.3. Verkehrslärm 27
1.3.4. Schutzgut Kultur- und Sachgüter 27
1.3.5. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt 28
1.3.6. Schutzgut Landschaft 28
1.3.7. Schutzgut Fläche, Boden 28
1.3.8. Schutzgut Wasser 29
1.3.9. Schutzgut Luft 30
1.3.10. Schutzgut Klima 30
1.4. VORAUSSICHTLICHE ERHEBLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER 30
1.5. ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES 30
1.5.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 30
1.5.2. Prognose der Auswirkungen der geplanten Vorhaben 31
Bodenschutzklausel 31
Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung 31
Klimaschutzklausel 32
1.6. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN 32
1.7. AUSGLEICHSMAßNAHMEN 33
1.7.1. spezieller Artenschutz 33
1.8. DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ANDERWEITIGEN LÖSUNGSVORSCHLÄGE (PLANUNGSALTERNATIVEN) 33
1.9. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 33
1.10. BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND 34
1.11. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 34
1.12. QUELLEN 35
13. ENTWURFSVERFASSER 36

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Köditz liegt im Norden des Landkreises Hof im Regierungsbezirk Oberfranken. Sie grenzt an die Stadt Hof und liegt an der Sächsischen Saale.

Nachbargemeinden sind die Stadt Hof, im Landkreis Hof die Stadt Selbitz, die Gemeinden Berg, Leupoldsgrün, Töpen und Feilitzsch sowie die Stadt Hirschberg im Saale-Orla-Kreis (Thüringen).

Das Gebiet der Gemeinde umfasst eine Fläche von 31,45 km² und hat Stand 2024 2.339 Einwohner. Zur Gemeinde gehören folgende amtlich benannte Ortsteile:

- Die Pfarrdörfer Köditz und Joditz.
- die Dörfer Brunn, Brunnenthal, Lamitz, Saalenstein, Scharten und Schlegel.
- die Weiler Heroldsgrün und Siebenhitz.
- die Einzeln Hohbühl, Lamitzmühle, Scheibengrün, Seebühl und Stöckaten.
- die Fabrik Papiermühle.

Die Bevölkerungsdichte innerhalb der Gemeinde liegt bei 74 Einwohner pro Quadratkilometer (Stichtag 31.12.2024) und damit deutlich unter der des Landkreises Hof (31.12.2024: 103 EW/km^2), des Regierungsbezirkes Oberfranken (31.12.2024: 146 EW/km^2) und des Freistaates Bayern (31.12.2024: 188 EW/km^2).

1.2. Überörtliche Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet ist sehr günstig an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Westlich des Gemeindegebietes verläuft die A 9 München - Berlin. Von ihr zweigt beim Autobahndreieck "Bayer. Vogtland" die A 72 Richtung Plauen ab; sie quert das Gemeindegebiet in West-Ost-Richtung. Köditz ist über die Anschlussstelle "Hof/Köditz" an die A 72 angebunden. Die A 9 ist außer über die A 72 auch über die Anschlussstellen "Naila/Selbitz" und "Berg/Bad Steben" erreichbar.
Durch das Gemeindegebiet verläuft die B 173 Kronach - Hof. Diese soll zwischen Hof und der A 72 vierstreifig ausgebaut werden. Beim Ausbau soll die bestehende Trasse der B 173 beibehalten und die 2.Fahrbahn nördlich angefügt werden. Noch nicht geklärt ist, wie Köditz und die Kreisstraße HO 15 künftig an die B 173 angebunden werden.
Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Staatsstraßen 2192 Hof - Untertiefengrün sowie in Randbereichen die St 2692 B 173 - Berg und die St 2158 B 173 - Wacholderbusch.
Durch das Planungsgebiet verlaufen die Kreisstraßen

- HO 2 Joditz/St 2192 - B 2 - Hohendorf - Schollenreuth - HO 1
- HO 8 St 2192 - Gottsmannsgrün - Eisenbühl - St 2196
- HO 9 St 2192-Bug-St 2692
- HO 15: B 173/Köditz - Scharten - Saalenstein/St 2192.

Durch das Gemeindegebiet verläuft die eingleisige, nicht elektrifizierte Nebenbahnlinie Hof- Bad Steben. Die Strecke dient dem Personennah- und dem Güterverkehr.

1.3. Bevölkerungsentwicklung

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung insgesamt [2]	Bevölkerung Veränderung 31.12.2023 gegenüber ... in %	Einwohner je km²
01.12.1840	1 467	59,2	47
01.12.1871	1 552	50,5	50
01.12.1900	1 501	55,6	48
16.06.1925	1 802	29,6	58
17.05.1939	1 849	26,3	60
13.09.1950	2 525	- 7,5	81
06.06.1961	2 303	1,4	74
27.05.1970	2 411	- 3,1	78
25.05.1987	2 209	5,7	71
09.05.2011	2 562	- 8,8	83
15.05.2022	2 387	- 2,1	76

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember insgesamt	Veränderung zum Vorjahr [1] Anzahl	Veränderung zum Vorjahr [1] %
2013	2 505	- 28	- 1,1
2014	2 507	2	0,1
2015	2 505	- 2	- 0,1
2016	2 447	- 58	- 2,3
2017	2 442	- 5	- 0,2
2018	2 440	- 2	- 0,1
2019	2 453	13	0,5
2020	2 466	13	0,5
2021	2 429	- 37	- 1,5
2022	2 379	- 50	- 2,1
2023	2 336	- 43	- 1,8

[1] Einschließlich bestandsrelevanter Korrekturen.

[2] Im Zensus 2022 konnten bayernweit für insgesamt 23 Anschriften die Daten nicht vollständig verarbeitet werden. An diesen Anschriften werden die melderechtlich erfassten Personen bei der Einwohnerzahl (Bevölkerung insgesamt) berücksichtigt. Es liegen jedoch keine Ergebnisse zu den weiteren im Rahmen des Zensus erfassten Bereichen (z. B. Demografie) vor.

Quelle: LAfSt. Bayern.

Die offizielle Bevölkerungsprognose für die Gemeinde geht für das Jahr 2033 von einem leichten Rückgang auf 2.260 Einwohner aus.

1.4. Wirtschaftliche Entwicklung

Gegenstand der Nachweisung		Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni [2] 2018	2019	2020	2021	2022	2023
Beschäftigte am Arbeitsort		351	342	355	344	347	329
davon	männlich	249	241	254	258	258	244
	weiblich	102	101	101	86	89	85
darunter [1]	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	10	10	12	10	.	.
	Produzierendes Gewerbe	.	.	.	211	211	200
	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	65	55	66	61	61	53
	Unternehmensdienstleister	.	.	.	.	21	21
	Öffentliche und private Dienstleister	.	.	.	.	.	.
Beschäftigte am Wohnort		1 089	1 071	1 063	1 061	1 070	1 076

[1] Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

[2] Die Werte der partiellen Revision der Bundesagentur für Arbeit sind in dieser Tabelle noch nicht enthalten; 2022 - 2023 vorläufige Ergebnisse.

Quelle: LAfSt. Bayern.

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes – Durchführung des Verfahrens

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für deren Änderung (§ 1 Abs. 8 BauGB).

Die Gemeinde Köditz hat einen Bebauungsplan für das Gebiet "Göstragrund" (GE/SO) aufgestellt, der am 23.09.1991 rechtskräftig wurde.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 21.04.1993 rechtskräftig.

In dem Plangebiet werden verschiedene Gewerbegebiete (eingeschränkt und nicht eingeschränkt) gem. § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Daneben setzt der Bebauungsplan auch ein Sondergebiet „Gartencenter“ gem. § 11 BauNVO fest.

In diesem Baugebiet befand sich jahrelang ein entsprechender großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Nach dessen Schließung hat sich die Gemeinde darum bemüht, wieder eine der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechende Nutzung zu ermöglichen.
Dieses städtebauliche Ziel wurde nicht erreicht, dieser Umstand war auch bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in den Jahren 2022/2023 vorauszusehen. Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurde das Sondergebiet „Gartencenter“ daher als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dargestellt.
Nachdem weitere Bemühungen zur Verwirklichung der festgesetzten Einzelhandelsnutzung seit Inkrafttreten des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nicht erfolgreich waren, sieht sich die Gemeinde veranlasst, den Bebauungsplan „Göstragrund“ für den Teilbereich des ehemaligen Gartencenters zu ändern, um eine gewerbliche Nutzung des baulichen Bestandes zu ermöglichen.

Art des Verfahrens:
Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren geändert.

Städtebauliche Ziele:
Mit vorliegender Bebauungsplanänderung verfolgt die Gemeinde vordringlich das städtebauliche Planungsziel einer Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Sondergebiet „Gartencenter“ zu einem Gewerbegebiet.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

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

Den Bewertungsmaßstab mit Zielen (Z) und Grundsätzen (G) stellt das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 dar:

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms vom 1. Juni 2023 hat an die Grundsätze der nachhaltigen Siedlungsentwicklung konkretisiert.
3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.
(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.
3.1.2 (G) Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden.
(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.
3.1.3 (G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

(Z) In der Regionalplanung sind geeignete siedlungsnahe Freiflächen als Trenngrün festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche und das Entstehen ungegliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern.

In der Zusammenschau ist festzustellen, dass den Grundsätzen entsprochen wird. Es handelt sich bei dem Änderungsbereich um den beplanten Innenbereich gem. § 30 Abs. 1 BauGB. Die Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur sind bereits hergestellt, die Fläche ist bebaut. Durch das Umplanen im Bestand wird eine resilientere Nutzung erwirkt, da gewerbliche Nutzungen allgemein zulässig sind und nicht nur eine sortimentsspezifische Einzelhandelsnutzung.

3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
Diesem Ziel der Raumordnung entspricht die Planung in einem hohen Maße, da es sich um die Umplanung eines Gebietes mit bestehendem Baurecht (§ 30 Abs. 1 BauGB) und bestehenden Gebäuden handelt. Es handelt sich um eine Potentialfläche für gewerbliche Nutzung, welche mit vorliegender Planung aktiviert werden soll.
Das Anbindegebot (Ziel 3.3 LEP) vorliegend beachtet.

Die Gemeinde Köditz liegt in der **Planungsregion Oberfranken-Ost**. Köditz ist im Regionalplan für die Planungsregion 5 nicht als zentraler Ort eingestuft.

3.2. Nachrichtliche Übernahmen

Die in der Zeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Vermessung udglm.) sowie der konfliktfreien Umsetzung der Planung.

Denkmalschutz:

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes und im weiteren Umgriff 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.
Gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz folgendes zu beachten:
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 BayDSchG: 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.

Belange des Schienenverkehrs:

Das **Eisenbahn-Bundesamt** teilt Folgendes zur Planung mit:
Bezüglich der o. g. Planung zur Bebauungsplanänderung für das Gebiet Göstragrund der Gemeinde Köditz bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes aufgrund einer Entfernung des Plangebietes zur Bahnlinie 5021, Hof Hbf - Bad Steben, von ca. 140 m insoweit keine Bedenken.
Ich weise rein vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase,

Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

Die **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien**, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG und DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Verfahren.

Bei dem geplanten Verfahren sind nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten.
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Immobilienrechtliche Belange
Bahneigener Grundbesitz wird durch das Verfahren nicht tangiert. Immobilienrelevante Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen werden daher nicht berührt.
Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.
Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.
Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter:
http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen
http://www.deutschebahn.com/Gestattungen

Infrastrukturelle Belange
Fahrbahn
Das Planen, Errichten und Betreiben von geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen.
Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück sowie als Abstell- oder Lagerplatz (Aushub u. ä.) – auch nicht im Rahmen der Baustellenrichtung – zweckentfremdet verwendet werden.
Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Konstruktiver Ingenieurbau
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung auf Bahngrund bzw. in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräben, etc.) in ihrer Funktion z.B. durch Erdablagerungen, Baumaterial etc. keinesfalls beeinträchtigt werden.

Durch die Maßnahme darf dem Bahngelände kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

TK Kabel und Leitungen
Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdflächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist.
Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB InfraGO AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig –ca. 6 Wochen vor Baubeginn- eine entsprechende Anfrage an die DB InfraGO AG / DB AG, DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.
Sofern die Baumaßnahme die TK-Kabel/ -Anlagen berührt, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH aus unserer Sicht erforderlich.
Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.
Der Antragsteller ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Allgemeine Hinweise
Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen,
Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.
Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine dürfen nicht beschädigt, verändert, verschüttet oder überdeckt werden.
Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.
Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden.
Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung und der Bauausführung abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. Wir bitten Sie als Antragsteller, in Ihrem eigenen Interesse, dafür zu sorgen, dass Ihre Auftragnehmer bzw. die die Arbeiten ausführenden Personen über die in dieser Zustimmung aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unter-richtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden.
Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Wasserwirtschaftliche Belange:

Im Planungsgebiet verläuft die Göstra, ein Gew. III. Ordnung, die einer Bezirksverordnung gem. Art. 20 Abs. 2 BayWG unterliegt. Anlagen und die wesentliche Änderung von Anlagen bedürfen daher der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 20 BayWG.
Anlagen im Sinn des § 36 WHG, die nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau dienen, dürfen nur mit Genehmigung der Kreisverwaltungsbehörde errichtet, wesentlich geändert oder stillgelegt werden. Genehmigungspflichtig sind Anlagen, die weniger als sechzig Meter von der Uferlinie entfernt sind oder die die Unterhaltung oder den Ausbau beeinträchtigen können.

Auf Art. 20 Abs. 5 BayWG wird in diesem Zusammenhang hingewiesen: Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach diesem Artikel.

3.3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weisen Kennzeichnungen auf Gefahren oder Erschwerungen der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke hin. Die Kennzeichnung erfolgt als textliche Festsetzung für die überbaubaren Grundstücksflächen der Bebauungsplanänderung.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden Kennzeichnungen für Flächen gem. dem § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB vorgesehen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Aus der Vergangenheit ist der Gemeinde eine erhebliche Betroffenheit bei Starkregenereignissen und damit einhergehenden Überschwemmungsereignissen entlang von Göstrabach/Mohlabach bekannt, bei einem Umbau/ der Instandhaltung der Gebäude ist dies unbedingt zu berücksichtigen.
Die fachliche Einschätzung des Wasserwirtschaftsamtes Kronach besteht in der Annahme, dass davon auszugehen ist, dass sich Anlagen im Planungsbereich im Überschwemmungsgebiet der Göstra befinden. Um künftige Schäden zu verhindern, müssen daher zulässige Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt werden und dürfen zu keiner Verschlechterung der Abflussverhältnisse führen.

Sachgerechte Maßnahmen/Vorkehrungen umfassen u.a. eine erhöhte Lage von Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, …), eine Abdichtung erdberührender Bauteile, auftriebssichere Bauweise, Freihalten von Fließwegen, Schaffen kontrollierter Einstaubereiche sowie generell eine Auffüllung mit gleichzeitigem wirkungsgleichen Retentionsraumausgleich (beispielhafte, nicht abschließende Aufzählung).

Diese Umstände führen dazu, dass die Frage, ob äußere Einwirkungen von abwägungsrelevantem Ausmaß innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung vorliegen, zu bejahen ist.

Es ist insofern eine potenzielle Beeinträchtigung der Bebaubarkeit bzw. der baulichen Nutzung festzustellen, die für die Durchführung des Bebauungsplanes relevant sein kann.
Im vorliegenden Fall äußert sich dieser Umstand auch in der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Anlagengenehmigung gem. Art. 20 BayWG, die mit speziellen technischen oder baulichen Auflagen einhergehen kann.

Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplans muss mit baulichen Vorkehrungen oder anderen Sicherungsmaßnahmen in angemessener Weise und mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand auf diese äußeren Einwirkungen reagiert werden können.
Der Bebauungsplan muss aber nicht auf die konkret zutreffenden Vorkehrungen und/oder Maßnahmen eingehen. Die notwenigen Vorkehrungen sind im Einzelfall von den Grundstückseigentümern vorzunehmen.

4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Vorliegende Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt i.S.d. § 8 Abs. 2 BauGB. Ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.
Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde ist die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt (§ 8 BauNVO).

4.2. städtebauliche Planungen

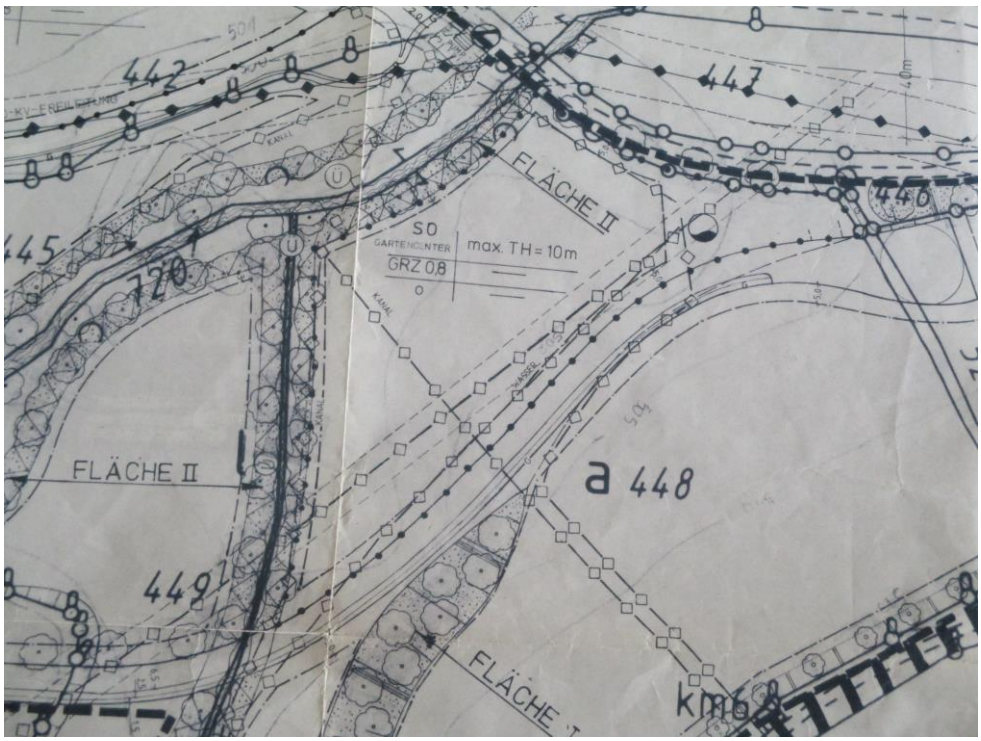
ISEK:
Gegenwärtig wird ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt. Dieses baut eng auf der Städtebaulichen Rahmenplanung „Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Ortskern Köditz“ auf.

Städtebauliches Sanierungsgebiet:
Im Hauptort Köditz fand eine Ortskernsanierung statt, das Plangebiet befindet sich außerhalb des förmlich beschlossenen Sanierungsgebietes.

Integriertes Sturzflutmanagementkonzept:
Die Gemeinde Köditz hat daher ein Integriertes Sturzflutmanagementkonzept beauftragt, das derzeit noch in Arbeit ist.
Das Integrierte Sturzflutmanagementkonzept liegt der Gemeinde leider noch nicht vor, sodass daraus keine Erkenntnisse ins Verfahren einfließen können.

4.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne

Nachfolgend ist das Plangebiet abgebildet:



Nachfolgend werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes dokumentiert:

Die Gemeinde Köditz erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 4, 8, und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet Köditz/Göstragrund nach der Zeichnung und nach der Begründung des Ing.-Büros Sauermann vom 04.12.90, geändert am 11.04.91 als

SATZUNG

mit den folgenden Festsetzungen:

A. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet gemäß § 3 BauNVO
GE (eingeschränkt)	Eingeschränktes Gewerbegebiet Es sind nur Betriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
SO GaCe	Sondergebiet mit Zweckbestimmung hier: Sondergebiet für Gartencenter

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0.8	Grundflächenzahl (für das Höchstmaß der überbaubaren Flächen der baulichen Anlagen erdgeschossig)
TH	maximale Traufhöhe
FH	maximale Firsthöhe

Darstellungsschema:

Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

3. Bauweise, Baugrenzen

— — · — · — · —	Baugrenze (Grenze innerhalb der gebaut werden kann)
o	Offene Bauweise

4. Örtliche Verkehrsflächen

	Öffentliche Verkehrsfläche befahrbar (Fahrbahndecken, Pflasterungen)
G	Öffentliche Verkehrsfläche begehbar (Gehsteig, Gehweg)
	Bahnlinie

8. Flächen für
und die Rege

9. Geltungsberei

10. Zusätzliche

B. FESTSETZUNGEN D

1. Grünordnung

Die Begrünun
verfahren de

1.1 Auf den Grünf
in südlicher
des Gewerbeg
gerechter Art

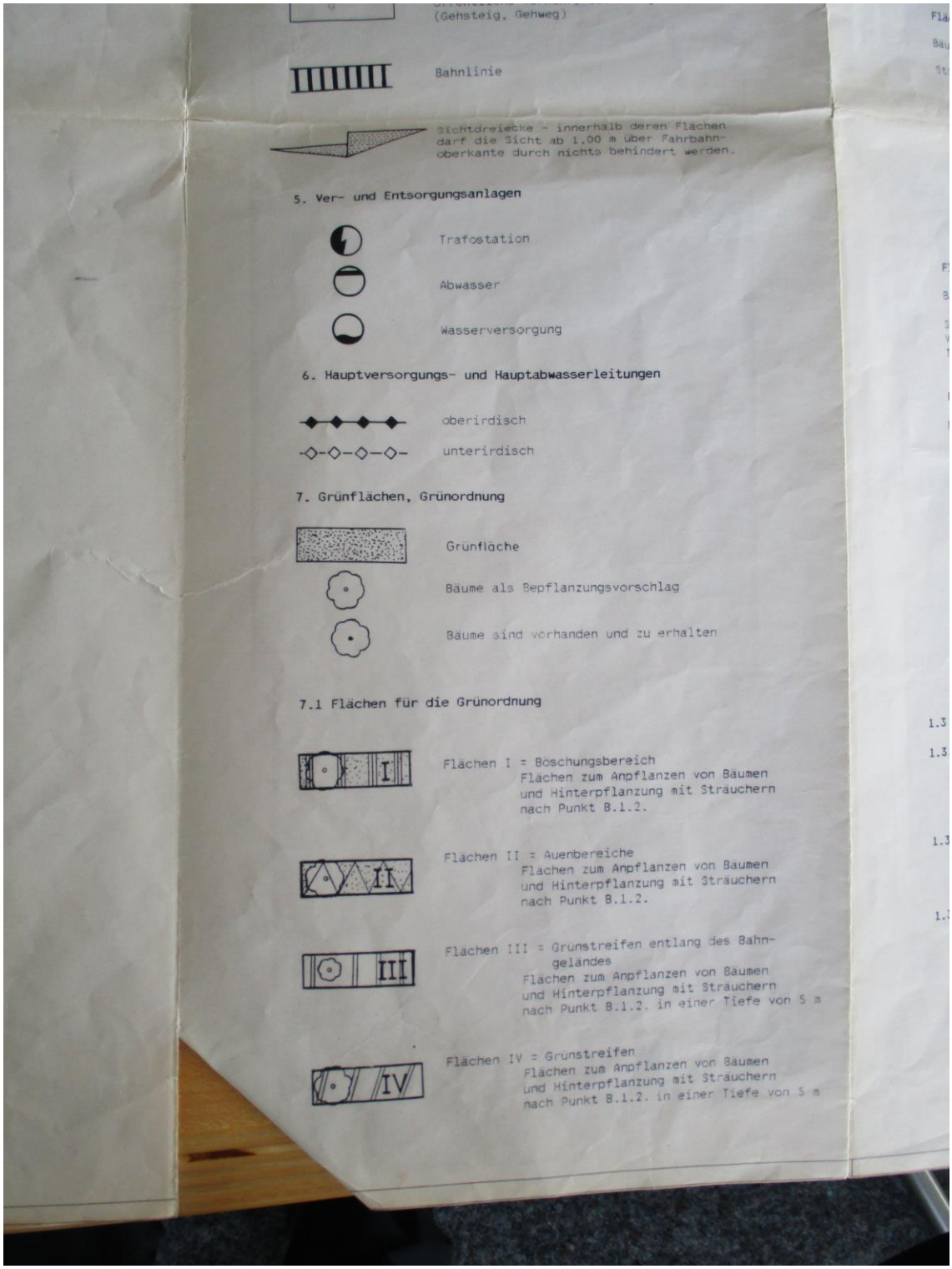
Entlang der
Spitz- und B
zu pflanzen.

1.2 Für die Fläc
sind für die

Flächen I (B

Bäume:

Stieleiche


(Gehsteig, Gehweg)
Bahnlinie
Sichtdreiecke - innerhalb deren Flächen darf die Sicht ab 1.00 m über Fahrbahnoberkante durch nichts behindert werden.
5. Ver- und Entsorgungsanlagen
Trafostation
Abwasser
Wasserversorgung
6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
oberirdisch
unterirdisch
7. Grünflächen, Grünordnung
Grünfläche
Bäume als Bepflanzungsvorschlag
Bäume sind vorhanden und zu erhalten
7.1 Flächen für die Grünordnung
I
Flächen I = Böschungsbereich
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Hinterpflanzung mit Sträuchern nach Punkt B.1.2.
II
Flächen II = Auenbereiche
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Hinterpflanzung mit Sträuchern nach Punkt B.1.2.
III
Flächen III = Grünstreifen entlang des Bahngeländes
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Hinterpflanzung mit Sträuchern nach Punkt B.1.2. in einer Tiefe von 5 m
IV
Flächen IV = Grünstreifen
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Hinterpflanzung mit Sträuchern nach Punkt B.1.2. in einer Tiefe von 5 m

8. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

Überschwemmungsgebiet zur Regelung des Hochwasserabflußes

9. Geltungsbereiche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

10. Zusätzliche Festsetzungen

6.5 Maßangabe in Meter z.B 6.5 m

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Grünordnung

Die Begrünungen im Einzelnen sind in den einzelnen Genehmigungsverfahren des anzusiedelnden Gewerbes zu regeln.

1.1 Auf den Grünflächen und auf den vorgesehenen Grünstreifen in südlicher, östlicher und teilweise nördlicher Richtung des Gewerbegebietes sind Laubbäume und Sträucher standortgerechter Arten zu pflanzen und zu erhalten.

Entlang der Erschließungsstraße und auf den Parkstreifen sind Spitz- und Bergahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus) zu pflanzen.

1.2 Für die Flächen der Grünordnung (Flächen I bis Flächen IV) sind für die Bepflanzung folgende Arten zulässig:

Flächen I (Böschungsbereiche)

Bäume:		Sträucher:	
Stieleiche	Quercus robur	Eingriffeliger Weißdorn	Crataeugus monogyna
		Schwarze Heckenkrische	Lonicera nigra
		Schlehe	Prunus spinosa
		Hundsrose	Rosa canina
		Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Bäume:

		Sträucher:	
Stieleiche	Quercus robur	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
		Schwarze Hecken-kirsche	Lonicera nigra
		Schlehe	Prunus spinosa
		Hundsrose	Rosa canina
		Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Flächen II (Auenbereiche)

Bäume:		Sträucher:	
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Faulbaum	Frangula alnus
Vogelkirsche	Prunus avium	Ohrweide	Salix aurita
Traubenkirsche	Prunus padus	Grauweide	Salix cinerea

Flächen III (Grünstreifen entlang der DB)

Bäume:		Sträucher:	
Vogelbeerbaum	Sorbus aucuparia	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
		Schwarze Hecken-kirsche	Lonicera nigra
		Schlehe	Prunus spinosa
		Hundsrose	Rosa canina

Flächen IV (Grünstreifen)

Bäume:	Sträucher:
wie bei Flächen I	wie bei Flächen I

1.3 Pflanzgrößen

1.3.1 Pflanzgröße Bäume

Hochstamm, 2-mal verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm, ohne Ballen, außer bei Stieleiche mit Ballen.

1.3.2 Pflanzgröße Sträucher

Größe ca. 0,80 cm, 2-mal verpflanzt.

1.3.3 Pflanzdichte

Die Pflanzdichte von Bäumen und Sträuchern als Unterpflanzung soll im Verhältnis 1:1 sein.

2. Nachrichtliche Übernahmen

Die Einrichtung und das Betreiben von Funkeinrichtungen jeglicher Art, dazu gehören auch CB-Funk, Amateurfunk, Hausrufeinrichtungen über Kleinfunkgeräte (sog. Pieper), Funkfernsteuerungen usw., sind unzulässig. Zugelassen sind jedoch Funktelefone und Eurosignale in Fahrzeugen, soweit sie von der Deutschen Bundespost genehmigt sind.

Die Planunterlagen für jede einzelne Baumaßnahme im Bereich des Bebauungsplanes sind gem. Schutzbereichgesetz der Schutzbereichbehörde bei der Wehrbereichsverwaltung VI zur Genehmigung vorzulegen.

Alle zu installierenden Kraftstromanlagen, elektrische Hebe- und Förderanlagen, alle Maschinen und sonstigen stromgetriebenen Geräte und Einrichtungen müssen den Bestimmungen der VDE 0875/7.71 entsprechen.
Alle Stromeinrichtungen und Maschinen müssen die Bedingungen des Funkstörgrades "N" erfüllen. Alle Stromzuführungen müssen unterirdisch ausgeführt werden.

C. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

Bestand Wohngebäude

Bestand Nebengebäude

Vorhandene Grundstücksgrenzen

505 Höhenschichtlinie

448 Flurstücksnummer

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Böschungsflächen

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Beschreibung der Schutzgüter und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt im Osten des Hauptortes Köditz, im Gewerbegebiet Göstragrund südlich der Bundesstraße B 173.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:
- Im Westen durch den Grünzug entlang des Mohlabaches
- Im Norden durch einen Geh- und Radweg sowie den Grünzug entlang des Göstrabaches
- Im Osten durch die Talstraße und eine Trafostation
- Im Süden durch die Talstraße

Es handelt sich um eine bebaute Fläche (Gebäude, Außenverkaufsflächen, Vorplatz, Parkplätze).

Im Plangebiet befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftliche Vorrangflächen. Über Grundwasserverhältnisse ist nichts bekannt, allerdings ist ob der Topographie mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.
Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt.

Das Plangebiet grenzt im Westen und Norden an Gewässer III. Ordnung an (Göstrabach, Mohlabach). Im Planungsgebiet verläuft die Göstra, ein Gew. III. Ordnung, die einer Bezirksverordnung gem. Art. 20 Abs. 2 BayWG unterliegt. Anlagen und die wesentliche Änderung von Anlagen bedürfen daher der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 20 BayWG.
Auf Art. 20 Abs. 5 BayWG wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.
Ein schmaler Uferstreifen ist gemäß den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplanes mit Schwarzerle, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Faulbaum, Ohrweide und Grauweide bepflanzt.
Nach DIN 1986 – 100 ist der Überflutungsnachweis als Differenz zwischen den Regenwassermengen aus dem 30-jährigen und dem 2-jährigen Regenereignis zu führen und als zurückhaltende Regenwassermenge in den Freiflächen des Grundstücks ohne Gefährdung für den Menschen oder Sachgüter darzustellen. Dies gilt ab einer Grundstücksfläche von 800 m².
Hinsichtlich möglicher Gefährdungslagen durch Starkregen in Verbindung mit Sturzfluten wird auf die Beachtung der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ hingewiesen.
Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamtes für Umwelt stellt den Göstrabach, den Mohlabach und die innere Erschließung des Plangebietes als potentielle Fließwege mit starkem Abfluss dar. Die Gebäude werden somit im Starkregenereignis quasi „umflossen“. Aus der Vergangenheit ist eine erhebliche Betroffenheit bei Starkregenereignissen bekannt, bei einem Umbau/ der Instandhaltung der Gebäude ist dies unbedingt zu berücksichtigen.

Nachfolgende Informationen sind kleinmaßstäbigen und öffentlich zugänglichen Informationsquellen entnommen und ersetzen keine Boden- und Baugrunduntersuchung.

Das Gebiet liegt im Naturraum des Mittelvogtländischen Kuppenlandes (411). Geologisch datiert der Untergrund aus dem Karbon bis Perm.
Die geologische Karte (dGK25) weist im beplanten Bereich Bach- oder Flussablagerungen, pleistozänen bis holozänen Ursprungs aus.
Der Baugrundtyp ist: Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen. Die mittlere Tragfähigkeit ist wechselhaft, mittel, teils hoch.
Allgemeiner Baugrundhinweis: oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

Die Übersichtsbodenkarte (UBK25) zeigt folgende Ergebnisse:
- Fast ausschließlich Auengley und Vega-Gley aus Schluff bis Lehm (Auensediment)

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das

Untergrundmaterial sollte innerhalb des Plangebietes in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.
Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV zu beachten.
Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. §§ 6-8 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.
Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche >3.000 m² eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen (§ 4 Abs. 5 BBodSchV).

Altlasten im Plangebiet 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.
Im Altlastenkataster sind nur Flächen erfasst, für die entweder bereits (orientierende) Bodenuntersuchungen durchgeführt worden sind oder für die dem Landratsamt sonstige sachliche Hinweise zu möglichen Verunreinigungen vorliegen. Es kann insofern kein Rückschluss auf die tatsächliche Altlastenfreiheit des Planungsbereiches gezogen werden.
Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasser-Verunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen. „Historische Zeugnisse des Bergbaus“ haben eine denkmalpflegerische Relevanz und deren Denkmaleigenschaft ist nach deren Auffinden vorrangig zu prüfen.

5.2. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

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

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
448/3		524/2	TF

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Mit der Planung besteht Einverständnis.

Im Geltungsbereich befindet sich Gebäudebestand. Ein Abbruch ist ausdrücklich keine Voraussetzung für den planerischen Vollzug.

Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt gesichert werden.
Grundstückseigentümer haben einen Rechtsanspruch darauf, dass Grenzzeichen, die im Zuge von Baumaßnahmen verändert oder zerstört worden sind, auf Kosten des Verursachers wiederhergestellt werden. Es wird deshalb empfohlen, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen beim ADBV ein Antrag auf Wiederherstellung solcher Grenzzeichen gestellt wird.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

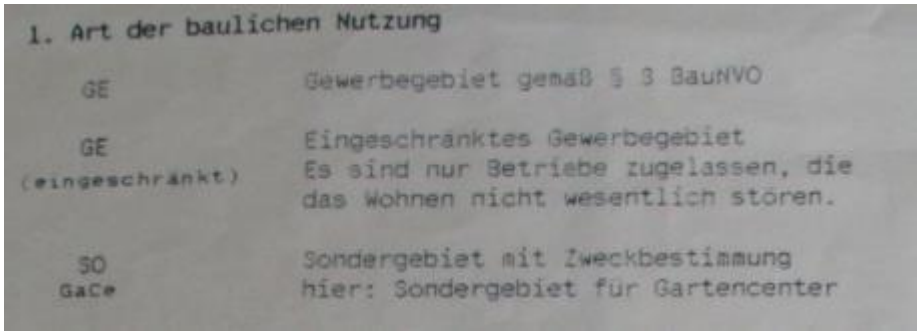
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO):	9.870 m²
Summe:	**9.870 m²**

6.2. Bauliches Konzept / Erläuterung der Festsetzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes strebt die Gemeinde im Wesentlichen eine Änderung der Art der baulichen Nutzung an.
Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten somit weiterhin. Ausgenommen sind folgende Klarstellungen und Änderungen:

Art der baulichen Nutzung

Bestand:


1. Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet gemäß § 3 BauNVO
GE (eingeschränkt)	Eingeschränktes Gewerbegebiet Es sind nur Betriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
SO GaCe	Sondergebiet mit Zweckbestimmung hier: Sondergebiet für Gartencenter

Planung:

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Es wird gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit richtet sich grundsätzlich nach § 8 Abs. 2 BauNVO.
Zulässig sind somit grundsätzlich:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB):
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Es sollen somit die Festsetzungen der umgebenden Baugebiete auch für das Plangebiet gelten.

Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen

Der Ur-Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest. Das Bestandsgebäude hat aber eine Länge von etwa 83 m, so dass die festgesetzte „offene Bauweise" bereits durch den Bestand nicht eingehalten wird. Daher wird eine „abweichende Bauweise" festgesetzt, die Gebäudelängen von mehr als 50 Metern zulässt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Die Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden mit Rücksicht auf den Bestand festgesetzt.
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Führung von Versorgungsleitungen

Die bestehenden Anlagen der Ferngas Netzgesellschaft mbH wurden in ihrem Bestand festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Der Schutzstreifen beträgt 5 Meter beiderseits der Leitungsachse. Maßgeblich ist die tatsächliche Lage der Leitung im Gelände.
Die Darstellung der Ferngasleitungen ist nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.
Die Leitungsbetreiberin ist aufgrund der einschlägigen Vorschriften (Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW – Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) verpflichtet, alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Rohrnetz fernzuhalten. Eine Überbauung des Schutzstreifens gleich welcher Art ist grundsätzlich nicht zulässig.

Auf dem Grundstück verlaufen mehrere Wasserversorgungsleitungen der Stadtwerke Hof Energie+Wasser GmbH aus verschiedenen Richtungen, die in einem Schacht zusammengeführt sind und auch für höhere Anforderungen der Löschwasserversorgung des benachbarten Gaslagers ausgelegt sind. Diese Versorgungsleitungen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Maßgeblich ist die tatsächliche Lage der Leitungen im Gelände.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:
Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Änderungsbeschluss, auch wenn der Geltungsbereich nachträglich noch beschlussmäßig ergänzt oder geändert wird. Die Änderung des rechtkräftigen Bebauungsplanes gilt nur für den abgegrenzten Bereich. Außerhalb davon gilt der Bebauungsplan unverändert fort, im Geltungsbereich der 2. Änderung werden dessen Festsetzungen mit Vollzug des § 10 Abs. 3 BauGB geändert.

7. Verkehrskonzeption

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich der Bundesstraße B 173.

Verkehrsmengen

Straße	Abschnitt	KFZ	SV	LV
B 173	Köditz (NW) (L 2692) OD Hof (B 2/B15)	11.227	1.125	10.102

Das Plangebiet wird über die bestehende und nach den fachlichen Vorgaben ausgebaute Talstraße verkehrlich angebunden, im Norden führt eine Hauptradwegeverbindung von Köditz nach Hof direkt am Plangebiet vorbei.
Seitens des ÖPNV ist das Gebiet mit dem Bus über die Haltestelle Köditz-Hauptstraße in ca. 10 Minuten (700m) zu erreichen und mit der Bahn über den Bahnhof Köditz in ca. 12 Minuten (800m).

Es ist somit hervorragende Anbindung an Straße, ÖPNV sowie für Fuß- und Radverkehr festzustellen.

Hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes sind die Vorgaben des Art. 5 BayBO einzuhalten.

- Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt.
- Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 an Stelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen.
- Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen.
- Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.
- Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein.
- Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

Vorgaben des abwehrenden Brandschutzes hinsichtlich der Breite der Zufahrt sowie der Aufstellflächen sind bei der Anlage der privaten Verkehrsflächen auf den Grundstücken zu beachten.
Grundsätzlich ist die DIN 14090 “Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken” zu beachten.
Eine Objektumfahrung für die Feuerwehr muss jeweils sichergestellt sein.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Grünordnerische Festsetzungen werden im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert. Die bewährten Festsetzungen aus dem Ur-Bebauungsplan werden beibehalten.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1. Entwässerung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Die Entwässerung des Baugebietes Göstragrund findet unter Beachtung dieses Grundsatzes im Trennsystem statt.

Schmutzwasser
Anfallendes Schmutzwasser wird gesammelt und den bestehenden Schmutzwasserkanälen in der Talstraße zugeleitet. Über das vorhandene Kanalnetz erfolgt die Einleitung in die Kläranlage des Abwasserverbands Saale.
Die Schmutzwasserbeseitigung ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht konfliktbehaftet.

Niederschlagswasser
Die Gemeinde Köditz entwässert das Plangebiet im Rahmen bestehender wasserrechtlicher Erlaubnisse.

Fachliche Vorgaben
Zur Verminderung des Fremdwasseraufkommens muss sichergestellt werden, dass Oberflächen-, Grund- und Quellwasser von der Kanalisation ferngehalten werden.
Oberflächen- und sonstige Abwässer werden nicht zur Bundesstraße 173 hin abgeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig auf dem Gelände versickert werden.

Hinweis:
Vorhandene Drainagen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

9.2. Versorgung mit Wasser, Löschwasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon

Trinkwasserversorgung
Ein Anschluss an die Wasserversorgung ist vorhanden (Talstraße). Die Erschließung mit Trinkwasser ist hergestellt.
Die Trinkwasserversorgung kann aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden.

Löschwasserversorgung und abwehrender Brandschutz
Die Gemeinde ist verpflichtet, in einem Gewerbegebiet eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Für ein Gewerbegebiet müssen mindestens 96m^3/h für einen Zeitraum von 2 h (Insgesamt 192 m^3) als Grundschutz sichergestellt werden. Dieser Grundschutz ist sichergestellt.
Der Objektschutz ist im Bauantrag nachzuweisen. Sofern dieser Bedarf nur zu einem Teil aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden kann, ist für die die fehlenden Kubikmeter ein Löschwasserbecken (Löschwassertanks etc.) vorzusehen.
Das Hydrantennetz im Umfeld ist ausgebaut, Flächen für den abwehrenden Brandschutz und Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichendem Maße auf den Betriebsgeländen vorzusehen. Die Wendeschleifen entsprechen den Anforderungen des abwehrenden Brandschutzes.
Für konkrete Vorhaben ist ein Brandschutzkonzept zu erstellen und mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Flächen für die Feuerwehr sind grundsätzlich nicht im Bebauungsplan vorgesehen, da diese im Zuge des Objektschutzes festgelegt werden.

Strom
Das Plangebiet ist an das Stromnetz angeschlossen (Stadtwerke Hof Energie+Wasser GmbH). Die Stromversorgung ist aus dem bestehenden Netz möglich, bestehende Anlagen wurden in der Planzeichnung dargestellt, befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung.
Die Schutzstreifenbreite beträgt hier 1,0 m (0,5 m beiderseits der Leitungsachse).

Im Bereich von Leitungen der Stadtwerke Hof Energie+Wasser GmbH sind folgende Auflagen einzuhalten:
- Es sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder den Betrieb der Anlage gefährden oder beeinträchtigen können.
- Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Bäume oder Sträucher gepflanzt und keine Bauwerke, gemauerte Einfriedungen sowie Betonplatten errichtet werden. Aufgrabungen oder Aufschüttungen dürfen nur getätigt werden, wenn hierfür die Stadtwerke Hof Energie+Wasser GmbH die schriftliche Genehmigung erteilt.
- Die Leitungsschutzanweisung ist zu beachten!
- Im Schutzstreifen, mindestens jedoch einem Meter nach links und rechts einer Leitungstrasse ist in Handschachtung zu arbeiten!
- Vor Freilegung oder Kreuzen von Leitungen ist die Stadtwerke Hof Energie+Wasser GmbH zu verständigen.

Gas
Durch das Baugebiet verläuft eine Ferngasleitung der Ferngas Netzgesellschaft mbH.

Telekommunikation/Glasfaser
Im Plangebiet befinden sich TK-Anlagen der Deutschen Telekom. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht
behindert werden.

9.3. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstofferfassung erfolgen satzungskonform durch den Landkreis Hof. Die vorhandenen Wendeschleifen im Gewerbegebiet entsprechen den Sicherheitsanforderungen der Berufsgenossenschaften.

10. Kosten und Finanzierung

Das Plangebiet ist voll erschlossen, zusätzliche Folgekosten fallen nicht an. Für die Maßnahme fallen nur die Planungskosten für die Bebauungsplanänderung an.

11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.2. dieser Begründung wird verwiesen.

11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

11.2.1. Immissionsschutz

11.2.1.1 Emissionen aus dem Plangebiet:

Lärm:
Die Schutzbedürftigkeit und der Störgrad des vormals festgesetzten Sondergebietes sind immissionsschutzrechtlich einem Gewerbegebiet gleichzusetzen. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes wird der Zulässigkeitsmaßstab in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht nach Auffassung der Gemeinde nicht verändert.

Geruch und Feinstaub:
Die Belange der Luftreinhaltung sind in der planerischen Konzeption zu berücksichtigen. Insbesondere müssen schädliche Umweltauswirkungen i.S.d. § 3 BImSchG vermieden werden.
Grundsätzlich sind die Immissionswerte der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft bezüglich Geruch und Feinstaub einzuhalten. Die Erheblichkeit dieser Arten von Emissionen hängt wesentlich von der Art der Betriebsstätte ab.
Da kein konkretes Vorhaben im Sinne des § 12 BauGB planungsrechtlich abgesichert wird, wird von einer präventiven Betrachtung abgesehen.

Licht:
Zu den lichtemittierenden Anlagen zählen künstliche Lichtquellen aller Art wie z. B. Scheinwerfer zur Beleuchtung von Verladeplätzen und für Anstrahlungen sowie Lichtreklamen, aber auch hell beleuchtete Flächen wie z. B. angestrahlte Fassaden.
Auch Blendwirkung z.B. durch Photovoltaikanlagen zählt zu den Lichtemissionen.

Folgende Festsetzungen zur sachgerechten Konfliktbewältigung werden getroffen:

1. Lichtanlagen sind gemäß dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben.
2. Innerhalb der Betriebsstätten darf Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche erfolgen, die künstlich beleuchtet werden müssen. Dies ist gegebenenfalls durch zusätzliche technische Maßnahmen (z.B. Abschirmblenden, optische Einrichtungen wie Spiegel und Reflektoren, Leuchten mit begrenztem Abstrahlwinkel) sicherzustellen.

Durch diese Festlegungen können störende oder unzulässige Blendwirkungen ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für öffentliche Verkehrswege, da diese nicht zu Betriebsstätten gehören und selbstverständlich auch nicht künstlich beleuchtet werden müssen.

Infolge der verpflichtenden (Art. 44a BayBO) Belegung der Gebäude mit Photovoltaik ist folgende Regelung erforderlich (§ 9 Abs. 4 BauGB):
Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen sind in ihrer Oberflächenbeschichtung, Neigung oder Ausrichtung so zu gestalten, dass keine störende Blendwirkung auf
- Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße B 173
- die Bahnstrecke Hof-Bad Steben
- Wohnräume, einschließlich Wohndielen
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
- Büroräume, Praxisräume, Schulungsräume und ähnliche Arbeitsräume
erfolgt.
Als gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung sind Abschirmblenden und der Einsatz nicht spiegelnder/nicht reflektierender Materialien zulässig.

Eine störende Blendwirkung muss anhand konkreter Einzelvorhaben ausgeschlossen werden.

11.2.1.3 Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken:

- Unzulässige Gewerbeimmissionen, welche auf das Gebiet einwirken, sind nicht ersichtlich, da keine Nutzungen mit einem höheren Störgrad angrenzen. § 50 BImSchG wird beachtet.
- Im Umfeld des Baugebietes liegen ackerbaulich genutzte Flächen. Es ist daher mit lärm- und geruchsbedingten Immissionen zu rechnen, die durch die landwirtschaftliche Nutzung und Ausbringung von organischem Dünger hervorgerufen werden. Diese sind von den zukünftigen Nutzern hinzunehmen. Etwaige Entschädigungsansprüche können dadurch nicht geltend gemacht werden.
- Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm von der Bundesstraße B 173 ein. Die Vorgaben zum Schutz der Arbeitsbevölkerung sind bei der Errichtung von Gebäuden jeweils eigenverantwortlich durch die Bauherren einzuhalten, dies betrifft auch einen gegebenenfalls erforderlichen Schallschutz in Innenräumen. Gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden. Von Betrieben im Plangebiet dürfen umgekehrt keine Emissionen ausgehen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 173 beeinträchtigen können.

11.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Schutzgebietskulisse
Durch die Planung werden nicht berührt: Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler, Geschützte Landschaftsbestandteile, gesetzlich geschützte Biotope.

Die nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiete befinden sich im Tal der Saale nördlich in ca. 5 km Entfernung. Es ist aufgrund der Entfernung nach objektiven Gesichtspunkten nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzkulisse auszugehen.

Anwendung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)
Die Änderung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Köditz vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch die Planung im bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 30 Abs. 1 BauGB) wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, was der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung trägt.

Alle Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Bewertungsmaßstab ist das Maß der Zulässigkeit gem. des Bebauungsplanes aus 1991.

Demgegenüber wird die Eingriffsintensität nicht erhöht.

11.3. Belange der Verteidigung

Es bestehen seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Es wird darauf hingewiesen, dass falls PV-Anlagen oder Ladesäulen für Elektrofahrzeuge geplant sind, diese extra beantragt werden müssen.

Diese Vorgaben werden als nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB).

12. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

1.1. Beschreibung des Vorhabens

Die Gemeinde Köditz hat einen Bebauungsplan für das Gebiet "Göstragrund" (GE/SO) aufgestellt, der am 23.09.1991 rechtskräftig wurde.
Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 21.04.1993 rechtskräftig.

Mit vorliegender Bebauungsplanänderung verfolgt die Gemeinde vordringlich das städtebauliche Planungsziel einer Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Sondergebiet „Gartencenter“ zu einem Gewerbegebiet.

Das Planungsgebiet liegt im Osten des Hauptortes Köditz, im Gewerbegebiet Göstragrund südlich der Bundesstraße B 173.
Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:
- Im Westen durch den Grünzug entlang des Mohlabaches
- Im Norden durch einen Geh- und Radweg sowie den Grünzug entlang des Göstrabaches
- Im Osten durch die Talstraße und eine Trafostation
- Im Süden durch die Talstraße

Die überplante Fläche hat eine Größe von knapp 9.870 m². Auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 stehen für die Überbauung nach wie vor rund 7.900 m² zur Verfügung.

Die Schaffung von Wohnflächen ist nicht vorgesehen. Die neue Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung schafft ein breiteres mögliches Nutzungsspektrum für den im Plangebiet vorhandenen Leerstand.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Regionalplan
Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, regionale Grünzüge oder Trenngrün sind gem. Regionalplan nicht vorhanden. In dem Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost ist Köditz nicht als zentraler Ort eingestuft.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan
Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde ist die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt (§ 8 BauNVO).

Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Hof (ABSP)
Das Vorhaben befindet sich gem. ABSP außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

Bezirksverordnung gem. Art. 20 Abs. 2 BayWG
Im Planungsgebiet verläuft die Göstra, ein Gew. III. Ordnung, die einer Bezirksverordnung gem. Art. 20 Abs. 2 BayWG unterliegt. Anlagen und die wesentliche Änderung von Anlagen bedürfen daher der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 20 BayWG.
Die 60-Meter-Linie ist in der Planzeichnung dargestellt.

Integriertes Sturzflutmanagementkonzept
Die Gemeinde Köditz hat daher ein Integriertes Sturzflutmanagementkonzept beauftragt, das derzeit noch in Arbeit ist.
Das Integrierte Sturzflutmanagementkonzept liegt der Gemeinde leider noch nicht vor, sodass

daraus keine Erkenntnisse ins Verfahren einfließen können.

Fachgesetze
Beschrieben werden die allgemeinen Ziele zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft im

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bayerischem Wassergesetz (BayWG) und in der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Verordnungen und Technischen Anleitungen TA Luft, TA Lärm.

Zielvorgaben der untersuchten Schutzgüter:

Mensch	
BauGB	§ 1 (5) ff. Sicherung des Wohles der Allgemeinheit und menschenwürdige Umwelt durch nachhaltige städtebauliche Entwicklung.
BImSchG	§ 1 Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorzubeugen.
TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche
DIN 18005-1	Schallschutzberücksichtigung bei der städtebaulichen Planung.
Arten/Biotope	
BNatSchG	§ 1 (3) 5. ff. Dauerhafte Sicherung und Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihren Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Boden	
BauGB	§ 1a (2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden, Bodenversieglung ist zu minimieren. § 202 besonderer Schutzstatus des Mutterbodens.
BBodSchG	§ 1 ff. Sicherung der Bodenfunktionen oder deren Wiederherstellung.
BNatSchG	§ 1 ff. Dauerhafte Sicherung von Bodendenkmälern, Boden als Teil des Naturhaushaltes, Sicherung von Boden, Vermeidung von Erosion.
Wasser	
WHG und WRRL	§ 5 ff. Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung von Wasser, Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes, Vermeidung der Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses. Verantwortungsvoller Umgang mit Wasser und nachhaltige Bewirtschaftung von Flüssen, Seen und Grundwasser.
Luft/Klima	
BauGB	§ 1a (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Emissionen sollen vermieden und eine bestmöglichste Luftqualität erhalten werden.

	Erneuerbare Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sind zu fördern.
BImSchG	§ 1 ff. Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorbeugen.
TA Luft	Diese dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
BNatSchG	§ 1 (3) 4. Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien
Landschaftsbild	
BNatSchG	§ 1 (1) 3. Dauerhafte Sicherung von Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Charakteristische Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung + Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Kultur- und Sachgüter.	
BauGB	Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
BNatSchG	§ 1 (4) ff. Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.
BayDSchG	Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität.

1.3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

1.3.1. Schutzgut Mensch

Beschreibung

Bei den angrenzenden und benachbarten Flächen handelt es sich bauplanungsrechtlich um Gewerbegebiete und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie überörtliche Verkehrswege. Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich und gewerblich genutzt.

Ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete i.S.d. § 50 BImSchG befinden sich in einer Entfernung von 380 Metern im Westen (Mohlaweg), im Gewerbegebiet selbst sind keine Betriebsleiterwohnungen bekannt.

Im Nordwesten ist ein Wohnhaus in der Hauptstraße 5 (Entfernung: ca. 250m) als Immissionsort in einem Mischgebiet zu berücksichtigen.

Flächen im Wohnumfeld von bis zu 1.000 m werden von Anwohnern bevorzugt für die Naherholung genutzt. Besonders hoch ist die Erholungsfunktion, wenn das Gebiet strukturreich und durch Freizeiteinrichtungen bereichert ist. Im Wirkbereich sind keine Freizeit- und Erholungseinrichtungen vorhanden. Der Landschaftsausschnitt ist durch die bestehende Infrastruktur (Bundesstraße, bestehendes Gewerbegebiet) im Hinblick auf die Erholungseignung sehr stark vorbelastet. Markierte Wander- oder Radwege in Richtung Hof führen nördlich des Plangebietes vorbei:

- Jakobus Radpilgerweg (Hof-Bayreuth-Nürnberg)
- Landkreis Hof - grün auf weiß HO3 (Saale-Selbitz-Tour)
- Markierter Fahrradweg des Landkreises Hof
- Stadt Hof - R8

- Stadt Hof - R9

Der Geltungsbereich wird in seiner Bedeutung für die wohnumfeldnahe Erholung aufgrund der starken Vorbelastungen als gering geeignet beurteilt.
Der bauliche Eingriff ist durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits verwirklicht und zulässig. Bis vor wenigen Jahren wurde der Geltungsbereich der Planänderung bereits gewerblich genutzt.

Auswirkungen
Die baulichen Anlagen sind im Plangebiet bereits realisiert worden und werden künftig voraussichtlich umgenutzt. Zusätzliche Auswirkungen gehen damit nicht einher, da auch vorher eine gewerbliche Nutzung stattfand.
Weiterhin ist eine starke Vorbelastung festzustellen
Zusätzliche Auswirkungen infolge der geänderten Planfassung sind nicht zu prognostizieren.

1.3.2. Gewerbeemissionen

Beschreibung:
Im Umfeld des Plangebietes und innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits gewerbliche Emittenten. Die Vorbelastung ist entsprechend vorhanden.
Die angestrebten Nutzungen sind durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zulässig. Eine Beurteilung im Einzelfall erfolgt aufgrund der nicht erfolgten Gliederung gem. DIN 45691 (2006) nach TA Lärm (6. BImSchV).
Weitere Emissionen aus der gewerblichen Nutzung werden im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht reguliert.

Der Geltungsbereich grenzt an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an. Es ist daher mit Immissionen von der angrenzenden landwirtschaftlichen Tätigkeit (Geruch, Staub, Lärm) zu rechnen.

Auswirkungen:
Die angestrebten Nutzungen sind durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zulässig. Eine Beurteilung erfolgt weiterhin im Einzelfall nach TA Lärm (6. BImSchV).
Lichtemissionen werden im Vergleich zum Status Quo reguliert.
Ob relevante weitere gewerbliche Emissionen bei Einzelvorhaben vorliegen können, ist im Zuge der nachgeordneten Genehmigungsverfahren nach BayBO oder BImSchG zu überprüfen.

1.3.3. Verkehrslärm

Beschreibung:
Der Verkehr aus dem Gebiet wird über leistungsfähige überörtliche Verkehrswege abgewickelt und es sind keine Gebiete betroffen, die überwiegend dem Wohnen dienen. Durch die angrenzenden überörtlichen Verkehrswege ist eine hohe Lärmbelastung für die Arbeitsbevölkerung anzunehmen.
Die Situation wird im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erheblich geändert.

Auswirkungen:
Durch die Struktur der Verkehrswege werden keine Fahrbeziehungen zu Gebieten, die überwiegend dem Wohnen dienen, bewirkt. Der Abfluss über die überörtlichen Verkehrswege bewirkt keine erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich der Geräuschentwicklung auf Gebiete, die dem Wohnen dienen. Zusätzliche Auswirkungen infolge der geänderten Planfassung sind nicht zu prognostizieren.
Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung müssen im Einzelfall mittels geeigneter Maßnahmen sichergestellt werden.

1.3.4. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:
Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler.

Der bauliche Eingriff ist durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits verwirklicht und zulässig. Bis vor wenigen Jahren wurde der Geltungsbereich der Planänderung bereits gewerblich genutzt.
Konfliktbehaftet ist die Anfälligkeit des Plangebietes bei Starkregenereignissen.

Auswirkungen:
Zusätzliche Auswirkungen infolge der geänderten Planfassung sind nicht zu prognostizieren.
Die Vermeidung von schweren Sachschäden ist durch die künftigen Eigentümer durch bauliche Vorkehrungen oder andere Sicherungsmaßnahmen in angemessener Weise und mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand sicherzustellen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, Art. 20 BayWG).

1.3.5. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:
Der bauliche Eingriff ist durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits verwirklicht und zulässig. Bis vor wenigen Jahren wurde der Geltungsbereich der Planänderung bereits gewerblich genutzt.
Bestände mit Biotopvernetzungsfunktion sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Lebensraum
Es handelt sich um eine bebaute Fläche (Gebäude, Außenverkaufsflächen, Vorplatz, Parkplätze). Bedeutsame Lebensräume sind nicht vorhanden.

Schutzkulisse
Durch die Planung werden nicht berührt: Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler, Geschützte Landschaftsbestandteile, gesetzlich geschützte Biotope
Die nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiete befinden sich im Tal der Saale nördlich in ca. 5 km Entfernung. Es ist aufgrund der Entfernung nach objektiven Gesichtspunkten nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzkulisse auszugehen.

Auswirkungen:
Zusätzliche Auswirkungen infolge der geänderten Planfassung sind nicht zu prognostizieren.

1.3.6. Schutzgut Landschaft

Beschreibung:
Der bauliche Eingriff ist durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits verwirklicht und zulässig. Bis vor wenigen Jahren wurde der Geltungsbereich der Planänderung bereits gewerblich genutzt.
Eine Vorprägung der Landschaft mit allen Eindrücken gewerblicher Bebauung und Nutzung ist bereits in einem gewichtigen Maße vorhanden, sodass sich auch die geplante Nutzung in diesen Gesamteindruck einfügt. Das Landschaftserleben wird durch angrenzende überörtliche Verkehrswege zusätzlich stark beinträchtigt.
Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht beeinträchtigt.
Das Plangebiet ist bereits eingegrünt.
Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt.

Auswirkungen:
Zusätzliche Auswirkungen infolge der geänderten Planfassung sind nicht zu prognostizieren. Auch die bestehenden Gebäude halten das in § 22 Abs. 2 BauGB vorgegebene Höchstmaß der Gebäudelänge von 50 Metern nicht ein.

1.3.7. Schutzgut Fläche, Boden

Beschreibung:
Der bauliche Eingriff ist durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits verwirklicht und zulässig. Bis vor wenigen Jahren wurde der Geltungsbereich der Planänderung bereits gewerblich genutzt.

Das Gebiet liegt im Naturraum des Mittelvogtländischen Kuppenlandes (411). Geologisch datiert der Untergrund aus dem Karbon bis Perm.
Die geologische Karte (dGK25) weist im beplanten Bereich Bach- oder Flussablagerungen, pleistozänen bis holozänen Ursprungs aus.
Der Baugrundtyp ist: Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen. Die mittlere Tragfähigkeit ist wechselhaft, mittel, teils hoch.
Allgemeiner Baugrundhinweis: oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

Die Übersichtsbodenkarte (UBK25) zeigt folgende Ergebnisse:
- Fast ausschließlich Auengley und Vega-Gley aus Schluff bis Lehm (Auensediment)

Die vorhandenen Auengleye weisen eine hohe Bedeutung für das Schutzgut auf, sind aber im Plangebiet bereits vollständig anthropogen überprägt, die entsprechenden Bodenfunktionen sind beeinträchtigt und teils irreversibel geschädigt.

Altlasten im Plangebiet 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.
Im Altlastenkataster sind nur Flächen erfasst, für die entweder bereits (orientierende) Bodenuntersuchungen durchgeführt worden sind oder für die dem Landratsamt sonstige sachliche Hinweise zu möglichen Verunreinigungen vorliegen. Es kann insofern kein Rückschluss auf die tatsächliche Altlastenfreiheit des Planungsbereiches gezogen werden kann.

Auswirkungen:
Die überplante Fläche hat eine Größe von knapp 9.870 m². Auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 stehen für die Überbauung nach wie vor rund 7.900 m² zur Verfügung.

Durch die Bebauung erfolgt Flächeninanspruchnahme, es handelt sich allerdings um Flächen im bauplanungsrechtlichen Innenbereich.

Zusätzliche Auswirkungen infolge der geänderten Planfassung sind nicht zu prognostizieren.

1.3.8. Schutzgut Wasser

Beschreibung:
Der bauliche Eingriff ist durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits verwirklicht und zulässig. Bis vor wenigen Jahren wurde der Geltungsbereich der Planänderung bereits gewerblich genutzt.

Im Plangebiet befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftliche Vorrangflächen. Über Grundwasserverhältnisse ist nichts bekannt, allerdings ist ob der Topographie mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.
Das Plangebiet grenzt im Westen und Norden an Gewässer III. Ordnung an (Göstrabach, Mohlabach). Ein schmaler Uferstreifen ist gemäß den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplanes mit Schwarzerle, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Faulbaum, Ohrweide und Grauweide bepflanzt.
Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamtes für Umwelt stellt den Göstrabach, den Mohlabach und die innere Erschließung des Plangebietes als potentielle Fließwege mit starkem Abfluss dar. Die Gebäude werden somit im Starkregenereignis quasi „umflossen“. Aus der Vergangenheit ist eine erhebliche Betroffenheit bei Starkregenereignissen bekannt.

Auswirkungen:

Auf Fließgewässer und auch auf das Grundwasser werden keine zusätzlichen Auswirkungen erwartet. Das soll nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Lage des Plangebietes im Hinblick auf Starkregenereignisse nach wie vor problematisch ist.
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
Diese Situation wird im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan bezogen auf das Schutzgut nicht erheblich geändert.

1.3.9. Schutzgut Luft

Beschreibung:
Durch den Verkehr der Bundesstraße B 173 sind Schadstoffvorbelastungen vorhanden. Vorbelastung durch angrenzende Gewerbeflächen ist ebenfalls gegeben. Gewerbliche Nutzung ist in dem Plangebiet bereits zulässig.

Auswirkungen:
Zusätzliche Auswirkungen infolge der geänderten Planfassung sind nicht zu prognostizieren.

1.3.10. Schutzgut Klima

Beschreibung:
Die Flächen sind bereits versiegelt und bebaut, eine Bedeutung für das Schutzgut hat das Plangebiet nicht mehr inne.

Auswirkungen:
Zusätzliche Auswirkungen infolge der geänderten Planfassung sind nicht zu prognostizieren.

1.4. voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle: zu erwartende erhebliche Auswirkungen durch die **Änderung** des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Auswirkungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind nicht Gegenstand der Betrachtung, es werden nur die **planänderungsinduzierten zusätzlichen Umweltauswirkungen** bewertet.

Schutzgut Mensch	**Positive Auswirkungen** Die Reglementierung von Lichtemissionen stellt eine Verbesserung gegenüber dem Status Quo dar.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	**Keine Auswirkungen**
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	**Keine Auswirkungen**
Schutzgut Landschaft	**Keine Auswirkungen**
Schutzgut Fläche, Boden	**Keine Auswirkungen**
Schutzgut Wasser	**Keine Auswirkungen**
Schutzgut Luft	**Keine Auswirkungen**
Schutzgut Klima	**Keine Auswirkungen**

1.5. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

1.5.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Umsetzung der rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanung führt grundsätzlich zu eben den Umweltauswirkungen, die auch mit der vorliegenden Änderungsplanung einhergehen.

1.5.2. Prognose der Auswirkungen der geplanten Vorhaben

Durch die Planung entstehen erhebliche Umweltauswirkungen. Diesen wird durch entsprechende Maßnahmen zur Minderung und zur Vermeidung Rechnung getragen, sodass diese ein zulässiges und vertretbares Maß einhalten.

Nachfolgend sind Projektwirkungen des Vorhabens tabellarisch aufgeführt.

Projektwirkung	**Eingriffswirkungen**
Anlagebedingte Projektwirkungen	
Anlagebedingte Flächenverluste durch Überbauung und Versiegelung	Die Erschließung ist bereits hergestellt. Die Flächen sind bereits versiegelt und bebaut.
Anlagebedingte Veränderung natürlicher Standortfaktoren	//
Anlagebedingte visuelle Wirkungen	Die Flächen sind bereits bebaut.
Betriebsbedingte Projektwirkungen	
Betriebsbedingte Lärmemissionen	Mit den Betriebsstätten sind Geräuschemissionen verbunden.
Lichtemissionen	Beleuchtungsanlagen, Photovoltaik sowie betriebsbedingter Verkehr bedingen Lichtemissionen
Luftverunreinigungen	verkehrsbedingte bzw. betriebsbedingte Luftschadstoffemissionen innerhalb des Plangebietes
Entwässerung	Niederschlagswasser wird dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeleitet.
Baubedingte Projektwirkungen	
Baubedingte Emissionen und Störungen	Es sind kurzzeitige Belastungen durch baubedingte Emissionen (Abgase, Stäube), Lärm und Erschütterung zu prognostizieren.
Bodenabtrag/-auftrag	Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Im Bereich des Plangebietes sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich die Untere Abfallbehörde verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

<u>Bodenschutzklausel</u>

Durch die getroffenen Festsetzungen und die geplante Art der Bebauung wird die Ressource „Grund und Boden“ möglichst effizient genutzt.
Der Umgang mit Grund und Boden ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben, da die natürlichen Funktionen des Bodens bei der geplanten Nutzung berücksichtigt und die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden so gering wie möglich gehalten werden. Es ist zu berücksichtigen, dass der Eingriff in das Schutzgut Boden/Fläche bereits in einem derartigen Maß planungsrechtlich zulässig und verwirklicht ist.

<u>Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung</u>

Es wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert. Die Gemeinde hat sowohl im Zuge früherer Planfassungen als auch im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bereits abgewogen, den voraussehbaren Raumbedarf für die vorgesehenen Nutzungen auf dieser Fläche zu decken.

Klimaschutzklausel

Eine genaue Bezifferung der zukünftigen klimarelevanten CO2-Ausstöße ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich. Insbesondere handelt es sich nicht um ein vorhabenbezogenes Verfahren oder einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan.
Folgen des Klimawandels können z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von einer hohen Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Eine besondere Gefährdung durch Überflutung ist bei Starkregenereignissen zu erwarten.
Diesbezüglich macht die Gemeinde von dem Instrument des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Gebrauch, sodass die erforderlichen baulichen Vorkehrungen oder anderen Sicherungsmaßnahmen in angemessener Weise und mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand durch die Grundstückseigentümer vorgenommen werden. In der Abwägung gab insbesondere der Umstand den Ausschlag, dass die bereits problematische Bestandsbebauung auch aus klimaschutzpolitischen Überlegungen hinaus mit vertretbarem Aufwand umgenutzt oder umgebaut werden soll, um das gebundene CO^2 nicht freizusetzen.

Bei ausgedehnten Trockenperioden könnten die Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen Schaden nehmen. Im Falle von längeren Trockenperioden sind ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen.
Der hohe Versiegelungsgrad begünstigt eine stärkere Aufheizung des Gebietes im Sommer, der durch eine umfangreiche Durchgrünung des Gewerbegebietes und die umgebenden Fließgewässer allerdings vermindert wird.

1.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Tabelle: geplante Maßnahmen: Betriebsphase

Schutzgut Mensch	Festsetzungen zu Lichtemissionen und Blendwirkung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor Überschwemmungsereignissen/Starkregen.
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Landschaft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Fläche, Boden	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Wasser	Beachtung des § 55 Abs. 2 WHG.
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Klima	Keine Maßnahmen erforderlich.

Grundsätzlich findet der Stand der Technik Anwendung.

Tabelle: geplante Maßnahmen: Bauphase

Schutzgut Mensch	Einhaltung der AVV Baulärm, Festsetzungen zu Lichtemissionen
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Umsetzung der Meldepflicht für Bodendenkmäler
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Landschaft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Fläche, Boden	Fallen bei Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Sachgebiet „Abfallrecht“ beim Landratsamt Hof verständigt und die weitere Vorgehensweise

	festgelegt. Nach Inbetriebnahme der Betriebsstätte werden anfallende Abfälle nach Wertstoffen getrennt und gemäß den einschlägigen Vorschriften entsorgt.
Schutzgut Wasser	Keine Maßnahmen erforderlich, allgemeinverbindliche Standards zur Unfallverhütung sind einzuhalten.
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Klima	Keine Maßnahmen erforderlich.

Bezüglich des Umgangs mit Schmutz- und Niederschlagswasser wird auf Punkt 9.1. „Entwässerung“ dieser Begründung verwiesen.

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist im Rahmen eines regulären Betriebs nicht zu erwarten. Sollte mit wassergefährdenden Stoffen durch Transport und Umschlag umgegangen werden, werden entsprechende Maßnahmen getroffen. Jedoch können Unfälle nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen Stoffe in den Untergrund gelangen. Ebenso ist ein geringfügiger Schadstoffeintrag durch Fahrzeuge denkbar, die auf Grund technischer Defekte Kraft- oder Schmierstoffe bzw. Kühlmittel verlieren.

1.7. Ausgleichsmaßnahmen

Die Änderung des Bebauungsplanes stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Alle Eingriffe, die auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.7.1. spezieller Artenschutz

Es besteht bereits Baurecht für die Flächen. Es wurden entsprechende Gebäude samt den dazugehörigen Außenanlagen und Nebenanlagen errichtet. Bedeutsame Lebensräume sind nicht vorhanden.

1.8. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Planungsalternativen)

Keine Alternativen. Die Aktivierung des Leerstandes kann im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht verwirklicht werden.

1.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können (§ 4 c BauGB). Dabei sind die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.
Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Beim Auffinden von denkmalschutzrechtlich oder abfallrechtlich relevanten Zeugnissen werden die Aufsichtsbehörden in Kenntnis gesetzt.

• Verfahren zur Überwachung von Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor Überschwemmungsereignissen/Starkregen

Im Planungsgebiet verläuft die Göstra, ein Gew. III. Ordnung, die einer Bezirksverordnung gem. Art. 20 Abs. 2 BayWG unterliegt. Anlagen und die wesentliche Änderung von Anlagen bedürfen daher der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 20 BayWG.
Anlagen im Sinn des § 36 WHG, die nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau dienen, dürfen nur mit Genehmigung der Kreisverwaltungsbehörde errichtet, wesentlich geändert oder stillgelegt werden. Genehmigungspflichtig sind Anlagen, die weniger als sechzig Meter von der Uferlinie entfernt sind oder die die Unterhaltung oder den Ausbau beeinträchtigen können.
Auf Art. 20 Abs. 5 BayWG wird in diesem Zusammenhang hingewiesen: Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach diesem Artikel.

Eine fachliche Beurteilung der künftigen Maßnahmen im Plangebiet ist sichergestellt.

• Verfahren zur Überwachung der Annahmen und Vorgaben zu Blendwirkungen

Die voraussichtliche Blendwirkung von PV-Anlagen wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Im Falle einer Genehmigungsfreistellung oder einer Verfahrensfreiheit wird auf die Sorgfaltspflicht der Bauherren hingewiesen, welche die gesetzlichen Vorgaben zu beachten haben. Sofern eine Anlage – zulässigerweise – nach Art. 57 Abs. 2 Nr. 9 BayBO verfahrensfrei umgesetzt wird, so sind die Anforderungen trotzdem einzuhalten, da die Anlage sonst nicht dem Konfliktbewältigungsgebot entspricht und somit auch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Sofern nachträglich Blendwirkungen auftreten, wird dies der Gemeinde gemeldet, diese schaltet die Bauaufsichtsbehörde ein, die sodann einschreitet und Maßnahmen anordnet, die ebenfalls im Bebauungsplan geregelt sind.

1.10. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die wesentlichen Grundlagen des Umweltberichtes sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen.
Grundsätzlich wurden die Informationen vor Ort durch Inaugenscheinnahme verifiziert.
Die Kategorisierung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden gesonderte Fachgutachten mit einbezogen, die ihre eigenen Regelwerke herangezogen haben.
Für den räumlichen Umfang des Umweltberichts ergeben sich als Abgrenzung zum einen der Geltungsbereich des Bebauungsplans und zum anderen die Erweiterung des Untersuchungsbereiches um relevante Randbereiche und entsprechend den Gegebenheiten beim Thema Landschaftsbild und Klima/Luft.

1.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Ermittlung und Beurteilung der Bestandssituation und der Umweltauswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Göstragrund“ auf einer Fläche von ca. 9.870 m² wurde vorliegender Umweltbericht erarbeitet. Ziel ist es, Gewerbe im Allgemeinen und nicht nur ein Gartencenter in den leerstehenden Gebäuden zu ermöglichen.

Darstellungen des Regionalplans wird nicht widersprochen.
Bei dem gewählten Standort handelt es sich um einen aus umweltfachlicher Sicht vorbelasteten Standort durch die Lage unmittelbar südlich der Bundesstraße 173 inmitten eines Gewerbegebietes. Die baulichen Eingriffe sind in vergleichbarem Maß bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne zulässig und auch umgesetzt worden.

Durch die Planung wird nicht in relevante Gebiete für die Naherholung eingegriffen. Bis vor wenigen Jahren wurde der Geltungsbereich der Planänderung bereits gewerblich genutzt. Verkehrsbewegungen finden nicht durch Wohngebiete statt.

Bau- oder Bodendenkmäler sind nicht betroffen.

Durch die Planung werden nicht berührt: Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler, Geschützte Landschaftsbestandteile, gesetzlich geschützte Biotope.
Die nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiete befinden sich im Tal der Saale nördlich in ca. 5 km Entfernung. Es ist aufgrund der Entfernung nach objektiven Gesichtspunkten nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzkulisse auszugehen.

Für das Vorkommen geschützter Arten bestehen keine Anhaltspunkte. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen durch die Bebauungsplanänderung nicht.

Mit den Darstellungen sind keine zusätzlichen Landschaftsbelastungen verbunden, weil das Baugebiet in ähnlichem Maß bereits rechtskräftig geplant und verwirklicht wurde, es handelt sich vorliegend um eine Umplanung im Bestand.
Der Landschaftsraum ist bereits einigen erheblichen Vorbelastungen ausgesetzt.

Die Eingriffe in den Boden und in die Bodenfunktionen sind bereits erfolgt.
Altlasten sind nicht bekannt.

Es wird nicht in Fließgewässer eingegriffen.

Zusätzliche Auswirkungen auf die Luftreinheit oder das Klima konnten nicht festgestellt werden.

Zusätzliche Umweltauswirkungen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes in Summe nicht bewirkt.

1.12. Quellen

BayernAtlas (geoportal.bayern.de/bayernatlas); Umweltatlas Bayern
Bayer. Landesamt für Umwelt (März 2018): Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010, M 1:500.000, Augsburg.
Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2005): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Hof, München.
Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. Auflage, München.; Überarbeitung 2021.
Flächennutzungs- und Landschaftsplan Gemeinde Köditz
Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost (aktuelle, digitale Fassung): Regionalplan Oberfranken-Ost.
Regierung von Oberfranken (2003): Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken Ost.

Bei der Erstellung des Umweltberichts wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen herangezogen und berücksichtigt: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Zeitpunkt der Erstellung der Änderung des Bebauungsplans geltenden Fassung.

13. Entwurfsverfasser

Für den Fachbereich Kommunale Entwicklungsplanung;

Tobias Semmler
Kronach, den 01.09.2025

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