



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

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf vom 29. Januar 2024

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.63.08**
Projekt: **Aufstellung des Bebauungsplans
für das Allgemeine Wohngebiet „Kosertalblick“**

Gemeinde:

Markt Marktleugast

Landkreis:

Kulmbach

Vorhabensträger:

Markt Marktleugast

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE	3
1.1. LAGE IM RAUM	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE	3
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
2. ZIELE UND ZWECKE DER ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES, NACHWEIS DES BEDARFS.....	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	6
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	6
3.2. FACHPLANUNGEN	7
3.3. SCHUTZZONEN	7
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	7
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN.....	7
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	7
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	8
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	8
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	8
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	8
5.3. TOPOGRAPHIE	8
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	8
5.5. HYDROLOGIE	8
5.6. VEGETATION	9
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	9
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	10
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	10
6.1. FLÄCHENBILANZ	10
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	11
7. VERKEHRSKONZEPTION	11
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....	11
8.1. BÄUME.....	11
8.2. STRÄUCHER	11
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	12
10.1. ENTWÄSSERUNG	12
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON	13
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	14
10.4. BODENORDNUNG	14
11. KOSTEN UND FINANZIERUNG	14
12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	15
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	15
12.2. ERFORDERNISSE DER KIRCHEN UND RELIGIONSGEMEINSCHAFTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS.....	15
12.3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	15
12.3.1. <i>Luftreinhaltung</i>	15
12.3.2. <i>Emissionen</i>	15

12.3.3. <i>Landschafts- und Naturschutz</i>	16
12.4. WIRTSCHAFT	18
12.5. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES	18
13. UMWELTBERICHT	18
13.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN	18
13.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH	18
13.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile</i>	18
13.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation</i>	19
13.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN	19
13.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	21
13.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	21
13.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	21
13.6.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</i>	21
13.6.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen</i>	21
13.6.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</i>	22
13.6.4. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</i>	22
13.7. ZUSAMMENFASSUNG	22
14. ENTWURFSVERFASSER	24

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Der Markt Marktleugast liegt im Nordosten des Landkreises Kulmbach, etwa 20 Kilometer von der Kreisstadt Kulmbach entfernt. Das Stadtgebiet liegt zwischen 645 (Eisenbühl östlich Hohenberg) und 450 Metern (Koserbach bei Schmölz) über NN. Der Markt besteht aus dem Hauptort Marktleugast, den Pfarrdörfern Hohenberg und Marienweiher, dem Kirchdorf Traindorf, der Siedlung Mannsflur, den Dörfern Großrehmühle, Hinterrehberg, Neuensorg, Steinbach und Tannenwirthaus sowie einer Reihe von Weilern und Einzeln.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Fläche des Marktes Marktleugast umfasst 33,87 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 3.090 am 31. Dezember 2023. Die Einwohnerzahl stieg von 2.801 im Jahr 1840 auf 3.252 1939 bis auf 4.460 am 27. Mai 1970. Von da an fielen die Bevölkerungszahlen stetig auf 3.113 am 31. Dezember 2019. Seither ist wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 91 Einwohnern pro km² (Landkreis Kulmbach 109, Regierungsbezirk Oberfranken 149, Freistaat Bayern 190). Insgesamt ist die Einwohnerentwicklung des Marktes rückläufig. Mit der Erschließung des Baugebiets soll die Attraktivität des Standorts erhöht und der negativen Bevölkerungsentwicklung entgegengewirkt werden.

1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Marktleugast liegt im Mittelbereich Kulmbach und erfüllt gemäß Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums. Marktleugast ist Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft gemeinsam mit der Gemeinde Grafengehaig.

Im Mittelbereich Kulmbach soll unter anderem einer weiteren Abwanderung entgegengewirkt sowie die Arbeitsplatz-, Ausbildungs- und Branchenstruktur durch weitere Arbeitsplätze, vor allem im Dienstleistungsbereich, verbessert werden.

1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung

Der Markt ist nicht an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen. Der nächste Bahnhof befindet sich in Stammbach in einer Entfernung von etwa sechs Kilometern. Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Marktleugast liegt an der Bundesstraße 289 (A 73 Coburg – A 9 Münchberg – A 93 Rehau). Weitere wichtige Verbindungsstraßen sind die Staatsstraße St 2158 (B 173 Naila – B 289 Marktleugast) sowie die Kreisstraßen KU 1 (Cottenau – Marktschorgast), KU 13 (B 303 – Hohenberg), KU 26 (Zegast – Hohenberg) und KU 27 (B 289 – Steinbach).

Die nächstgelegenen Flugplätze befinden sich in Bayreuth-Bindlach bzw. in Hof-Pirk, Entfernung jeweils etwa 25 Kilometer).

2. Ziele und Zwecke der Erweiterung des Bebauungsplanes, Nachweis des Bedarfs

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

Der Markt Marktleugast verfügt derzeit über keine freien Baugrundstücke. Baulücken und unbebaute Grundstücke befinden sich in Privateigentum und stehen dem Wohnungsmarkt kurzfristig nicht zur Verfügung. Der Marktgemeinderat hat daher beschlossen, für das Gebiet „Prof.-Rucker-Straße“ (jetzt „Kosertalblick“) einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Innenentwicklungspotenziale:

Es liegt in erster Linie im Interesse des Marktes Marktleugast, zunächst Baulücken oder Leerstände als Bauland zu nutzen, um zusätzliche Investitionen in die Infrastruktur zu vermeiden. Der Markt ist seit Jahren bestrebt, mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln Strategien und Gestaltungsplanungen vorzunehmen und umzusetzen, um die Innenstadt attraktiver zu machen. Dabei sind unter anderem die Sonderprogramme Stadtumbau West, Ort schafft Mitte, Ort schafft Mitte Phase 2 sowie die Forderoffensive Nordostbayern zu nennen. In all diesen Programmen war und ist der Markt in nicht unerheblichem Umfang tätig.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Oberleugast“ (rechtskräftig seit 1994) sind noch 14 Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Prof.-Rucker-Straße“ (rechtskräftig seit 1990) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Nord-West“ (rechtskräftig seit 1987) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Kreuzgasse“ (rechtskräftig seit 1987) ist noch eine Baulücke vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Sporthalle“ (rechtskräftig seit 1999) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Münchsholz“ im Gemeindeteil Mannsflur (rechtskräftig seit 1981) sind neun Baulücken vorhanden.

Strukturdaten:

Einwohnerzahl des Marktes: 3.090 am 31.12.2023.

Einwohnerentwicklung der Stadt der letzten zehn Jahre: In den letzten zehn Jahren sanken die Bevölkerungszahlen von 3.256 im Jahr 2013 auf 3.090 im Jahr 2023. Daraus ergibt sich ein Bevölkerungsschwund von 166 Personen.

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung: Ausgehend von einem Zeitraum der nächsten zehn Jahre wird für Marktleugast eine Einwohnerzahl von 2.920 prognostiziert, somit 170 Personen weniger als heute.

Bevölkerungsprognose des Landkreises: Der Landkreis Kulmbach weist 2023 eine Einwohnerzahl von 71.956 auf. Für 2033 wird eine Bevölkerungszahl von 69.100 prognostiziert, somit ein Rückgang um rund 2.800 Personen.

Durchschnittliche Haushaltsgröße: Die Anzahl der Wohnungen in Marktleugast liegt bei 1.638. Bei einer Einwohnerzahl von 3.090 ergibt sich somit eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,89 Personen.

Einstufung im Zentrale-Orte-System: Gemäß Regionalplan Oberfranken-Ost (5) ist Marktleugast als Grundzentrum eingestuft.

Gebietskategorie gemäß LEP: Der Bereich um Marktleugast gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2023 (LEP 2023) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird [...] bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt. Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Verkehrsanbindung: Der Markt ist nicht an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen. Der nächste Bahnhof befindet sich in Stammbach in einer Entfernung von etwa sechs Kilometern. Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Marktleugast liegt an der Bundesstraße 289 (A 73 Coburg – A 9 Münchberg – A 93 Rehau).

Weitere wichtige Verbindungsstraßen sind die Staatsstraße St 2158 (B 173 Naila – B 289 Marktleugast) sowie die Kreisstraßen KU 1 (Cottenau – Marktschorgast), KU 13 (B 303 – Hohenberg), KU 26 (Zegast – Hohenberg) und KU 27 (B 289 – Steinbach).

Die nächstgelegenen Flugplätze befinden sich in Bayreuth-Bindlach bzw. in Hof-Pirk, Entfernung jeweils etwa 25 Kilometer).

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region: Folgende Branchen sind in Marktleugast und im Landkreis Kulmbach ansässig: Nahrungsmittelindustrie, Gesundheit, Banken, Wärmepumpenbau, Baustoffindustrie, Heizungsbau, Möbelindustrie und Druckereien.

Im Zukunftsatlas 2019 belegte der Landkreis Kulmbach Platz 326 von 401 Landkreisen, Kommunalverbänden und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Regionen mit Zukunftsrisiken.

Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde:

Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht: Im Bereich des Marktes sind im Flächennutzungsplan keine relevanten Flächen dargestellt, für die mittelfristig ein Bebauungsplan erstellt werden soll.

Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht: Der Markt besitzt keine rechtskräftigen Bebauungspläne, welche bislang erst teilweise umgesetzt wurden.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich: Unter dem Punkt „Innenentwicklungspotenziale“ wurde bereits dargelegt, welche Maßnahmen der Markt in den letzten Jahrzehnten durchgeführt hat, um Baulücken im Innenbereich zu schließen.

Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Grundstücke: Auch zu dieser Thematik wurde im Punkt „Innenentwicklungspotenziale“ ausgeführt, dass der Markt zahlreiche Umnutzungen leerstehender Gebäude erfolgreich umsetzen konnte und diesen Weg auch konsequent weiterverfolgen wird. Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde ein Stadtumbaumanagement zur Betreuung der Stadtumbaumaßnahmen mit koordinierenden Aufgaben in der Wirtschaftsförderung und im Tourismusmanagement eingerichtet.

Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen: Der Ortskern von Marktleugast ist bereits sehr eng bebaut. Ein relevantes Nachverdichtungspotenzial ist nicht gegeben.

Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs:

Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung: Bei zurückgehender Bevölkerung besteht im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung kein Bedarf für Wohnbauflächen.

Auflockerungsbedarf: Wie bereits oben ausgeführt, liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße im Markt Marktleugast 1,89 Personen. In Deutschland leben im Durchschnitt zwei Personen in einem Haushalt. Somit besteht für den Markt auch kein Auflockerungsbedarf.

Ersatzbedarf: Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass in einer Kommune pro Jahr 0,4 % der bestehenden Wohnungen abgehen, weil die Gebäude nicht mehr bewohnbar sind oder nicht mehr saniert werden können. Bei 1.638 Wohnungen in Marktleugast sind dies im Jahr zwischen sechs und sieben Wohnungen, in zehn Jahren somit rund 65 Wohnungen. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 107 m² ergibt sich somit ein Ersatzbedarf von 695 m².

Somit besteht für den Markt Marktleugast in den nächsten zehn Jahren ein Bedarf von 6.950 m² Wohnbaufläche. In den genannten Bebauungsplänen stehen noch 24 zu bebauende Grundstücke zur Verfügung, somit eine Wohnbaufläche von 2.568 m². Damit verbleibt ein Bedarf von 4.387 m² Wohnbaufläche in den nächsten zehn Jahren. Mit dem Vorhaben entstehen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets insgesamt 16 neue Bauparzellen. Rechnet man pro Parzelle eine Wohnfläche von durchschnittlich 107 m², entstehen neue Wohnflächen von insgesamt rund 1.712 m², insgesamt also rund 40 Prozent des Bedarfs.

Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung:

Der Markt Marktleugast ist sich bewusst, dass mit der Erweiterung des Baugebiets „Prof.-Rucker-Straße“ Folgekosten verbunden sind, die durch den Unterhalt der neu zu erstellenden Erschließungsanlagen hervorgerufen werden. Dazu bestehen jedoch aus Sicht des Marktes keine Alternativen, sofern der über die letzten zehn Jahre anhaltende Bevölkerungsrückgang aufgehalten werden soll. Derzeit gehen ständig Anfragen nach Bauplätzen bei der Gemeindeverwaltung ein, die in den seltensten Fällen umgesetzt werden können, weil entsprechende Flächen fehlen. Aus diesem Grund hat sich die Stadt entschlossen, das Baugebiet „Prof.-Rucker-Straße“ zu erweitern. In erster Linie soll Bauwilligen aus dem Gemeindegebiet die Möglichkeit gegeben werden, sich langfristig in Marktleugast anzusiedeln und somit einen Wegzug zu verhindern.

Baupflicht:

In die Kaufverträge wird eine Baupflicht eingetragen.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

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

Der Nahbereich Marktleugast gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2023 (LEP 2023) zu den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Insbesondere sollen einer Abwanderung durch Schaffung vielseitiger qualifizierter Dauerarbeitsplätze sowie verbesserter Berufsausbildungs- und Einkommensmöglichkeiten entgegengewirkt, die Grundlagen von Fremdenverkehr und Erholung gesichert und zur Verbreiterung der Wirtschaftsstruktur weiter ausgebaut werden und die überörtliche Verkehrsanbindung und die öffentliche Verkehrsbedienung weiter verbessert werden.

Marktleugast liegt im Mittelbereich Kulmbach und erfüllt gemäß Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums.

Nachbargemeinden sind der Markt Wirsberg, die Stadt Kupferberg, die Gemeinde Guttenberg und der Markt Grafengehaig, alle im Landkreis Kulmbach, sowie die Städte Helmbrechts und Münchberg und der Markt Stammbach im Landkreis Hof.

3.2. Fachplanungen

Nicht bekannt.

3.3. Schutzzonen

Nicht bekannt.

3.4. Nachrichtliche Übernahmen

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

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

Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (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.

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Gebiet des Marktes Marktleugast existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An die Erweiterungsflächen grenzt im Westen der Bebauungsplan „Prof.-Rucker-Straße“ an.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand von Marktleugast.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen, im Südwesten und Westen von bestehender Bebauung begrenzt.

5.3. Topographie

Der Markt Marktleugast und das Planungsgebiet liegen im von Nord nach Süd verlaufenden Tal des Leugastbaches. Der Hauptort ist außer nach Süden von allen Seiten von Höhenrücken umgeben (Galgenberg, Wirtshöhe, Scheibe, Kirchbühl, Goldbühl im Norden und Osten, Höhe 555, Modesberg und Lehen im Westen). Das Gelände steigt von rund 573 Metern über NN im Süden auf etwa 575 Meter über NN im Osten, 578 Meter über NN im Westen und rund 581 Meter über NN im Norden an.

5.4. Klimatische Verhältnisse

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

5.5. Hydrologie

Fließende oder stehende Gewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Derzeit entwässert das Gelände nach Südwesten zur Ortslage und zum Leugastbach hin.

Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereich sind nicht betroffen. Infolge von Starkregenereignissen kann es auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten zu Überflutungen kommen. Auftretende Starkregenereignisse sowie die Problematik „Sturzfluten“ oder „wild abfließendes Oberflächenwasser“ sollten bei der weiteren Planung grundsätzlich Beachtung finden.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn (§ 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz – WHG). Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, welche das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in das Bauwerk dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über der Fahrbahn- oder Geländeoberkante wird empfohlen.

Außengebietswasser sollte in der regulären Entwässerungs- und Außenanlagenplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden. Etwaige Gegenmaßnahmen dürfen die Situation für Dritte nicht verschlechtern. Eine planmäßige Ableitung von Oberflächenwasser in Nachbargrundstücke ist nicht gestattet. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in Räume und Flächen, welche sich unterhalb der Rückstauenebene befinden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzusehen.

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor; da die anstehenden Gesteine aber in der Regel klüftig sind, wird von eher niedrigem Grundwasserstand ausgegangen.

Festgesetzte Wasserschutzgebiete oder wasserwirtschaftliche Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

5.6. Vegetation

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. In der Umgebung grenzen weitere Ackerflächen an. Erhaltenswerter Gehölzbestand findet sich im Randbereich zu den Sportanlagen.

5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Das Gebiet um Marktleugast und das Planungsgebiet liegen naturräumlich im Bereich der Münchberger Hochfläche (393).

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich des Oberen Hornblende-Bändergneise der Hangendserie der Münchberger Gneismasse (Neoproterozoikum bis Karbon). Es handelt sich um vorwiegend helle Bändergneise, welche aus einer Wechsellagerung von Muskovit-Albit-Gneise mit Amphibolit und Hornblende-Gneis bestehen.

Auf diesen Untergründen bilden sich an Böden fast ausschließlich Braunerden aus (Kryo-)Grussand.

Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Sofern Untergrund- und/oder Grundwasserkontaminationen z.B. im Rahmen von Baumaßnahmen vorgefunden werden sollten, wäre eine geeignete Fachfirma einzuschalten und das weitere Vorgehen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

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

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und gegebenenfalls kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Boden vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die einschlägigen Vorschriften zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, daher sind die Bodenschichten wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen, Vermischungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen vermieden werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Stellplätze und befestigte private Flächen sind weitgehend mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit großem Fugenanteil herzustellen. Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind zu vermeiden.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub und die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes „Prof.-Rucker-Straße“ umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) folgender Flur-Nummern der Gemarkung Marktlegast:

159/14 TF, Prof-Rucker-Str. 312 TF 318/18 TF
319 Wirtschaftsweg

Die Grundstücke befinden sich bis auf den Wirtschaftsweg in Privatbesitz.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich keine Gebäudebestand.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Wohngebiet:	4.310 m ²
Verkehrsfläche:	1.620 m ²
private Grünflächen:	890 m ²
öffentliche Grünflächen:	570 m ²
Summe:	7.390 m ²

6.2. Bauliches Konzept

Auf dem überplanten Gelände sollen Wohngebäude errichtet werden.

7. Verkehrskonzeption

Die Anbindung des Gebietes an öffentliche Verkehrsflächen erfolgt über die Prof.-Rucker-Straße, die verlängert und mit einer Wendeanlage ausgestattet wird, die für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignet ist. Zur Flurstraße hin wird ein Fußweg angelegt.

Von der Polizeiinspektion Stadtsteinach wird darauf hingewiesen, dass bei Einfriedungen und Bepflanzungen im Zufahrtsbereich die Sichtverhältnisse zu beachten sind.

Die Zufahrten zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Das Gebiet liegt, wie die gesamte Ortslage von Marktleugast, flächendeckend im Naturpark Frankenwald. Erhaltenswerter Gehölzbestand findet sich im Randbereich zu den Sportanlagen.

Bei allen Pflanzungen zur freien Landschaft hin ist die nachfolgende Pflanzliste anzuwenden:

8.1. Bäume

Eberesche, Vogelbeerbaum
Esche
Hängebirke, Sandbirke
Hainbuche, Weißbuche
Rotbuche
Sommerlinde
Spitzahorn
Stieleiche, Sommereiche
Traubeneiche, Wintereiche
Vogelkirsche, Süßkirsche
Wacholder
Winterlinde
Zitterpappel, Aspe, Espe

sorbus aucuparia
fraxinus excelsior
betula pendula
carpinus betulus
fagus silvatica
tilia platyphyllos
acer platanoides
quercus robur
quercus petraea
prunus avium
juniperus communis
tilia cordata
populus tremula

8.2. Sträucher

Besenginster
Faulbaum, Pulverholz
Feldahorn
Hartriegel
Hasel, Haselnuss
Himbeere
Hundsrose
Schlehe
Traubenholunder
Wacholder

sarothamnus scoparius
frangula alnus
acer campestre
cornus sanguinea
corylus avellana
rubus idaeus
rosa canina
prunus spinosa
sambucus racemosa
juniperus communis

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die Erweiterung des Bebauungsplanes „Prof.-Rucker-Straße“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
 - 2.1. **Art der baulichen Nutzung:**
Allgemeines Wohngebiet:
Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Zulässig sind demnach Wohngebäude mit deren Nebengebäuden und den erforderlichen baulichen Anlagen wie Stellplätze, Treppen, Wege, Stützmauern u.Ä., sowie die übrigen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.
 - 2.2. **Maß der baulichen Nutzung:**
Grundflächenzahl von 0,4:
Es wurde eine Grundflächenzahl gewählt, welche die empfohlene Obergrenze von 0,4 ausschöpft. Damit soll sichergestellt werden, dass Grundstücke baulich gut genutzt werden können. Aufgrund der Lage am Stadtrand sollte eine allzu dichte Bebauung vermieden werden.
Zahl der Vollgeschosse:
Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf maximal zwei fixiert, zum einen, um eine angemessen verdichtete Bauweise erreichen zu können, zum anderen, um eine zu hohe Bebauung am Stadtrand zu verhindern.
 - 2.3. **Überbaubare Grundstücksflächen:**
Baugrenzen:
Die Baugrenzen wurden generell drei Meter von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, nach Norden und Osten schließt sich ein fünf Meter breiter festgesetzter Grüngürtel an. Damit soll den Bauherrn ermöglicht werden, die geplanten Gebäude möglichst frei auf dem Grundstück zu platzieren.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Das Gebiet wird an die Entwässerungsanlagen des Marktes Marktleugast angeschlossen. Das Erweiterungsgebiet des Baugebiets „Prof.-Rucker-Straße“ entwässert im Mischsystem.

Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen und der kommunalen Kläranlage im Gemeindeteil Weihermühle zugeführt. Das Niederschlagswasser wird dabei gepuffert und nur gedrosselt in das Mischwassersystem eingeleitet.

Niederschlagswasser sollte möglichst auf dem Grundstück versickert werden.

Die Kläranlage Marktleugast ist auf eine Ausbaugröße von 7.500 EW bemessen. Im Jahr 2021 war eine mittlere BSB₅-Belastung von 3.718 EW an der Abwasserbehandlungsanlage ermittelt worden. Für die Kläranlage ist die wasserrechtliche Genehmigung neu zu erteilen. Entsprechende Unterlagen sollten vorgelegt werden. Der Fremdwasseranteil der Kläranlage Marktleugast überschreitet den Wert von 50 % deutlich. Eine umfassende Sanierung des Kanalnetzes ist unabdingbar.

Vom Landratsamt Kulmbach wird darauf hingewiesen, dass der Wasserrechtsbescheid für das Einleiten von Abwasser aus der Kläranlage Marktlegast und einem Regenüberlaufbecken in die Große Koser bis zum 31. Dezember 2019 befristet war und bislang keine Unterlagen für eine Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis vorgelegt wurden.

Für die Niederschlagswasserentsorgung ist die Mischwasserbehandlung über das RÜB Marktlegast unter Einbeziehung des Planungsgebiets zu überrechnen. Ebenso ist die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer zu prüfen. Hierzu wurde von der Köhler Ingenieurgesellschaft GmbH+Co. KG, Bad Steben, ein Entwässerungskonzept erstellt (Bebauungsplan im Bereich der Prof.-Rucker-Straße, Entwässerungskonzept für Schmutz- und Oberflächenwasser, Stand 31. Oktober 2023).

Grundsätzlich sollten die versiegelten Flächen so gering wie möglich gehalten werden und Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden. Stellplätze und befestigte private Flächen sind weitgehend mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit großem Fugenanteil herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind zu vermeiden.

Niederschlagswasser sollte möglichst auf dem Grundstück versickert werden. Dazu sollte vorab ein geeigneter Nachweis erbracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) darstellt, die gemäß §§ 8 und 10 WHG der Erlaubnis bedarf. Die Erlaubnispflicht entfällt bei Einleitungen in das Grundwasser, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Dies ist durch den Bauherrn oder dessen Planer zu überprüfen. Sofern diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorlage der Planunterlagen nach der WPBV beim Landratsamt Kulmbach zu beantragen.

Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, so ist das anfallende Niederschlagswasser dem kommunalen Mischwasserkanal zuzuführen. Diesbezüglich ist die hydraulische Leistungsfähigkeit der aufnehmenden Kanalisation zu prüfen.

Sollten im Zuge der Durchführung vorhandene Wegseitengräben oder auch nur zeitweilige wasserführende Kleingewässer gekreuzt werden, sind diese von Ablagerungen freizuhalten und nach Möglichkeit zu überbrücken. Sofern dies nicht möglich ist und stattdessen eine Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses in Abstimmung mit dem Markt Marktlegast als Unterhaltungsverpflichtetem ausreichend groß zu dimensionieren, sohlgleich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten.

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

10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Der Anschluss an das gemeindliche Trinkwassernetz erfolgt über die bestehenden Leitungen in der Prof.-Rucker-Straße. Die Wasserversorgung kann sichergestellt werden.

Der Feuerschutz von 96 m³ für eine Löschdauer von zwei Stunden bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar kann aus dem öffentlichen Netz gewährleistet werden. Die Planung ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Bei notwendiger Erweiterung des Hydrantennetzes ist der Hydrantenplan vom Kreisbrandrat gegenzeichnen zu lassen.

Ein Anschluss an die Gasversorgung der Licht- und Kraftwerke Helmbrechts (LuK) ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebiets eine Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in ihr Grundstück bestellen.

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Im Planungsgebiet befinden sich Versorgungseinrichtungen des Bayernwerks, deren Bestand, Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden darf. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 50 cm rechts und links der Trassenachse.

Die elektrische Versorgung des Gebiets kann aus der Trafostation „Flurstraße“ erfolgen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderen Versorgungsträgern ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens drei Monate vor Baubeginn dem Bayernwerk mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebiets sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Eine Gasrohr- oder Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für die Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten mindestens drei Monate vor Baubeginn dem Bayernwerk bzw. der LuK mitzuteilen sind. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Der Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom wird derzeit von der Telekom geprüft.

Für die Erschließung des Gebiets mit Telekommunikations-Dienstleistungen ist es zur Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern erforderlich, dass sich der Erschließungsträger oder die Kommune mindestens fünf Monate vor Baubeginn mit der Telekom in Verbindung setzt. In allen Straßen oder Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Eventuell reichen bestehende Anlagen nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bestehende Straßen aufgebrochen werden müssen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

10.3. Müllentsorgung

Die Hausmüllentsorgung erfolgt über Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung des Landkreises Kulmbach.

10.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch den Markt Marktleugast:

12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

12.2. Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts

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

12.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

12.3.1. Luftreinhaltung

Es sind schadstoffarme Heizmedien zu verwenden.

Vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach wird auf die Belange des landwirtschaftlichen Betriebs Schramm hingewiesen. Die genannte Flur-Nummer 308, die für eine Beweidung vorgesehen ist, liegt rund 200 Meter von den nächstgelegenen Punkten des Planungsgebiets entfernt und nicht im Bereich der Hauptwindrichtung. Bestehende Wohngebäude sind nur wenig mehr als 100 Meter von diesem Grundstück entfernt, sodass davon auszugehen ist, dass das Planungsgebiet nicht durch Gerüche, Geräusche oder Staubentwicklung beeinträchtigt wird.

12.3.2. Emissionen

Störende Geräuscheinwirkungen aus der Nachbarschaft, die auf das Gebiet einwirken, sind vorhanden.

Die Bundesstraße B 289 liegt rund 800 Meter westlich des Planungsgebiets. Bei der Zählstelle Marktleugast ergibt sich aus der Zählung 2016 eine Verkehrsbelastung von 2.951 Fahrzeugen in 24 Stunden; daraus resultiert ein DTV von 177 Fahrzeugen tagsüber und 32 Fahrzeugen nachts bei einem Lkw-Anteil von jeweils 20 %. Somit ergibt sich ein Mittelungspegel von 64 dB tagsüber und 57 dB nachts. Im betreffenden Bereich ist, zumindest abschnittsweise, keine Höchstgeschwindigkeit angeordnet. Die Entfernung beträgt rund 800 Meter, was einen Abschlag von jeweils 23 dB erbringt. Somit ergeben sich Beurteilungspegel von 41 dB tagsüber und 34 dB nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB tagsüber und 45 dB nachts können somit eingehalten werden.

Etwa 200 Meter westlich des Plangebietes liegt die Staatsstraße St 2158. Bei der Zählstelle Marktleugast ergibt sich aus der Zählung 2016 eine Verkehrsbelastung von 1.889 Fahrzeugen in 24 Stunden; daraus resultiert ein DTV von 113 Fahrzeugen tagsüber und 11 Fahrzeugen nachts bei einem Lkw-Anteil von tagsüber 20 % und nachts 10 %. Somit ergibt sich ein Mittelungspegel von 62 dB tagsüber und 51 dB nachts. Im betreffenden Bereich ist eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angeordnet, was einen Abschlag von 3,5 dB tagsüber und 4 dB nachts begründet. Die Entfernung beträgt rund 200 Meter, was einen weiteren Abschlag von jeweils 13 dB erbringt. Somit ergeben sich Beurteilungspegel von 45,5 dB tagsüber und 30 dB nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB tagsüber und 45 dB nachts können somit eingehalten werden.

Gewerblich genutzte Flächen liegen ungefähr 250 Meter südlich des Baugebiets. Über Emissionen von diesen Flächen liegen keine Unterlagen vor.

An das Planungsgebiet schließen sich im Westen Sportanlagen an. Über Emissionen von diesen Flächen liegen keine Unterlagen vor.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde im Jahr 2023 für die Schützengesellschaft eine Bogenschießanlage genehmigt. Im Baugenehmigungsbescheid wurden die maximal zulässigen Immissionswerte beschränkt. Auf Nachfrage wurde vom Fachlichen Immissionsschutz mitgeteilt, dass sich damit die Einwände bezüglich der Lärmemissionen erledigt haben und keine weiteren Einwände vorgebracht werden.

Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, die von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung anliegender landwirtschaftlicher Flächen ausgehen, sind von den Anwohnern hinzunehmen.

Immissionen, die aus dem Gebiet heraus wirken, sind nicht erkennbar.

Bei Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schalleistungspegel $LWA \leq 50$ dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschen emittiert. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufgestellt wird.

12.3.3. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt in gewissem Umfang. Das Gebiet liegt, wie die gesamte Ortslage von Marktleugast, flächendeckend im Naturpark Frankenwald. Erhaltenswerter Gehölzbestand findet sich im Randbereich zu den Sportanlagen.

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird als Stand der Technik zugrunde gelegt.

Gemäß dem 2021 überarbeiteten Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist folgende Bewertung einschlägig:

Ausgangszustand der Eingriffsfläche:

Es handelt sich zum überwiegenden Teil um Ackerflächen. Am westlichen Rand befinden sich - Gehölzstrukturen. Diese werden durch das Vorhaben jedoch nicht berührt. Auf einer Fläche von rund 250 m² steht ein Feldgehölz.

Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
A 1: bewirtschaftete Äcker mit verarmter Segetalvegetation	7.140	3	0,4	8.568
B 112: mesophiles Gebüsch, Hecken	250	10	0,4	1.000
Summe	7.390			9.568

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume:

Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
V 11 versiegelte Verkehrsflächen des Straßenverkehrs	1.620	0		0
X 11: Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete inkl. typischer Freiräume	4.310	2	0,4	3.448
P 22: strukturreiche Privatgärten und Kleingartenanlagen	1.460	7	0,4	4.088
Summe	7.390			7.536

Die geschaffene Aufwertung gleicht somit die bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigung des vorhandenen ökologischen Zustands im Hinblick auf die Wertigkeit der Biotopausstattung nicht aus. Die fehlenden 2.032 WP werden durch die Aufwertung externer Flächen ausgeglichen.

A/E 1:

Entlang des Fuß- und Radwegs zwischen Marktleugast und Marienweiher wurden vor rund 20 Jahren Laubbäume gepflanzt, von denen noch elf stehen (neun Obstbäume und zwei Laubbäume).

Ausgangszustand der Fläche:

Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
B 432: Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	1.400	10	10	14.000
Summe	1.400			14.000

Entlang des Fuß- und Radweges zwischen Marktleugast und Marienweiher wird auf den Grundstücken Flur-Nrn. 619 und 631 der Gemarkung Marktleugast die bestehende Obst- und Laubbaumreihe ergänzt. In die vorhandenen Lücken werden insgesamt vier Obstbaum-Hochstämme in einem gegenseitigen Abstand von etwa zehn Metern gepflanzt. Es sind standortgerechte, alte Sorten zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm mit Ballen zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume sind gegen Wildverbiss zu schützen, bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind.

Die Fläche wird derzeit teilweise von der Gemeinde, teilweise von den angrenzenden Landwirten gemäht. Der gemeindliche Anteil beläuft sich auf rund 1.400 m².

Die Grünlandflächen entlang des Geh- und Radwegs sind in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln. Entwicklungsziel ist eine arten- und kräuterreiche Magerwiese; die Entwicklungsdauer wird mit 20 Jahren angesetzt. Es ist standortgerechtes, autochthones Saatgut mit hohem Kräuteranteil (mindestens 30 %) zu verwenden. Im Vorfeld ist möglichst eine Ausmagerung durch Mahd und Beerntung mit Abtransport vorzusehen. Für diese Flächen ist folgende Nutzung vorzusehen: Entwicklung des Grünlandes: Angepasste, extensive Mahd mit Schnitzeitpunkt zwischen Mitte und Ende Juni (15. bis 30. Juni). Das Mähgut ist zu entfernen.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume:

Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
B 441: Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland, junge bis alte Ausbildung	1.400	12	1	16.800
Summe	1.400			16.800

Es erfolgt eine Aufwertung der Fläche um 2.800 WP. Der Eingriff kann somit als ausgeglichen angesehen werden.

12.4. Wirtschaft

Belange der gewerblichen Wirtschaft werden nicht berührt.

Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden durch den Bebauungsplan berührt; die überplanten Flächen gehören zu landwirtschaftlichen Betrieben und werden von diesem bearbeitet. Somit werden diese Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion herausgenommen.

12.5. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

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

13. Umweltbericht

13.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die überplante Fläche hat eine Größe von etwa 1,5 Hektar. Es kann davon ausgegangen werden, dass davon rund 6.000 m² versiegelt werden.

13.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

13.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Die überplanten Bereiche werden derzeit landwirtschaftlich genutzt; sie sind an das Straßen- und Wegenetz des Marktes Marktleugast angebunden.

13.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Das Vorhaben hat positive Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung des Marktes Marktlegast, weil mit der Ausweisung von Wohnbauflächen die Ansiedlung junger Familien erleichtert wird.

13.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt in gewissem Umfang. Das Gebiet liegt, wie die gesamte Ortslage von Marktlegast, flächendeckend im Naturpark Frankenwald. Erhaltenswerter Gehölzbestand findet sich im Randbereich zu den Sportanlagen.

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird als Stand der Technik zugrunde gelegt.

Gemäß dem 2021 überarbeiteten Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist folgende Bewertung einschlägig:

Ausgangszustand der Eingriffsfläche:

Es handelt sich zum überwiegenden Teil um Ackerflächen. Am westlichen Rand befinden sich - Gehölzstrukturen. Diese werden durch das Vorhaben jedoch nicht berührt. Auf einer Fläche von rund 250 m² steht ein Feldgehölz.

Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
A 1: bewirtschaftete Äcker mit verarmter Segetalvegetation	7.140	3	0,4	8.568
B 112: mesophiles Gebüsch, Hecken	250	10	0,4	1.000
Summe	7.390			9.568

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume:

Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
V 11 versiegelte Verkehrsflächen des Straßenverkehrs	1.620	0		0
X 11: Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete inkl. typischer Freiräume	4.310	2	0,4	3.448
P 22: strukturreiche Privatgärten und Kleingartenanlagen	1.460	7	0,4	4.088
Summe	7.390			7.536

Die geschaffene Aufwertung gleicht somit die bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigung des vorhandenen ökologischen Zustands im Hinblick auf die Wertigkeit der Biotopausstattung nicht aus. Die fehlenden 2.032 WP werden durch die Aufwertung externer Flächen ausgeglichen.

A/E 1:

Entlang des Fuß- und Radwegs zwischen Marktleugast und Marienweiher wurden vor rund 20 Jahren Laubbäume gepflanzt, von denen noch elf stehen (neun Obstbäume und zwei Laubbäume).

Ausgangszustand der Fläche:

Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
B 432: Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	1.400	10	10	14.000
Summe	1.400			14.000

Entlang des Fuß- und Radweges zwischen Marktleugast und Marienweiher wird auf den Grundstücken Flur-Nrn. 619 und 631 der Gemarkung Marktleugast die bestehende Obst- und Laubbaumreihe ergänzt. In die vorhandenen Lücken werden insgesamt vier Obstbaum-Hochstämme in einem gegenseitigen Abstand von etwa zehn Metern gepflanzt. Es sind standortgerechte, alte Sorten zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm mit Ballen zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume sind gegen Wildverbiss zu schützen, bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind.

Die Fläche wird derzeit teilweise von der Gemeinde, teilweise von den angrenzenden Landwirten gemäht. Der gemeindliche Anteil beläuft sich auf rund 1.400 m².

Die Grünlandflächen entlang des Geh- und Radwegs sind in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln. Entwicklungsziel ist eine arten- und kräuterreiche Magerwiese; die Entwicklungsdauer wird mit 20 Jahren angesetzt. Es ist standortgerechtes, autochthones Saatgut mit hohem Kräuteranteil (mindestens 30 %) zu verwenden. Im Vorfeld ist möglichst eine Ausmagerung durch Mahd und Beerntung mit Abtransport vorzusehen. Für diese Flächen ist folgende Nutzung vorzusehen: Entwicklung des Grünlandes: Angepasste, extensive Mahd mit Schnitzeitpunkt zwischen Mitte und Ende Juni (15. bis 30. Juni). Das Mähgut ist zu entfernen.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume:

Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
B 441: Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland, junge bis alte Ausbildung	1.400	12	1	16.800
Summe	1.400			16.800

Es erfolgt eine Aufwertung der Fläche um 2.800 WP. Der Eingriff kann somit als ausgeglichen angesehen werden.

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

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:
Zufahrten und Stellplätze sollten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

- **Verkehrliche Maßnahmen:**

Verkehrliche Maßnahmen sind aufgrund des geringen Umfangs der Baugebietserweiterung nicht notwendig.

- **Schallschutzmaßnahmen:**

Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, die von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung anliegender landwirtschaftlicher Flächen ausgehen, sind von den Anwohnern hinzunehmen. Weitere störende Einwirkungen sind nicht ersichtlich. Immissionen, die aus dem Gebiet heraus wirken, sind ebenfalls nicht erkennbar.

13.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Wie bereits im vorigen Punkt ausgeführt wurde, erfolgt Versiegelung des Bodens. Zusätzlicher Verkehr ist wegen des geringen Umfangs der Baugebietserweiterung nicht erforderlich. Mit störenden Schallimmissionen ist nicht zu rechnen.

13.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Eine Ausweisung von Bauflächen wäre grundsätzlich auch an anderer Stelle des Gemeindegebiets denkbar.

13.6. Zusätzliche Angaben

13.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung und zur Verbesserung der Verkehrssituation werden durchgeführt. Maßnahmen zur Verringerung von Schallemissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

13.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen

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

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten. Jedoch können Leckagen auf Grund von Unfällen oder Unachtsamkeiten in der Bauphase oder während des laufenden Betriebs nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen z.B. Motoröle oder Kraftstoffe in den Untergrund gelangen.

Das Gelände wird in seiner Höhenlage verändert im Bereich von Gebäuden, Zufahrten und Verkehrsanlagen.

13.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Keine.

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

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die Eingrünungsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Kulmbach regelmäßig einmal im Jahr vor Ort überprüft. Dabei sollte festgelegt werden, welche Pflegemaßnahmen erforderlich sind oder ob Nachpflanzungen wegen Verlust bzw. Nachsaaten erforderlich werden.

13.7. Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bauleitplanung

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

Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind. Entlang der Webergasse südlich des Planungsgebiets verläuft der Wanderweg KU 71 „Brunnenweg“ des Frankenwaldvereins.

Wie den Ausführungen unter Punkt 12.3.2. „Emissionen“ dieser Begründung zu entnehmen ist, entsteht durch die geplante Maßnahme für die im Umkreis lebende Bevölkerung keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

Im gleichen Punkt wird ausgeführt, dass durch die geplante Maßnahme Lärm- und Staubemissionen während der Bauphase, in geringem Umfang auch während des laufenden Betriebs entstehen. Visuelle Störungen beschränken sich auf den unmittelbaren Nahbereich. Diese geringe Beeinträchtigung wird jedoch durch die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen ausgeglichen. Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden, da sich das Planungsgebiet am westlichen Ortsrand von Marktleugast befindet, der bereits durch bauliche Nutzung geprägt ist.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Im Planungsgebiet oder im Umfeld sind keine Vorkommen streng geschützter Arten, nach FFH oder Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten bekannt. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird daher abgesehen.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt aufgrund der Kleinräumigkeit und der Lage am Ortsrand keine Trennungsfunktion.

Schutzgut Boden:

Durch die Maßnahme erfolgt Flächenversiegelung.

Mit dem Eingriff wird Oberboden abgeschoben im Bereich der geplanten Gebäude und der Verkehrsflächen. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr besteht sowohl durch Wind als auch auf Grund der leichten Hanglage durch Wasser; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt in gewissem Ausmaß durch die notwendige Geländegestaltung.

Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalden des Oberbodens verändert.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Schutzgut Wasser:

Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im Wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet fällt nach Südosten. Niederschlagswasser, das nicht im Untergrund versickert, entwässert derzeit in Richtung des Leugastbachs. Bäche, Teiche oder andere Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt. Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten kann, trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, die von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung anliegender landwirtschaftlicher Flächen ausgehen, sind von den Anwohnern hinzunehmen. Weitere störende Einwirkungen sind nicht ersichtlich. Immissionen, die aus dem Gebiet heraus wirken, sind ebenfalls nicht erkennbar.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes ist mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen von den Hängen der umliegenden Höhenrücken, insbesondere vom Galgenberg, zu rechnen.

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass der Bereich um Marktleugast aufgrund der umliegenden Waldflächen, insbesondere im Süden des Gemeindegebietes, einen klimatischen Ausgleichsraum darstellt. Der Eingriff in die bestehende Nutzung könnte kleinklimatische Auswirkungen hervorrufen.

Schutzgut Landschaft:

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wird jedoch durch bestehende und geplante Eingrünungen abgemildert. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden auf Grund des relativ geringen Umfangs des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben möglicherweise eine Beeinträchtigung dar, da ein Wanderweg in der Nähe des Gebietes verläuft. Bodenveränderungen finden nur in untergeordnetem Maßstab statt. Eine Änderung der Vegetation tritt ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen in Flächen für Gebäude, Verkehrsanlagen und Grünflächen umgewandelt werden.

Die Fläche im Osten von Marktleugast weist keine erhebliche Fernwirkung auf, die Einsehbarkeit ist nur in unmittelbarem Nahbereich gegeben. Um diese Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugleichen, werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Damit sich das Vorhaben in das Landschaftsbild einfügt, sind ungebrochene und leuchtende Farben zu vermeiden und Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Marktleugast wird durch die vorgesehene Eingrünung des Geländes abgemildert. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet nicht statt, da das Vorhaben von seinem Umfang her zu kleinräumig ist, um solche Auswirkungen hervorzurufen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

14. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

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



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 29. Januar 2024
Aufgestellt: Kronach, im August 2024

Bauleitplanung

Satzung des Marktes Marktleugast über die Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Kosertalblick“

Satzungsbeschluss:

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zur Bebauungsplanung wurden vom Marktgemeinderat des Marktes Marktleugast in der Sitzung am behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss werden die Planungsunterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der Änderung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl., S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl., S. 1353), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) erlässt der Markt Marktleugast folgende

Satzung:

§ 1

Die Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Kosertalblick“, betreffend die unter Punkt 5.8. der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Grundstücke, nach der zum Bestandteil dieser Satzung erklärten Zeichnung mit verbindlichen Festsetzungen und der Begründung, gefertigt vom Ingenieurbüro IVS, in der Fassung vom 27. Juli 2022, geändert am 29. Januar 2024 und am wird hiermit beschlossen.

§ 2

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Marktleugast, den

.....
Franz Uome
Erster Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

