



Markt Marktleugast
Landkreis Kulmbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße" mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht



Entwurf vom 28.04.2025

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Markt Marktleugast
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Franz Uome

Neuensorger Weg 10
95352 Marktleugast

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Lena Lindstadt**
M.A. Kulturgeographie
Axel Reingruber
Dipl.Ing.(FH) Landschaftsplanung

Planstand Entwurf vom 28.04.2025

Nürnberg, 28.04.2025
TB|MARKERT

Marktleugast, _____
Markt Marktleugast

Matthias Fleischhauer

1. Bürgermeister Franz Uome

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	6
A.1	Anlass und Erfordernis	6
A.2	Ziele und Zwecke	6
A.3	Vorbemerkung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	6
A.4	Beschreibung des Vorhabens	6
A.4.1	Gebäude	7
A.4.2	Zufahrten und Stellplätze	7
A.4.3	Freiflächen	7
A.5	Verfahren	7
A.6	Ausgangssituation	7
A.6.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	7
A.6.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	8
A.7	Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	8
A.7.1	Übergeordnete Planungen	8
A.7.2	Baurecht, rechtsverbindlicher Bebauungsplan	12
A.7.3	Naturschutzrecht	13
A.7.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	13
A.7.5	Wasserhaushalt	13
A.7.6	Immissionsschutz	13
A.7.7	Denkmalschutz	13
A.8	Planinhalt	14
A.8.1	Städtebauliche Konzeption	14
A.8.2	Räumlicher Geltungsbereich	14
A.8.3	Art der baulichen Nutzung	14
A.8.4	Maß der baulichen Nutzung	14
A.8.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	15
A.8.6	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	15
A.8.7	Immissionsschutz	15
A.8.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	16
A.8.9	Grünordnung	16
A.8.10	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	18
A.8.11	Erschließung, Ver- und Entsorgung	20
A.8.12	Flächenbilanz	22
A.9	Nachrichtliche Übernahmen	22
A.10	Interkommunale Abstimmung	23

A.11	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB	23
A.12	Hochwasserschutz und Starkregenereignisse	24
A.13	Wesentliche Auswirkungen der Planung	24
B	Umweltbericht	26
B.1	Einleitung	26
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	26
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	27
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	29
B.2.1	Schutzgut Fläche	29
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	30
B.2.3	Schutzgut Boden	31
B.2.4	Schutzgut Wasser	31
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	31
B.2.6	Schutzgut Landschaft	32
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	32
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	33
B.2.9	Wechselwirkungen	33
B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	33
B.3.1	Wirkfaktoren	33
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	34
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	34
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	35
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	35
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	35
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	36
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	36
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	36
B.3.10	Wechselwirkungen	37
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	39
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	39
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	40
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	40

B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	40
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	40
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	41
B.5.3	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	48
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	48
B.7	Zusätzliche Angaben	49
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	49
B.7.2	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	49
B.7.3	Referenzliste mit Quellen	50
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	51
C	Rechtsgrundlagen	52
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	52
E	Abkürzungsverzeichnis	53
F	Verzeichnis der Anlagen	53

ABC = Änderungen zu Vorentwurfsfassung

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Im Osten von Marktleugast besteht die Bestrebung, eine bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche neu zu entwickeln. Das Plangebiet grenzt direkt an das bestehende Siedlungsgebiet des Hauptorts Marktleugast an und soll zukünftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Auf dem ca. 0,77 ha großen Grundstück soll sich ein Lebensmittelmarkt ansiedeln. Die Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes am westlichen Ortsrand ist für das moderne Warensortiment nicht mehr ausreichend, Erweiterungsmöglichkeiten bestehen nicht.

Der Markt Marktleugast möchte somit dem bestehenden Bedarf nach Lebensmitteleinzelhandel nachgehen und damit die wohnortnahe Daseinsvorsorge sichern. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan soll zudem die städtebauliche Ordnung zukünftig gesichert werden.

Das Plangebiet ist gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten, somit besteht für die Errichtung von Gewerbebebauung kein Baurecht. Um eine Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dazu ist, aufgrund der geplanten Nutzung als Lebensmittelmarkt mit 1.200 m² Verkaufsfläche, die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für den Lebensmitteleinzelhandel erforderlich.

Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Sonderbaufläche ausgewiesen, es erfolgt keine Änderung des Flächennutzungsplans.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“ möchte der Markt Marktleugast die Entwicklung des Gemeindegebiets zukunftsfähig fördern.

Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes durch den Vorhabenträger PREBAG Immobilien 21 GmbH & Co. KG soll die Nahversorgung vor Ort gesichert werden. Die Verortung an der Münchberger Straße ermöglicht nicht nur eine wohnortnahe Erreichbarkeit für die Einwohner des Hauptorts Marktleugast, sondern ebenso eine gute Anbindung für die umliegenden Ortschaften.

A.3 Vorbemerkung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt. In der Planzeichnung zum vorliegenden Entwurf wird das Vorhaben in seinen Grundzügen als Hinweis dargestellt.

A.4 Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger PREBAG Immobilien 21 GmbH & Co. KG plant am südöstlichen Ortsrand von Marktleugast, auf den Flurstücken Fl. Nr. 531 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 526 und

529, jeweils Gemarkung Marktleugast, die Bebauung durch einen Lebensmittelmarkt. Dadurch soll die wohnortnahe Versorgung mit Gütern der Nahversorgung zukünftig sichergestellt und für die Bewohnerinnen und Bewohner Marktleugast ein attraktives Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu alltäglichen Einrichtungen gewährleistet werden.

A.4.1 Gebäude

Die Planung umfasst die Errichtung eines Gebäudes für die Nutzung als Lebensmittelmarkt. Das Gebäude umfasst neben den eigentlichen Verkaufs-/Kundenbereichen noch Räume für die Anlieferung, die Lagerung der Waren, sowie Personal-, Büro und Technikräume.

A.4.2 Zufahrten und Stellplätze

Östlich an die Bebauung angrenzend befindet sich eine Stellplatzfläche mit etwa 70 Stellplätzen für den motorisierten Individualverkehr, welche für die Einkaufenden des Lebensmittelmarkts bestimmt ist. Dabei sind sowohl Stellplätze für E-Autos vorgesehen sowie Behindertenstellplätze und Eltern-Kind-Stellplätze. Im Nordosten der Stellplatzfläche befinden sich des Weiteren Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Die Zufahrt erfolgt über die Jahnstraße, welche entlang der westlichen Grenze des Plangebiets verläuft.

Die Anlieferung erfolgt südlich angrenzend an den Lebensmittelmarkt. Erforderliche Schleppkurven sind auf der Stellplatzfläche ausreichend vorhanden.

A.4.3 Freiflächen

Zwischen Jahnstraße und Stellplatzfläche ist die Errichtung einer Regenrückhalteanlage geplant. Die übrigen Freiflächen werden begrünt.

A.5 Verfahren

Der Marktgemeinderat von Marktleugast hat in seiner Sitzung am 25.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt an der Münchberger Straße“ im Regelverfahren aufzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Marktleugast entwickelbar. Die Fläche wurde bereits in der abgeschlossenen 3. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt, sodass keine Änderung im Parallelverfahren erforderlich ist.

A.6 Ausgangssituation

A.6.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Marktleugast liegt im oberfränkischen Landkreis Kulmbach. Das Plangebiet befindet sich südöstlich angrenzend an die Siedlungseinheit des Hauptorts der Marktgemeinde. Nördlich begrenzt die Münchberger Straße sowie westlich die Jahnstraße das Plangebiet. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 531 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 526 und 529 der Gemarkung Marktleugast. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt, ohne Bebauung. Die Ackerfläche befindet sich in Privateigentum.

A.6.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.6.2.1 Nutzungen

Im Norden und Westen grenzt die Siedlungseinheit von Marktleugast an das Vorhabengebiet an. Die umliegende Bebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung im Einfamilienhauscharakter geprägt. Im Westen und Nordosten befinden sich Gewerbenutzungen.

Im Osten und Süden grenzen an das Vorhabengebiet großflächig landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Geltungsbereich des Grundstücks umfasst zudem einen bestehenden Feldweg, welcher in der Planung erhalten bleibt und die Anfahrt der hinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet.

A.6.2.2 Verkehrserschließung

Erschlossen wird das Plangebiet über die im Westen angrenzende Jahnstraße. Diese führt in die etwa 40 m nördlich verlaufende Münchberger Straße, die B 289. Diese führt Richtung Westen innerhalb von 20 km in das Oberzentrum Kulmbach sowie Richtung Osten innerhalb von 12 km in das Mittelzentrum Münchberg, hier ist ebenfalls die nächstgelegene Anschlussstelle auf die Autobahn A9 gegeben.

A.6.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Vorhabengebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Hauptorts Marktleugast. Das Gebiet ist in Richtung Süden und Osten von Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung umgeben, im Norden und Westen grenzt Siedlungsgebiet an.

Die Topographie des Geltungsbereichs ist relativ eben. Die Geländehöhe beträgt im östlichen Bereich 549 m ü. NHN und fällt in Richtung Westen um etwa 2,5 Meter ab.

A.6.2.4 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.7 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

A.7.1 Übergeordnete Planungen

A.7.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Das Gemeindegebiet von Marktleugast befindet sich nordöstlich des Oberzentrums Kulmbach. Es liegt entsprechend der Darstellung zur Verwaltungsgliederung im allgemeinen ländlichen Raum. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Helmbrechts im Nordosten von Marktleugast.

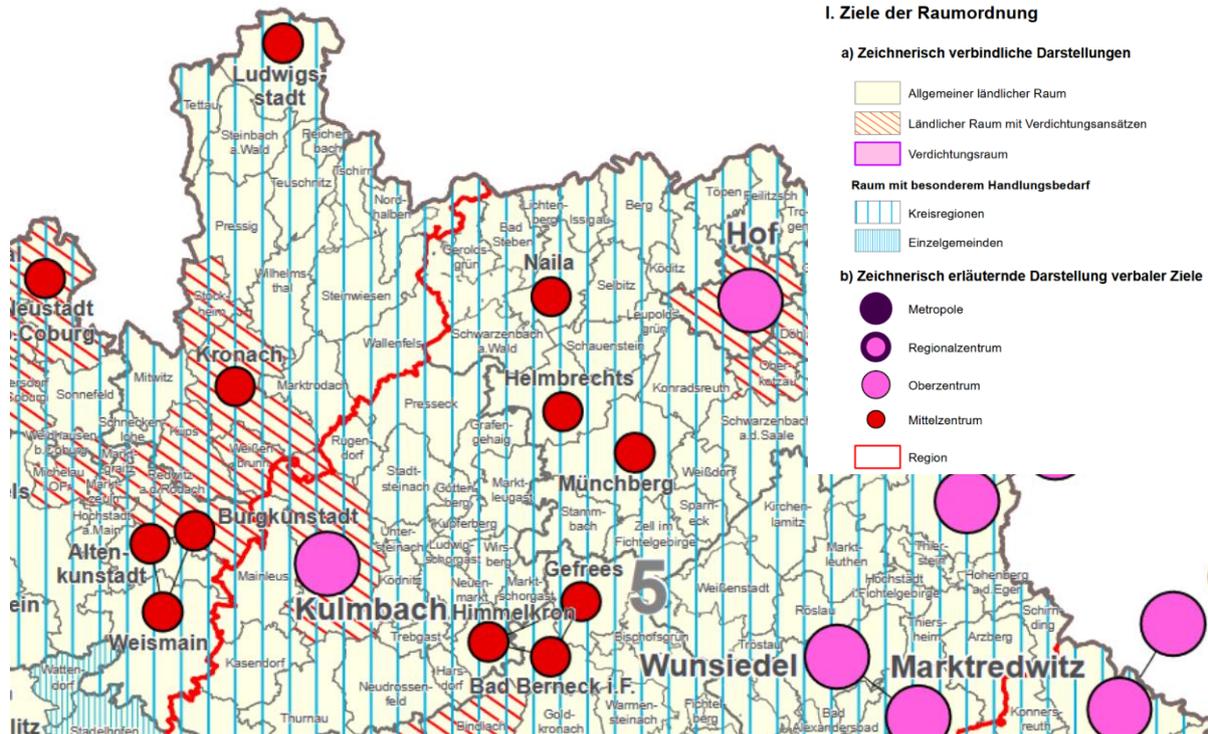


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan, Strukturkarte (Stand: 15.11.2022)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen [Z. 1.1.1].
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern, wo zur Sicherung der Versorgung auch digital, geschaffen oder erhalten werden [G. 1.1.1].
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten [Z. 1.1.2].
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen [G. 1.1.3].
- Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
 - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,

- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge [...] genutzt werden [G. 1.2.2].
- Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen [Z. 1.2.5].
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben [G. 1.2.6].

Raumstruktur

- Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde [Z. 2.1.5].
- Die als Grundzentrum eingestuften Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird [G. 2.1.6].
- In Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf werden Zentrale Orte auch dann festgelegt, wenn diese die erforderlichen Versorgungsfunktionen nur zum Teil erfüllen, aber für ein ausreichend dichtes Netz an zentralörtlicher Versorgung auf der jeweiligen Stufe erforderlich sind. Die so eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass diese Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können [G. 2.1.12].
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind [...] [G.2.2.5]

Siedlungsstruktur

- Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen [G. 3.1.1].
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen [Z. 3.2].
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden [G. 3.3].

A.7.1.2 Regionalplan Oberfranken-Ost (5)

Der Markt Marktleugast wird im Regionalplan als Grundzentrum/Kleinzentrum dargestellt. Er befindet sich innerhalb des allgemeinen ländlichen Raums und ist, wie das gesamte Gebiet Oberfranken-Ost, als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Der Markt Marktleugast bildet zusammen mit dem Markt Grafengehaig einer Verwaltungsgemeinschaft.

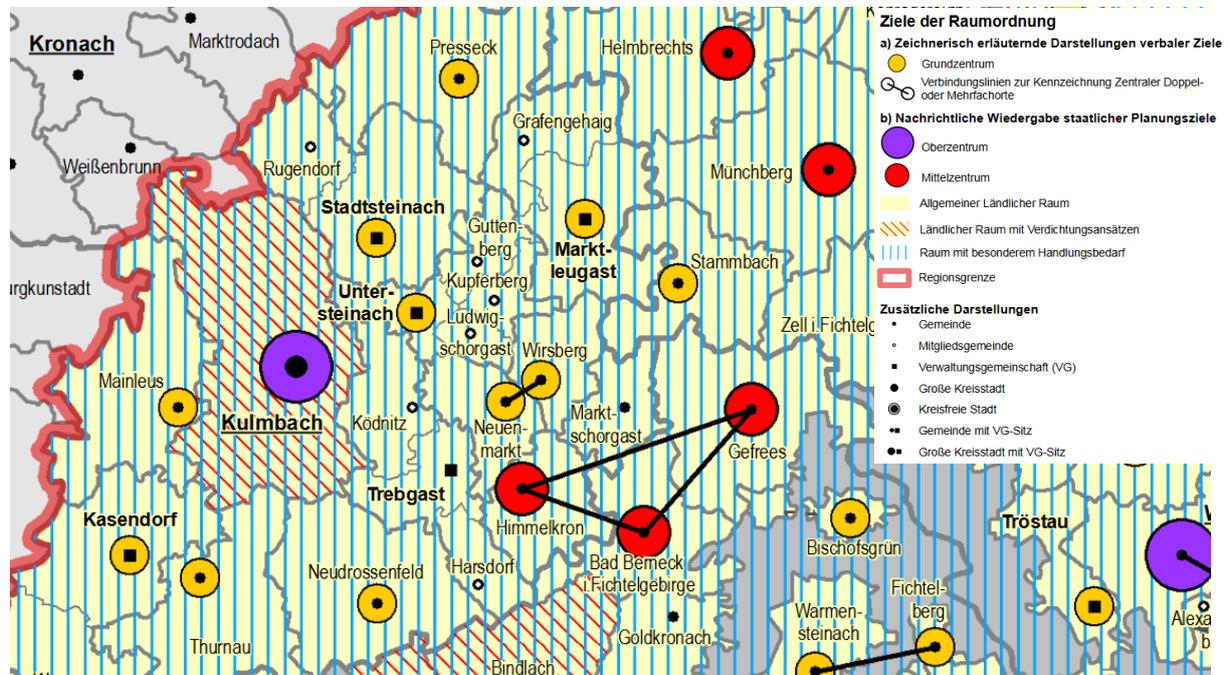


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Oberfranken-Ost (ohne Maßstab, Stand: März 2018)

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:

Allgemeine Ziele

- Die Region Oberfranken-Ost soll insgesamt und in ihren Teilräumen so entwickelt werden, dass ihre Vorzüge langfristig erhalten und zugunsten der Bevölkerung und der Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt in der Region eingesetzt werden. [...] [1.1]
- Die Kleinzentren [...] Marktleugast [...] sollen im Versorgungs- und Siedlungskern in ihrer Grundversorgungsfunktion für den Nahbereich gesichert und bedarfsgerecht weiter ausgebaut werden. Insbesondere sollen angestrebt werden: Insbesondere soll [in Marktleugast] angestrebt werden:
 - die Erhaltung und Weiterentwicklung des erreichten zentralörtlichen Ausbaustandes [2.1.2]

Siedlungsstruktur

- Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen

durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden [3.1.1].

- In den ländlichen Teilräumen der Region, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, soll die Siedlungsentwicklung zur Stärkung der zentralen Orte sowie der Entwicklungsachsen beitragen [3.1.4].

Wirtschaft

- In der Region soll die Sicherstellung einer ausreichenden Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft durch den Handel gewährleistet werden. Insbesondere die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs soll in allen Teilen der Region sichergestellt werden. Dafür sollen die städtebaulichen und infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden [5.2.6.1].

Landschaftliches Leitbild

- Ortsränder, Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparks und Fremdenverkehrsgebieten der Region, sollen gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden [7.1.3.1.2].

A.7.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Markt Marktleugast verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der gegenständliche Planbereich bereits als Sonderbaufläche dargestellt. Die Entwicklung des angestrebten Bebauungsplanes aus den Darstellungen des FNP ist daher möglich. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist nicht erforderlich.

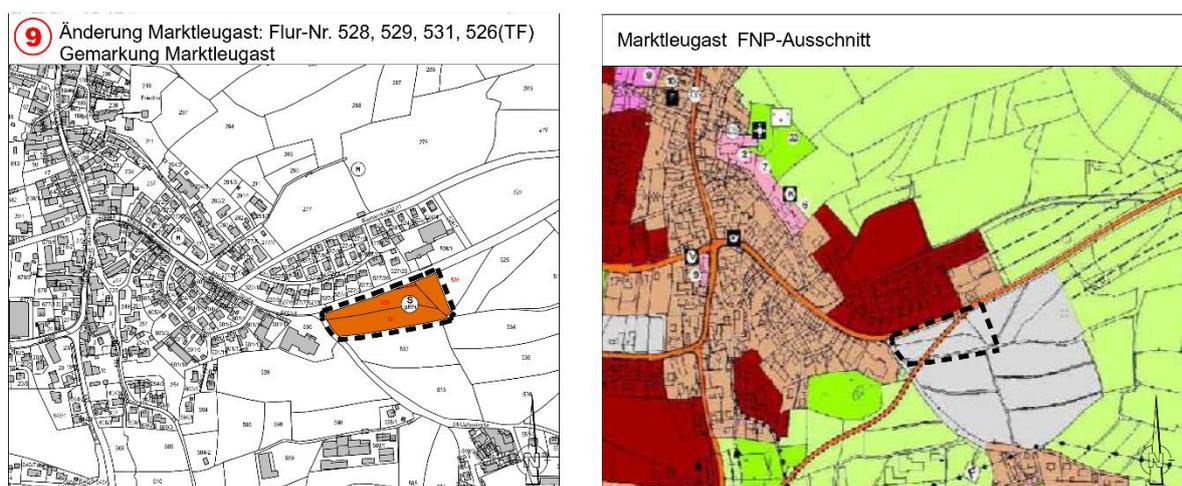


Abbildung 3: Flächennutzungsplan Marktleugast, Ausschnitt 3. Änderung (ohne Maßstab)

A.7.2 Baurecht, rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Plangebiet liegt gegenwärtig im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Es besteht kein Baurecht.

A.7.3 Naturschutzrecht

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im Umfeld des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Das Plangebiet ist Teil des Naturparks Frankenwald (NP-00005 – BAY-08).

A.7.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Ein Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz nach §44 BNatSchG und EU-FFH-Richtlinie (Anh. IV) des „Büro für ökologische Studien“ vom 17.09.2024 befindet sich im Anhang. Es wurden keine relevanten Arten im Vorhabenbereich nachgewiesen, da jedoch von Randvorkommen der Feldlerche auszugehen ist, wird ein artenschutzrechtlicher Ausgleich auf freiwilliger Basis geleistet. Dieser sieht die Entwicklung von 0,3ha landwirtschaftlicher Fläche zum Bodenbrüterhabitat durch eine Abfolge von Blühflächen, Blühstreifen und Ackerbrache vor und soll im direkten Umfeld erfolgen.

A.7.5 Wasserhaushalt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen extrem und wassersensiblen Bereichen.

In etwa 600 m Entfernung östlich des Vorhabensgebietes befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Marktleugast. Die Planung sollte keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet haben.

A.7.6 Immissionsschutz

Mit Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen, die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen, ist zu rechnen.

A.7.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- 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.

- 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.

A.8 Planinhalt

A.8.1 Städtebauliche Konzeption

Innerhalb des Vorhabengebiets ist insgesamt ein Gebäudekörper geplant, dieser stellt den Lebensmittelmarkt dar. Der Markt nimmt im insgesamt ca. 7.661 m² großen Grundstück insgesamt eine Fläche von ca. 1.686 m² ein, wovon die Verkaufsfläche des Marktes ca. 1.076 m² beträgt. Der Gebäudekörper soll im östlichen Teilbereich des Plangebiets angesiedelt werden, die Stellplätze befinden sich westlich davon. Die Ein- und Ausfahrt zum Plangebiet ist an der Jahnstraße vorgesehen.

A.8.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan beinhaltet das Grundstück Flst.-Nr. 531 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 526 und 529, jeweils Gemarkung Marktleugast. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 7.661 m².

A.8.3 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht dem konkret geplanten Vorhaben. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Backshop und Café mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.200 m².

A.8.4 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche für das Gewerbegebiet wird mit 70 vom 100 (GRZ 0,70) festgesetzt. Gemäß § 17 BauNVO verbleibt das Vorhaben damit unterhalb der Orientierungswerte für sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Die Oberkante des Fertigfußbodens (FFOK) im Erdgeschoss darf eine Höhe von **549,5 Metern** über NHN nicht überschreiten.

Die Firsthöhe von Gebäuden darf eine Höhe von **8,0 m**, bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten; untergeordnete Bauteile (technische Dachaufbauten, Klimageräte, Lüftungskanäle, etc.) dürfen die maximal zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

Nicht mit dem Hauptgebäude verbundene Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3,0 m bezogen auf die geplante Geländeoberfläche am jeweiligen Standort nicht überschreiten.

Der geplante Werbepylon darf eine Höhe von 5,0 m gezogen auf die geplante Geländehöhe am Standort nicht überschreiten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Planungen zum Vorhaben.

A.8.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt; die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die folgenden baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig: Kfz-Stellplätze (inkl. E-Ladesäulen), Unterstände für Einkaufswagen, Stellplätze für Fahrräder sowie ein Werbepylon.

Die Errichtung einer Trafostation mit einer Grundfläche von max. 20 m² sowie einem Zufahrtspylon mit einer Grundfläche von max. 1 m² ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vordächer sind als auskragende Bauteile bis zu einer Tiefe von 2 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

A.8.6 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Dächer sind als Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5°, bezogen auf die Parallele der Geländeoberfläche, auszubilden.

Dachflächen sind mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. PV-Anlagen) zu belegen.

Innerhalb des Baugebietes ist ein Werbepylon mit einer Höhe von bis zu 5,0 m, bezogen auf die Geländeoberfläche, zulässig. Blinkende oder neonfarbene Werbeanlagen sind nicht zulässig.

A.8.7 Immissionsschutz

Für das Vorhaben wurden die erwarteten schalltechnischen Auswirkungen untersucht: *Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung in die Nachbarschaft* vom 04.06.2024, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth.

Gemäß gutachterlicher Betrachtung ist für den Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes ein ausreichender Schutz vorhanden, sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Fahrgassen des Parkplatzes werden asphaltiert
- Es erfolgt keine Nachtanlieferung zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr
- Die haustechnischen Anlagen dürfen die in der Schallprognose angesetzten Schallleistungspegel nicht überschreiten

- Eine der beiden Öffnungen der Einkaufswagen-Sammelbox ist in Richtung Osten zum geplanten Markt hin ausgerichtet und die andere in Richtung Süden
- Die Seitenwände der Einkaufswagen-Sammelbox sind bis zu einer Höhe von $h = 2,0$ m über GOK geschlossen auszuführen.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Beleuchtete Werbeanlagen sind unter Beachtung der Vorgaben in den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 so auszuführen, dass keine relevante Beleuchtung in Richtung der Wohnbebauung erfolgt.

A.8.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft ein landwirtschaftlich genutzter Feldweg. Durch diesen erfolgt die Anfahrt der hinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Anfahrt soll weiterhin ermöglicht werden und wird zukünftig über die Zufahrt zum geplanten Markt erfolgen. Dazu wird ein Geh- und Fahrrecht in einer Breite von mind. 3,5 m für den landwirtschaftlichen Verkehr entlang der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

A.8.9 Grünordnung

A.8.9.1 Grünordnerische Konzeption

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.8.9.2 Pflanzmaßnahmen

Es sind innerhalb der als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Fläche mind. 11 Bäume gemäß der Artenliste A) „Bäume“ zu pflanzen. Zwischen den einzelnen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10 m einzuhalten, sowie Strauchgruppen gemäß der Artenliste B) „Sträucher“ zu entwickeln. Die Art und Mindestpflanzqualität wird entsprechend den Vorgaben in der Artenliste festgesetzt. Die Standorte sind freiwählbar.

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Wiesen-, Rasen- oder Bodendecker-Flächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern zu entwickeln.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht zu

pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

A.8.9.3 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.

Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125, „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswese, Ausgabe 1989 zu beachten.

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen in Ortsrandbereichen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände gemäß AGBGB Art. 47 – 50 einzuhalten.

Bodenschutz

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §§ 6 - 8 BBodSchV ist zu achten. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten, unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, ist zu achten.

Oberstes Ziel ist der Schutz des Bodens, wie auch die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb von Bauflächen.

Anfallendes Bodenmaterial, dass aufgrund der Zusammensetzung oder möglicher Belastung nicht eingebaut werden kann, ist entsprechend den aktuell gültigen rechtlichen Vorgaben zu behandeln oder zu entsorgen.

Bei Auffälligkeiten, die im Rahmen von Bautätigkeiten auftreten und die auf Altlasten oder Ablagerungen schließen lassen, ist das Landratsamt Kulmbach – Sachgebiet 35 – zu informieren, damit weitere Maßnahmen in Abstimmung erfolgen. Dies auch im Hinblick darauf, da bei der Untersuchung im Rahmen des Baugrundgutachtens geringfügige Fremdbestandteile (Ziegel) und Prüfwertüberschreitungen festgestellt wurden.

A.8.9.4 Artenliste

A) Bäume

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen; Stammumfang: 14-16 cm)

<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	<i>Feld-Ahorn</i> Sorte „Elsrijk“
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Berg-Ahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Birke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Trauben-Eiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>

B) Sträucher

(Mindestpflanzqualität: autochthones Pflanzgut, mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Gewöhnliche Berberitze</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Blutroter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigriffeliger Weißdorn</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Gewöhnliches Pfaffenhütchen</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehdorn</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Schneeball</i>

A.8.10 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München) herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

Die ausführliche Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichs erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist ein Ausgleich in Höhe von 14.669 Wertpunkten erforderlich.

Der Ausgleich findet aufgeteilt auf 2 externen Maßnahmenflächen statt.

Maßnahmenfläche 1 befindet sich auf Teilstücken der Flurstücke 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630 und 633, alle Gemarkung Marktleugast. Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich 550m vom Geltungsbereich entfernt in südsüdöstlicher Richtung, im Talraum des Leugastbaches.

Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 1850 m², derzeit wird die Fläche als extensives Grünland genutzt.

Entwicklungsziel ist ein Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland (BNT B432).

Es werden mind. 8 Stück heimische Obst-Hochstämmen einschl. Pflanzschnitt und Verbisschutz (z. B. Baumschutzmatte aus Fichtenholz) gepflanzt, der Pflanzabstand innerhalb und zwischen den Reihen muss mindestens 10 m betragen, eine Baumscheibendüngung ist zulässig. Jährlich soll eine Baumkontrolle mit Erziehungsschnitt zur Erhaltung erfolgen. In den ersten 3 Jahren dürfen maximal 3 Mahdgänge pro Jahr stattfinden, wobei die 1. Mahd nach dem 15. Juni, die 2. Mahd im August und die 3. Mahd im Herbst stattfinden soll. Ab dem 4. Jahr maximal sind nur noch 2 Mahdgänge pro Jahr zulässig, hierbei hat die 1. Mahd nach dem 15. Juni und die 2. Mahd im Herbst zu erfolgen.

Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Eine Beweidung oder Nachbeweidung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist möglich. Das Mahdgut ist von der Ausgleichsfläche immer abzuräumen. Wiesen-Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Die Kompensationsfläche ist spätestens in der Pflanzsaison nach der Erschließung herzustellen.

Maßnahmenfläche 2 befindet sich auf Flurnummer 185/0, Gemarkung Marienweiher, Gemeinde Marktleugast. Die Fläche wird derzeit als Acker, intensiv genutzt. Die Maßnahmenfläche ist 3000 m² groß und wird auch als Fläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich für die Feldlerche herangezogen.

Die Fläche wird geteilt und je eine Hälfte als Blüstreifen/Blühbrache, die andere als Ackerbrache entwickelt. Hierbei ist auf eine lückige Aussaat und den Erhalt von Rohbodenstellen zu achten. Die Mindestbreite bei streifiger Umsetzung der Maßnahme beträgt 20m. Dünger- und PSM-Einsatz sowie mechanische Unkrautbekämpfung sind nicht zulässig. Es darf keine Mahd oder Bodenbearbeitung, kein Befahren stattfinden und die Erstbearbeitung darf nicht in den Zeitraum zwischen 15.3. und 01.07. des jeweiligen Jahres fallen. Die Teilflächen können im Rhythmus von drei Jahren getauscht werden, oder bestehen bleiben und nach drei bis vier Jahren umgebrochen und neu eingesät werden.

Blüstreifen/Blühbrache (BNT A12, bewirtschaftete Äcker mit standorttypischer Segetalvegetation)

- PIK-Maßnahme aus Artenschutzgründen
- Einsaat einer standortspezifische Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation

- reduzierte Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand belassen
- keine Mahd, keine Bodenbearbeitung
- Mindestdauer 2 Jahre auf derselben Fläche (danach Bodenbearbeitung und Neuansaat i.d.R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel, Tausch mit Ackerbrache möglich.
- bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung, um Winterdeckung zu gewährleisten

Ackerbrache (BNT A2, Ackerbrachen)

- Einsaatbrache: reduzierte Saatgutmenge (50-70 %) für lückigen Bestand,
- Keine Düngung, keine PSM
- Keine Nutzung/Mahd/Ernte
- Mindestdauer 2 Jahre, bevor Maßnahme auf anderer Fläche umgesetzt werden kann. Danach Flächenwechsel möglich, Tausch mit Blühstreifen möglich.

Tabelle 1: Ausgangszustand und Entwicklungsziel naturschutzfachlicher Ausgleich

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste		Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G 211	Mäßig extensiv genutztes artemarmes Grünland	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	10	1850	4	0	7.400
2	A1	Acker intensiv	A12	Bewirtschaftete Äcker mit standorttypischer Segetalvegetation	4	1500	2	0	3.000
3	A1	Acker intensiv	A2	Ackerbrache	5	1500	3	0	4.500
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									14.900

A.8.11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.8.11.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist ausschließlich über die westlich am Plangebiet verlaufende Jahnstraße erschlossen. Diese bietet innerhalb von 40 m eine Anbindung an die Münchberger Straße (B 289), welche das Siedlungsgebiet in Ost-West-Richtung durchläuft.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Baugrundstücken zur Bundesstraße B 289 (Münchberger Straße) sind nicht zulässig.

Der Bestand und Betrieb vorhandener Telekommunikationslinien müssen gewährleistet bleiben. Ggf. erforderliche Änderungen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

A.8.11.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über einen Anschluss an das Versorgungssystem der Gemeinde sowie in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen.

A.8.11.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an das Versorgungssystem der Gemeinde sowie in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen.

A.8.11.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den kommunalen Mischwasserkanal.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Baugrundgutachten erstellt, das auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht: *Baugrundgutachten* vom 03.06.2024, k2p umwelt-geologie GmbH, Sachsenbrunn. Gemäß gutachterlicher Betrachtung erlauben die Bodenverhältnisse keine Versickerung. Eine Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in ein Gewässer ist aus topographischen und eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die festgesetzten Regenrückhaltebecken einzuleiten, gedrosselt mit einer maximalen Einleitungsmenge von 15 l/s in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Eine direkte Einleitung in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Gemäß Überprüfung des von der Gemeinde beauftragten Ingenieurbüros ist für eine Überstauhäufigkeit von einmal in 2 Jahren (Schutzkategorie 2) eine Einleitungsmenge von bis zu 15 l/s in diesem Bereich möglich, ohne dass weitere Auswirkungen auf das Kanalnetz entstehen. Für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist ein Bereich im Westen des Plangebiets zwischen Jahnstraße und Stellplatzanlage sowie ein Bereich südlich des Gebäudes vorgesehen.

Oberflächenwasser von privaten Grundstücken darf der Bundesstraße B 289 (Münchberger Straße) sowie der Jahnstraße nicht direkt zugeführt werden.

Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Drainpflaster auszubilden.

A.8.11.5 Brandschutz

Im Rahmen der Bauplanung und Bauausführung ist der abwehrende Brandschutz sicherzustellen.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache der freiwilligen Feuerwehr Marktleugast beträgt ca. 0,6 km. Die Anfahrtszeit beträgt ca. 1 min.

Löschwasserversorgung

Die Gemeinden haben in den Grenzen Ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 (2) Satz 2 BayFwG). Der Grundschutz durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins für Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W405 auszubauen. Sofern noch nicht gegeben, ist die ausreichende Versorgung mit Löschwasser im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Der Hydrantenplan ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die öffentliche Verkehrsfläche ist so anzulegen, dass hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (10 t Achslast) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ aus der Liste der als technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln verwiesen. Die Vorgaben sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Die Erschließung ist über die geplante Zufahrt im Westen des Baugebietes gesichert.

A.8.11.6 Stellplätze

Innerhalb des Plangebietes sind mind. 60 Stellplätze für KfZ sowie mind. 7 Fahrradstellplätze herzustellen.

A.8.12 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Sonstiges Sondergebiet	7.661 m ²	100 %
Fläche gesamt	7.661 m²	100 %

A.9 Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbotszone entsprechend des § 9 Bundesfernstraßengesetzes (FStrG)

Das Plangebiet befindet sich zu Teilen innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesstraße 289 (Münchberger Straße). Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG muss der Abstand baulicher Anlagen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand im Bereich der Anbauverbotszone 20 m betragen. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Bayreuth wird die Anbauverbotszone auf 15 m reduziert. Die Errichtung des geplanten Werbepylons, von erforderlichen Lärmschutzanlagen sowie von Stellplätzen innerhalb der Anbauverbotszone ist zulässig, sofern die Parkplätze bei einem möglichen Ausbau der Bundesstraße, auf Kosten des Antragstellers, ersatzlos zurückgebaut werden und der Betrieb des Lebensmittelmarktes auch im Falle eines Straßenbaus gewährleistet bleiben kann.

Baubeschränkungszone entsprechend des § 9 Bundesfernstraßengesetzes (FStrG)

Das Plangebiet befindet sich zu Teilen innerhalb der Baubeschränkungszone der Bundesstraße B289 (Münchberger Straße). Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn bauliche Anlagen längs [...] der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

A.10 Interkommunale Abstimmung

Eine interkommunale Abstimmung erfolgt über die Beteiligung der Nachbargemeinden im Rahmen der erforderlichen Beteiligungsschritte im Verfahrensverlauf.

A.11 Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

Bei Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu beachten. Diese sind im Kapitel A5.1 Übergeordnete Planungen dargelegt.

Wettbewerbsfähigkeit und Wirtschaftsstruktur

Die Planungen stärken die Region Oberfranken Ost als Wirtschaftsregion (vgl. RP 5 1.1). Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft [...] können durch die Planungen verbessert werden (vgl. LEP 5.1 G). Durch die Planungen kann eine ausreichende Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sichergestellt werden (vgl. RP 5 5.2.6.1).

Die Schaffung von Arbeitsplätzen dient der Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität (vgl. LEP 1.1.1 Z) und der Wettbewerbsfähigkeit in allen Teilräumen (vgl. LEP 1.4.1 G). Es werden Grundlagen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft durch bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen geschaffen (vgl. LEP 1.1.1 G).

Entwicklung des ländlichen Raums

Die Planungen unterstützen den ländlichen Raum in seiner Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums wird durch günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze gestärkt und weiterentwickelt (vgl. LEP 2.2.5 G).

Flächensparen und Innenentwicklung

Im Zuge der Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie wird gefordert, dass die Flächeninanspruchnahme reduziert und vorhandene Flächenpotentiale effizient genutzt werden. Diesbezüglich ist zu beachten, dass die Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind (vgl. LEP 1.1.3 G). Die Nutzung von Innenentwicklungspotentialen kann bei den Planungen nicht umgesetzt werden.

Ausreichende Potentiale für die Ansiedlung eines solchen Vorhabens in Kombination mit den durch das Vorhaben ausgehenden Auswirkungen (Verkehr, Lärm) sind im Innenbereich nicht gegeben.

Anbindegebot

Mit der Anbindung an den bestehenden Hauptort der Gemeinde schließen die Planungen an eine geeignete Siedlungseinheit an (vgl. LEP 3.3 Z).

Nahversorgung

Die Errichtung eines Nahversorgers unterstützt eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (vgl. RP 5 5.2.6.1).

Der Markt Marktleugast ist mit seiner Einstufung als Grundzentrum im Zentrale-Orte-System ein grundsätzlich geeigneter Standort für die Ansiedlung eines Marktes mit 1.200 m² Verkaufsfläche (vgl. LEP 5.3.1 Z). Mit der Anbindung an die bestehenden Siedlungseinheiten im Westen und Norden schließen die Planungen an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen an, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügen. (vgl. LEP 5.3.2 Z).

Ergebnis

Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

A.12 Hochwasserschutz und Starkregenereignisse

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist das Thema Hochwasserschutz und Starkregenereignisse zu betrachten. Hierbei wird die Arbeitshilfe *Hochwasser- und Starkregenereignisse in der Bauleitplanung* herangezogen. Grundsätzlich befindet sich das Gebiet nicht in der Nähe von Gewässern oder deren gesicherten oder faktischen Überschwemmungsgebieten. Eine Gefährdung durch Hochwasser ist demnach nicht gegeben.

Auch liegen der Gemeinde keine Erkenntnisse aus früheren Überflutungen durch Starkregenereignissen vor. Im Plangebiet bestehen derzeit keine Mulden, in denen eine Ansammlung von Niederschlagswasser möglich ist. Angrenzende Baugebiete, die ein Ableiten von Niederschlagswasser in die zu überplanende Fläche verursachen, sind ebenfalls nicht vorhanden. Auf dem Baugrundstück wird voraussichtlich im Zuge der weiteren Planung eine Geländeneivellierung stattfinden. Ein erhöhtes Risiko für Schäden aus Starkregenereignissen kann für das Plangebiet selbst nicht erkannt werden. Die geplanten Entwässerungseinrichtungen in Kombination mit den geplanten Eingrünungsmaßnahmen werden ausreichend dimensioniert, um das anfallende Niederschlagswasser auch bei Starkregenereignissen aufzunehmen.

Angrenzende Grundstücke sind weitestgehend landwirtschaftlich genutzt. Im Norden und Westen grenzen bebaute Grundstücke an. Aufgrund der bestehenden Geländeneigung und den zwischenliegenden Straßen kann für diese Grundstücke kein Risiko bei Starkregenereignissen erkannt werden.

A.13 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Boden

Markt Marktleugast

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße", Entwurf vom 28.04.2025

Begründung mit Umweltbericht

24/53

Durch eine Bebauung im Plangebiet kommt es zu einer Versiegelung von bisher unbebauter Bodenoberflächen. Infolgedessen entstehen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, da der Boden in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher- und Transportmedium nicht mehr erfüllt, die Bodenneubildung zum Erliegen kommt, die Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung reduziert werden. Die Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt werden durch die grünordnerischen Maßnahmen sowie wasserdurchlässige Versiegelungen verringert. Eine genaue Betrachtung erfolgt im Umweltbericht.

Verkehr und Lärm

Aufgrund der Bebauung kann es grundsätzlich zu einer Steigerung an Lärmemissionen kommen, die sich auf umliegende Gebäude auswirken können. Insgesamt ist der Standort bereits durch Lärmemissionen durch die Bundesstraße vorbelastet. Für die Planung wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Entsprechend der Untersuchung können die entsprechenden Immissionswerte an den umliegenden Immissionsorten eingehalten werden. Durch die geplante Bebauung wird die lärmintensive Anlieferungszone abgeschirmt.

Infolge der Bebauung im Plangebiet kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens kommen. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Vorhabens sowie der Lage an der Bundesstraße kann davon ausgegangen werden, dass keine Probleme im Verkehrsfluss entstehen.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich

Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich dann erwarten, wenn es durch den zu erwartenden Kaufkraftabzug, dessen Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag nicht mehr substanziell wahrnehmen kann. Als zentraler Versorgungsbereich des Marktes Marktleugast kann der Hauptort der Gemeinde bestimmt werden. Im Hauptort bestehen derzeit wenige Einzelhandelsnutzungen für Lebensmittel. Im Südwesten befindet sich ein Netto-Markt sowie im Ortskern ein Bäcker. Angrenzend an den geplanten Markt besteht ein Getränkemarkt im Südosten der Gemeinde. Der bestehende Netto-Markt ist nicht mehr zukunftsfähig und wird durch den geplanten Neubau ersetzt. Der geplante Neubau wird weder eine Bäckerei/Backshop noch einen eigenen Getränkemarkt beinhalten. Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans ist ein Bäcker zwar grundsätzlich zulässig, im umzusetzenden Vorhaben- und Erschließungsplan allerdings nicht vorgesehen und auch nicht geplant. Insofern können Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich nicht erwartet werden.

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Im Osten von Marktleugast besteht die Bestrebung eine bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche neu zu entwickeln. Das Plangebiet grenzt direkt an das bestehende Siedlungsgebiet des Hauptorts Marktleugast an und soll zukünftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Auf das etwa 0,77 ha große Grundstück soll sich ein Lebensmittelmarkt ansiedeln.

Der Markt Marktleugast möchte somit dem bestehenden Bedarf nach Lebensmitteleinzelhandel nachgehen und damit die wohnortnahe Daseinsvorsorge sichern. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan soll zudem die städtebauliche Ordnung zukünftig gesichert werden.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“ möchte der Markt Marktleugast die Entwicklung des Gemeindegebiets zukunftsfähig fördern.

Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes durch den Vorhabenträger PREBAG Immobilien 21 GmbH & Co. KG soll die Nahversorgung vor Ort gesichert werden. Die Verortung an der Münchberger Straße ermöglicht nicht nur eine wohnortnahe Erreichbarkeit für die Einwohner und Einwohnerinnen des Hauptorts Marktleugast, sondern ebenso eine gute Anbindung für die umliegenden Ortschaften.

Innerhalb des Vorhabengebiets ist insgesamt ein Gebäudekörper geplant, dieser stellt den Lebensmittelmarkt dar. Der Markt nimmt im insgesamt etwa 7.661 m² großen Grundstück insgesamt eine Fläche von ca. 1.668 m² ein, wovon die Verkaufsfläche des Marktes ca. 1.086 m² beträgt. Der Gebäudekörper soll im östlichen Teilbereich des Plangebiets angesiedelt werden, die Stellplätze befinden sich westlich davon. Die Ein- und Ausfahrt zum Plangebiet ist an der Jahnstraße vorgesehen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan beinhaltet das Grundstück Flst.-Nr. 531 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 526 und 529, jeweils Gemarkung Marktleugast. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt etwa 7.661 m².

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung zu realisieren (s. Kap. A.9.7).

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- **BauGB**
 insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
 - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
 - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- **BNatSchG**
 insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
 sowie
BayNatSchG
 insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
 - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
 - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
 - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- **BImSchG**
 insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
 - Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen

Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen

- BBodSchG
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
 - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- WHG
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
sowie
Bayerisches Wassergesetz
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
 - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- BayDschG
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
 - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im Umfeld des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Der Vorhabenraum liegt außerhalb von Bereichen, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem nächstgelegenen FFH-Gebiet „Feuchtgebiet mit Vermoorungen südlich Hohenberg“ (#5835-371) stehen. Das FFH-Gebiet befindet sich in ca. 2 km Entfernung. Demnach besteht keine Betroffenheit.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sowie gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Oberfranken Ost (5)

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Oberfranken Ost (5) sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.7.1.1, A.7.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet befindet sich in etwa 1,3 km Entfernung südwestlich.

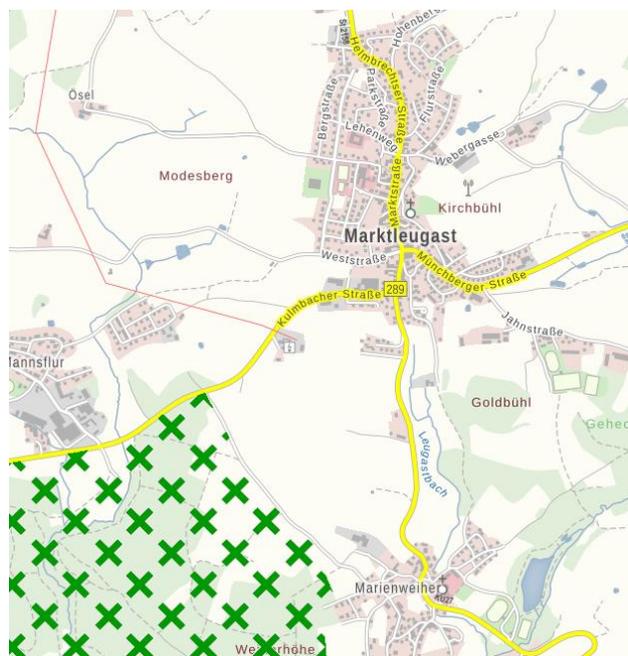


Abbildung 4: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet; Quelle: Bayern-Atlas 04/2024

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der Markt Marktleugast verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. In diesem wird der gegenständliche Planbereich bereits als Sonderbaufläche dargestellt. Die Entwicklung des angestrebten Bebauungsplanes aus den Darstellungen des FNP ist daher möglich. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

Die Fläche ist derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Außer einem Wirtschaftsweg und intensiv bewirtschafteten Acker- sowie Grünflächen sind keine weiteren Elemente vorhanden, die Fläche ist strukturarm und ausgeräumt.

B.2.1 Schutzgut Fläche

Die Bundesregierung hat im Jahr 2016 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.

Nach Angaben des Bay. Umweltministeriums beträgt der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern 10 ha pro Tag (2018) oder etwa 2,8 m² pro Einwohner und Jahr. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.

Die Fläche des Marktes Marktleugast beträgt etwa 3387 ha. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,76 ha. Derzeit sind im Planungsgebiet keine Versiegelungen vorhanden, da es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie einen befestigten Wirtschaftsweg handelt.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Planungsgebiet wachsen derzeit Feldfrüchte als Monokultur. Fragmentarisch können außerdem Ackerwildkräuter vorkommen, insbesondere in den Randbereichen. Das Plangebiet verfügt somit über eine artenarme Vegetation, die stark durch die anthropogene Nutzung geprägt ist.

Für die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine detaillierten faunistischen Hinweise vor.

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen typischer, heimischer Tiere der Feldflur wahrscheinlich. Dazu zählen beispielsweise Rehe, Füchse, verschiedene Greifvögel und Marderarten, Ringeltauben, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse. Das Vorkommen seltener Arten, wie z.B. dem Feldhasen, ist nicht völlig ausgeschlossen.

Es handelt sich um Lebensräume, die im Markt Marktleugast sehr häufig anzutreffen sind. Das unmittelbare, südliche und östliche Umfeld des Planungsgebietes ist ebenfalls durch diese Habitate geprägt.

Der Vorhabenraum wird von mehreren Seiten von bestehenden Siedlungsgebieten, Gebäuden und Straßen begrenzt. Daher ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur, wie beispielsweise Füchse, verschiedene Greifvögel, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse, im Untersuchungsgebiet vorkommen.

Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten, zur Straße und zur Bahnlinie bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können. Zudem wird die Flora und Fauna im Planungsgebiet durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung bereits beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.3 Schutzgut Boden

Beim Ausgangsgestein handelt es sich um „Obere Hornblende-Bändergneise“ und „Untere Hornblende-Bändergneise, Muskovit- bis Muskovit-Biotit-Gneise“ der Gruppe der Hangendserien und der Supergruppe der Münchberger Masse, sowie Fließerden des Pleistozäns. Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet der Bodentyp 734 „fast ausschließlich Braunerde aus (Kryo-)Grussand vor.

Der Boden ist durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Beispielsweise führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf den benachbarten Verkehrsflächen, die in das Planungsgebiet eingetragen werden. Zudem kann das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilte Streusalz, z. B. über Sprühnebel, in das Planungsgebiet eingetragen werden.

Für weiterreichende Informationen liegt ein Baugrundgutachten (Stand 06.03.2024 der k2p umwelt-geologie GmbH) vor.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Im Vorhabenraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Da sich das Planungsgebiet nicht im Näherungsbereich eines Fließgewässers befindet, kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht. Im Plangebiet befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer. Zum Grundwasserflurabstand liegen keine Informationen vor. Das Trinkwasserschutzgebiet „Marktleugast“ liegt etwa **600 m** südöstlich des Geltungsbereiches.

Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den angrenzenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsraumes ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion kaum von Bedeutung. // Über den großen, vegetationsbedeckten Ackerflächen kann sich zwar Kaltluft bilden, diese kann jedoch aufgrund der geringen Geländeneigung kaum in thermisch belastete Siedlungsgebiete abfließen. Für die Frischluftproduktion spielen die Ackerflächen im Vorhabenraum kaum eine Rolle.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung.

Durch die Nähe zur Münchberger Straße (B289) sind lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Gelände ist flach und nur sehr leicht nach Südosten geneigt. Die Freifläche innerhalb des Vorhabenraums wird durch keine landschaftlich reizvollen Strukturen wie Bäume oder Hecken bereichert. Die Ackerfläche wirkt landschaftlich ausgeräumt. Auch im Umfeld sind nur sehr wenige Gehölze vorhanden.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Norden und Westen durch Siedlungsgebiete gekennzeichnet. Nach Osten schließen sich offene landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die in 500m Entfernung durch einige Fischteiche und umliegende Gehölzstreifen aufgelockert werden. Im Süden finden sich weitere Ackerflächen sowie landwirtschaftliche Außenbereichsbebauung, nach etwa 400m folgen auch bewaldete Bereiche.

Eine Vorbelastung besteht durch die Münchberger Straße (B289) sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt. Das nächste gelegene Bodendenkmal „Untertägige Teile der frühneuzeitlichen St. Bartholomäus Kirche in Marktlegast, Fundamente eines Vorgängerbaus und Körpergräber der frühen Neuzeit sowie vermutlich Fundamente eines abgegangenen Adelssitzes des Mittelalters und der Neuzeit“ (D-4-5835-0002) befindet sich etwa 400m nordwestlich. Des Weiteren finden sich Baudenkmäler, ab 350m Entfernung, im Ortskern von Marktlegast.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Für die landschaftsbezogene Erholung sind der Vorhabenraum selbst sowie das Umfeld nicht geeignet. Es befinden sich keine Erholungseinrichtungen im Geltungsbereich. Die Flächen werden offenkundig nur im Bereich der umlaufenden Wege oder Straßen für Spaziergänge etc. genutzt. Vorbelastungen bestehen durch den Eintrag von Staub-, Lärm- und Luftschadstoff- sowie eventuell Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Flächen sowie dem Verkehr auf der Münchberger Straße (B289).

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen

- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkungsbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Von den 7.661 m², die der Geltungsbereich umfasst, sind künftig 1.796 m² bebaute Fläche sowie 3.138 m² befestigte Fläche für Stellplätze und Verkehrsfläche geplant.

Die restlichen Bereiche bleiben unversiegelt und werden als Fläche für Pflanzungen und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt. Sie sind entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung zu bepflanzen.

Die Flächenversiegelung verursacht verschiedene Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die in den nachfolgenden Kapiteln beim jeweiligen Schutzgut erläutert werden.

B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Biotope durch die Nutzung als Sondergebiet wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche ausgeglichen.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung Ersatzlebensräume.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die dauerhafte Durchgrünung des Sondergebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Ein Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz nach §44 BNatSchG und EU-FFH-Richtlinie (Anh. IV) des „Büro für ökologische Studien“ vom 17.09.2024 befindet sich im Anhang. Es wurden keine relevanten Arten im Vorhabensbereich nachgewiesen, da jedoch von Randvorkommen der Feldlerche auszugehen ist, wird ein artenschutzrechtlicher Ausgleich auf freiwilliger Basis geleistet. Dieser sieht die Entwicklung von 0,3ha landwirtschaftlicher Fläche zum Bodenbrüterhabitat durch eine Abfolge von Blühstreifen und Ackerbrache vor.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut, negative Auswirkungen können durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von 4.934 m² in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,7 ist der Versiegelungsgrad als hoch anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht in § 55 Abs. 2 die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vor. Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes berücksichtigt die Rückhaltung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in ausreichendem Maße.

Entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung ist unverschmutztes Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes zurückzuhalten, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden. Dadurch kann der Niederschlagswasserabfluss verringert werden, um Hochwasserspitzen in den Vorflutern zu vermindern.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Überbauung von bisher unversiegelten Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen, einer verminderten Abkühlung durch Verdunstungsvorgänge und zu einer verringerten Bindung von Luftverunreinigungen durch eine Vegetationsbedeckung.

Es wurden Festsetzungen getroffen, die die ungünstigen Auswirkungen auf das Lokal- und Mikroklima mindern können, wie die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Anpflanzung von Bäumen sowie Gehölzen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird einen Teilbereich des Ortsrandes von Marktleugast bilden. Der bisherige Ortsrand ist teilweise durch Hausgärten, teilweise aber auch bereits durch eine Tankstelle/KFZ-Handel sowie einen bestehenden Getränkemarkt geprägt. Künftig wird die neu entstehende Bebauung den Anblick der Ortschaft von der Landschaft aus kennzeichnen, wobei die Einsehbarkeit durch Baumpflanzungen eingeschränkt wird.

Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Sondergebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt (Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher, Anlage von Pflanzungsflächen).

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Durch die Planung bedingte, als verträglich geltende Lärmemissionen werden durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen.

Es befinden sich keine Spielplätze oder Erholungseinrichtungen oder geeignete Erholungsbereiche im Umfeld des Geltungsbereichs.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

Mögliche Wechselbeziehungen der Schutzgüter infolge der Bodenversiegelung

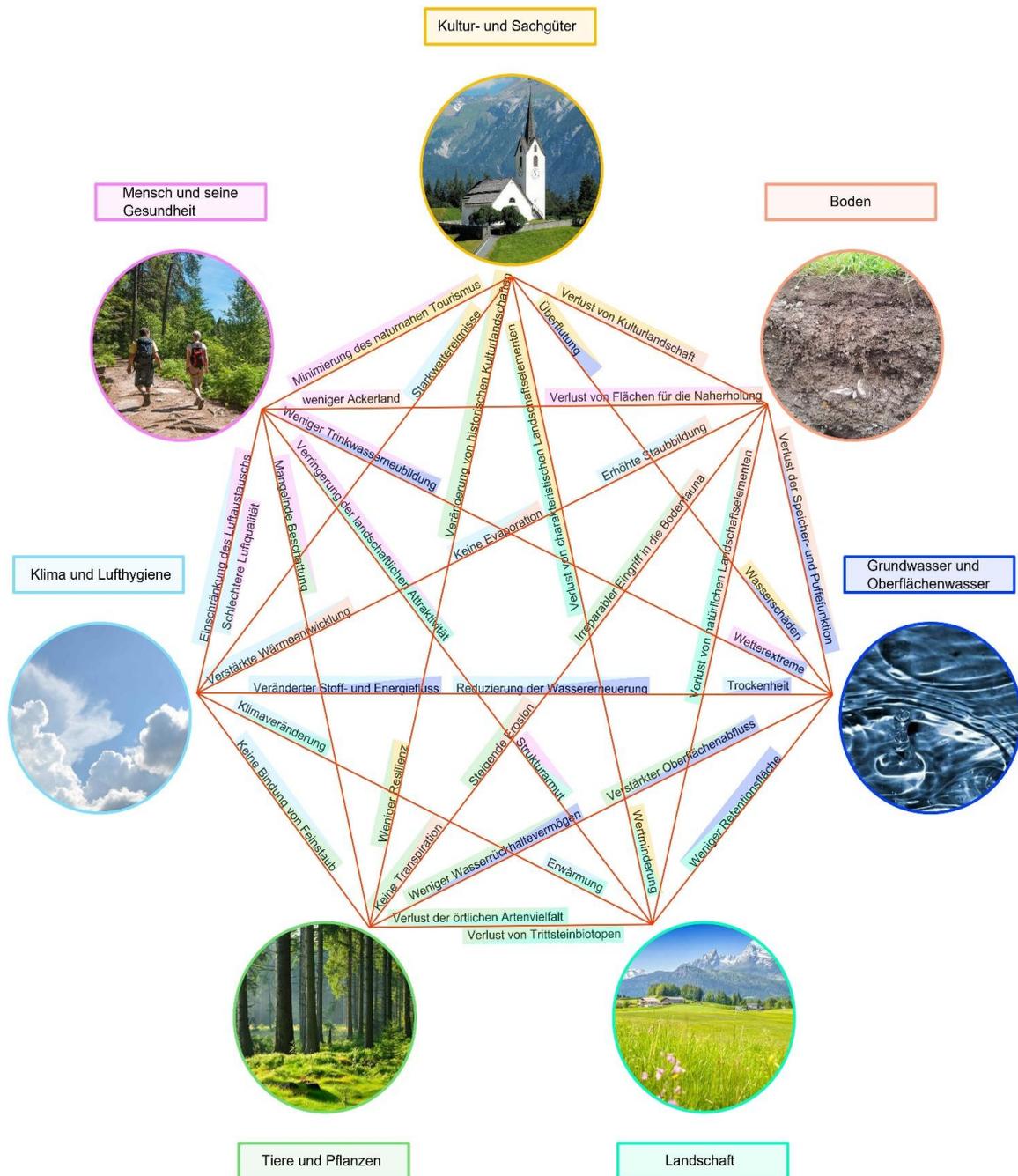


Abbildung 4: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Liefer- sowie Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird vor Ort zurückgehalten und verzögert in den Mischwasserkanal abgeleitet, da eine Versickerung laut Bodengutachten nicht möglich erscheint. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von ## h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.¹ Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Auch die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern) und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort zurückgehalten und gedrosselt in den kommunalen Mischwasserkanal werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Das Marktgebiet Marktleugast gehört zu keiner Erdbebenzone², d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 11.12.18]

² Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff:]

B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Bei dauerhafter Nutzungsaufgabe würde sich wahrscheinlich nach dem Ablauf verschiedener Sukzessionsstadien als Klimax Gesellschaft ein geschlossener (Buchen-)Wald entwickeln. Möglich ist außerdem eine Nutzungsaufgabe, bei der sich in den Offenlandbereichen zunächst eine Ruderalflur entwickelt, die im Laufe der Zeit verbuscht und sich letztendlich bei anhaltender Flächenstilllegung zu einem Wald entwickelt. Die Flächen würden sich in Abhängigkeit von den Einflüssen aus der Umgebung, wie beispielsweise Dünger- und Pestizideinträge von benachbarten Äckern, zu extensiven Biotopen entwickeln, die Lebens- und Rückzugsräume für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten darstellen würden. Entsprechend der Potenziellen Natürlichen Vegetation ist ohne direkte und indirekte Eingriffe des Menschen die Entwicklung eines Buchenwaldes wahrscheinlich.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für den Einkaufsmarkt ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an die bestehende Ortsrandlage in Nachbarschaft zu einem Getränkemarkt und einer Tankstelle / KFZ-Handel. Das Gebiet kann gut erschlossen werden.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sparsamer Gebrauch der Fläche // verdichtete und somit flächensparende Bauweise
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ol style="list-style-type: none"> 1. Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von einheimischen Gehölzen (11 Bäume, Strauchgruppen)

	<ol style="list-style-type: none"> 2. Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen 3. Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile 4. Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft 5. Freiwillige Artenschutzrechtliche Maßnahme für bodenbrütende Vogelarten
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Stellplätzen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Verzögerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets ▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München) herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

B.5.2.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 7.661 m².

Kein Ausgleichsbedarf besteht für die östliche Teilfläche des Feldweges von 308 m², da auf dieser Fläche keinerlei temporäre oder dauerhafte Veränderung stattfindet und dieser Bereich unverändert bleibt.

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen)

eingeteilt. Im Weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2022)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

Der weitaus größte Teil des Untersuchungsraumes wird derzeit als intensive Ackerfläche genutzt, ein kleinerer Teil im Osten, nördlich an den Feldweg angrenzend, auch als intensives Grünland. Der befestigte Wirtschaftsweg stellt den dritten BNT im Untersuchungsraum dar.

Tabelle 3: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 Acker, intensiv genutzt	6.509	3	0,7	13.669
G11 Grünland, intensiv genutzt	685	3	0,7	1.439
V32 Wirtschaftsweg, befestigt	159	3	0,7	334
Summe	7.353			15.441

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Stellplätze werden mit Drainpflaster oder Rasengittersteinen belegt		Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Pflanzung von 11 Bäumen und zusätzlichen Strauchgruppen		Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe (max. 20%)		5 %

Summe Ausgleichsbedarf (WP)	14.669
------------------------------------	--------



Abbildung 5: BNT im Geltungsbereich (ohne Maßstab); Plangrundlage: Digitales Orthophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2024

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

B.5.2.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) erfolgen die Bewertungen der BNT pauschal anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppen:

- BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste werden mit 0 WP bewertet.
- BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (1 – 5 WP) werden pauschal mit 3 WP bewertet

Die Zuordnung des jeweils zutreffenden Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung der in der Planung vorgesehenen GRZ.

Im Geltungsbereich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Stellplätze für Fahrzeuge werden mit Drainpflaster oder Rasengittersteinen belegt
- Neupflanzung von 11 Bäumen und zusätzlichen Strauchgruppen

Der Planungsfaktor wird durch obige Maßnahmen auf 5 % festgelegt.

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist ein Gesamtausgleich von 14.669 Wertpunkten erforderlich.

B.5.2.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist ein Ausgleich in Höhe von 14.669 Wertpunkten erforderlich.

Der Ausgleich findet aufgeteilt auf 2 externen Maßnahmenflächen statt.

Maßnahmenfläche 1 befindet sich auf Teilstücken der Flurstücke 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630 und 633, alle Gemarkung Marktleugast. Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich 550m vom Geltungsbereich entfernt in südsüdöstlicher Richtung, im Talraum des Leugastbaches.



Abbildung 6: Darstellung des Umsetzungsbereichs für Ausgleichsmaßnahme 1 (in gelb); Quelle: Gemeinde Marktleugast;

Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 1850 m², derzeit wird die Fläche als extensives Grünland genutzt.

Entwicklungsziel ist ein Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland (BNT B432).

Es werden mind. 8 Stück heimische Obst-Hochstämmen einschl. Pflanzschnitt und Verbisschutz (z. B. Baumschutzmatte aus Fichtenholz) gepflanzt, der Pflanzabstand innerhalb und zwischen den Reihen muss mindestens 10 m betragen, eine Baumscheibendüngung ist zulässig. Jährlich soll eine Baumkontrolle mit Erziehungsschnitt zur Erhaltung erfolgen. In den ersten 3 Jahren dürfen maximal 3 Mahdgänge pro Jahr stattfinden, wobei die 1. Mahd nach dem 15. Juni, die 2. Mahd im August und die 3. Mahd im Herbst stattfinden soll. Ab dem 4. Jahr maximal sind nur noch 2 Mahdgänge pro Jahr zulässig, hierbei hat die 1. Mahd nach dem 15. Juni und die 2. Mahd im Herbst zu erfolgen.

Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Eine Beweidung oder Nachbeweidung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist möglich. Das Mahdgut ist von der Ausgleichsfläche immer abzuräumen. Wiesen-Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Die Kompensationsfläche ist spätestens in der Pflanzsaison nach der Erschließung herzustellen.

Maßnahmenfläche 2 befindet sich auf Flurnummer 185/0, Gemarkung Marienweiher, Gemeinde Marktkeugast. Die Fläche wird derzeit als Acker, intensiv genutzt. Die Maßnahmenfläche ist 3000 m² groß und wird auch als Fläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich für die Feldlerche herangezogen.

Die Fläche wird geteilt und je eine Hälfte als Blüstreifen/Blühbrache, die andere als Ackerbrache entwickelt. Hierbei ist auf eine lückige Aussaat und den Erhalt von Rohbodenstellen zu achten. Die Mindestbreite bei streifiger Umsetzung der Maßnahme beträgt 20m. Dünger- und PSM-Einsatz sowie mechanische Unkrautbekämpfung sind nicht zulässig. Es keine Mahd oder Bodenbearbeitung, kein Befahren stattfinden und die Erstbearbeitung darf nicht in den Zeitraum zwischen 15.3. und 01.07. des jeweiligen Jahres fallen. Die Teilflächen können im Rhythmus von drei Jahren getauscht werden, oder bestehen bleiben und nach drei bis vier Jahren umgebrochen und neu eingesät werden.

Blüstreifen/Blühbrache (BNT A12, bewirtschaftete Äcker mit standorttypischer Segetalvegetation)

- PIK-Maßnahme aus Artenschutzgründen
- Einsaat einer standortspezifische Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation
- reduzierte Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand belassen
- keine Mahd, keine Bodenbearbeitung
- Mindestdauer 2 Jahre auf derselben Fläche (danach Bodenbearbeitung und Neuanfaat i.d.R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel, Tausch mit Ackerbrache möglich.
- bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung, um Winterdeckung zu gewährleisten

Ackerbrache (BNT A2, Ackerbrachen)

- Einsatzbrache: reduzierte Saatgutmenge (50-70 %) für lückigen Bestand,
- Keine Düngung, keine PSM
- Keine Nutzung/Mahd/Ernte
- Mindestdauer 2 Jahre, bevor Maßnahme auf anderer Fläche umgesetzt werden kann. Danach Flächenwechsel möglich, Tausch mit Blühstreifen möglich.



Abbildung 7 und 8: Darstellung des Umsetzungsbereichs für Ausgleichsmaßnahme 2; Quelle: Gemeinde Markt-leugast;

Nachfolgende Tabelle zeigt den Ausgangszustand und die Entwicklungsziele der Ausgleichsflächen.

Tabelle 4: Ausgangszustand und Entwicklungsziel naturschutzfachlicher Ausgleich

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste		Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Code	Bezeichnung	Bewertung (W/P)	Fläche	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (W/P)
1	G 211	Mäßig extensiv genutztes artemarmes Grünland	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	10	1850	4	0	7.400
2	A1	Acker intensiv	A12	Bewirtschaftete Äcker mit standorttypischer Segetalvegetation	4	1500	2	0	3.000
3	A1	Acker intensiv	A2	Ackerbrache	5	1500	3	0	4.500
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									14.900

B.5.3 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Ein Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz nach §44 BNatSchG und EU-FFH-Richtlinie (Anh. IV) des „Büro für ökologische Studien“ vom 17.09.2024 befindet sich im Anhang. Es wurden keine relevanten Arten im Vorhabenbereich nachgewiesen, da jedoch von Randvorkommen der Feldlerche auszugehen ist, wird ein artenschutzrechtlicher Ausgleich auf freiwilliger Basis von 0,3 ha geleistet.

Die Vorgaben aus der saP wurden dafür zu Grunde gelegt und in Absprache mit der UNB Kulmbach auf die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Die 3000 m² Fläche auf denen die artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden, stellt gleichzeitig die Maßnahmenfläche 2 für Ausgleichsmaßnahmen dar. Diese ist in Kapitel B.5.2. detailliert dargestellt.

Für die übrige Avifauna sollten vor Ort mindestens 5 Nistkästen an Gebäuden oder in den zu pflanzenden Gehölzbeständen angebracht werden. Für eine Betreuung der Kästen (1 x Reinigung nach der Brutsaison) und Instandhaltung ist Sorge zu tragen.

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Ziel des Bebauungsplans ist das Errichten und Betreiben eines Lebensmittelmarktes. Im Innenbereich fehlen geeignete Flächen für das Vorhaben aufgrund der nötigen Flächengröße. Direkte Nähe zum bestehenden Siedlungsgebiet sowie eine gute Anbindung an den überörtlichen Verkehr sind aus Gründen der Nahversorgung und Erreichbarkeit jedoch notwendig, so verbleiben als sinnvolle Standorte lediglich die Ortsrandlagen an geeigneten Verkehrsstraßen. Dies schränkt die Standortwahl im Marktgebiet Marktleugast bereits deutlich ein. Sämtliche möglichen Alternativstandorte erscheinen weniger oder höchstens gleichwertig geeignet.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 5: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, ▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen ▪ Baugrundeignung ▪ Versiegelungsgrad ▪ Vorhandensein von Altlasten ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.7.2 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe des Marktes Marktlegast, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte vom Markt Marktleugast erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden. Das Monitoring zur Entwicklung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme soll mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

B.7.3 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 6: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 15.05.24] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 15.04.24]
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 15.04.24]
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 15.04.24] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 15.05.24]
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 27.06.18 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 15.05.24]
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 15.05.24] ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122. [Zugriff: 15.05.24] ▪ schalltechnische Untersuchung
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ OLDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 15.05.24]
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 15.05.24]
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden.

https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 15.05.24]

- Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 15.05.24]
- MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag)
- SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan des Marktes Marktleugast beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen im Gesamten sind als gering zu betrachten.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als mittel einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen ergänzt durch weitere Pflanzungen können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Sondergebiets auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept innerhalb des Geltungsbereiches und auf einer externen Planungsfläche ausgeglichen.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9.12.2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan, Strukturkarte (Stand: 15.11.2022)	9
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Oberfranken-Ost (ohne Maßstab, Stand: März 2018)	11
Abbildung 3: Flächennutzungsplan Marktleugast, Ausschnitt 3. Änderung (ohne Maßstab)	12
Abbildung 4: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet; Quelle: Bayern-Atlas 04/2024	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich	22
--	----

E Abkürzungsverzeichnis

Fl.-Nr. Flurnummer

F Verzeichnis der Anlagen

- *Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung in die Nachbarschaft* vom 04.06.2024, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth
- *Baugrundgutachten* vom 03.06.2024, k2p umwelt-geologie GmbH, Sachsenbrunn
- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag* vom 17.09.2024, Büro für ökologische Studien, Bayreuth