



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

Begründung mit Umweltbericht Vorentwurf vom 29.1.2024

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.63.14**
Projekt: **3. Änderung des Flächennutzungsplanes
in mehreren Teilbereichen**

Gemeinde:

Markt Marktleugast

Landkreis:

Kulmbach

Vorhabensträger:

Markt Marktleugast

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE	3
1.1. LAGE IM RAUM	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE	3
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	5
3.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG	5
3.2. AUSWIRKUNGEN AUF DEN EINZELHANDEL	6
3.3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	6
4. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	6
4.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	6
4.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	6
4.3. TOPOGRAPHIE	7
4.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	7
4.5. HYDROLOGIE	7
4.5.1. Gewässer.....	7
4.5.2. Überschwemmungsgebiete.....	7
4.5.3. Grundwasser	7
4.5.4. Wasserschutzgebiete.....	8
4.6. VEGETATION.....	8
4.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	8
4.8. GRUNDSTÜCKE UND VORHANDENE BEBAUUNG	9
5. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	10
6. VERKEHRSKONZEPTION	10
7. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	10
7.1. ENTWÄSSERUNG	10
7.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON/INTERNET.....	10
7.3. MÜLLENTSORGUNG.....	11
8. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	11
8.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	11
8.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	11
8.2.1. Immissionsschutz.....	11
8.2.2. Landschafts- und Naturschutz	11
8.2.3. Landwirtschaft.....	11
8.2.4. Luftreinhaltung.....	12
9. ANGABEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	12
9.1. UMWELTBERICHT.....	12
9.1.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben	12
9.1.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich.....	12
9.1.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile.....	12
9.1.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation	12
9.1.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen	12
9.1.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....	13
9.1.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten.....	13
9.2. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	13
9.2.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	13

9.2.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen</i>	13
9.2.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</i>	13
9.2.4. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</i>	13
9.3. ZUSAMMENFASSUNG	14
10. ENTWURFSVERFASSER	16

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

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

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Fläche des Marktes Marktlegast umfasst 33,87 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 3.137 am 31. Dezember 2022. Die Einwohnerzahl stieg von 2.801 im Jahr 1840 auf 3.252 1939 bis auf 4.460 am 27. Mai 1970. Von da an fielen die Bevölkerungszahlen stetig auf 3.113 am 31. Dezember 2019. Seither ist wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 93 Einwohnern pro km² (Landkreis Kulmbach 109 Regierungsbezirk Oberfranken 148, Freistaat Bayern 190). Insgesamt ist die Einwohnerentwicklung des Marktes rückläufig.

1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

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

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

1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung

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

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

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

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich, weil in einzelnen Teilbereichen die Darstellungen im Plan mit den tatsächlichen Gegebenheiten nicht mehr übereinstimmen bzw. weil für diese Flächen konkrete Planungen vorliegen. Die Änderungen im Einzelnen:

Änderung 1 Hohenberg:

Flur-Nr. 92 Teilfläche (TF), Gemarkung Hohenberg: Bisher landwirtschaftliche Fläche, künftig gemischte Baufläche.

Die Fläche grenzt an vorhandene Bebauung an. Mit dem Integrieren in den vorhandenen Bestand soll eine neue Baufläche geschaffen werden, welche den Nachfragebedarf nach gemischter Baufläche teilweise deckt.

Das Gebiet hat eine Größe von etwa 0,2 Hektar und liegt am Lohweg am Südrand des Gemeindeteiles Hohenberg.

Änderung 2 Mannsflur:

Flur-Nr. 697/3 TF, Gemarkung Marktlegast: Bisher landwirtschaftliche Fläche, künftig Wohnbaufläche.

Die Fläche ist bereits bebaut und soll in die bestehende Nutzung integriert werden.

Flur-Nr. 700/2, Gemarkung Marktlegast: Bisher landwirtschaftliche Fläche, künftig Wohnbaufläche.

Die Fläche wurde im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Münchsholz“ im Gemeindeteil Mannsflur vom 26. Oktober 1994 in den Bebauungsplan integriert.

Das Gebiet hat eine Größe von etwa 0,5 Hektar und liegt an der Glatzer Straße am Ostrand des Gemeindeteiles Mannsflur. Die Gehölzstrukturen im Osten bleiben als Eingrünung zur freien Landschaft erhalten.

Änderung 3 Marienweiher:

Flur-Nr. 136/9, Gemarkung Marienweiher: Bisher landwirtschaftliche Fläche, künftig Wohnbaufläche.

Die Fläche ist bereits bebaut und soll in die bestehende Nutzung integriert werden.

Flur-Nr. 136/10, Gemarkung Marienweiher: Bisher landwirtschaftliche Fläche, künftig Wohnbaufläche.

Die Fläche ist bereits bebaut und soll in die bestehende Nutzung integriert werden.

Das Gebiet hat eine Größe von etwa 0,17 Hektar und liegt am südöstlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Marienweiher.

Änderung 4 Marktlegast:

Einarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberlegast“ vom 17. Dezember 2008: Bisher landwirtschaftliche Fläche und Wohnbaufläche, künftig Wohnbaufläche.

Die Fläche des Bebauungsplanes besitzt eine Größe von rund 4,4 Hektar und liegt am nordöstlichen Ortsrand des Hauptortes Marktlegast.

Änderung 5 Neuensorg:

Flur-Nr. 89, Gemarkung Neuensorg: Bisher landwirtschaftliche Fläche, künftig gemischte Baufläche.

Die Fläche ist bereits bebaut und soll gemäß der tatsächlichen Nutzung dargestellt werden.

Flur-Nr. 89/1 TF, Gemarkung Neuensorg: Bisher landwirtschaftliche Fläche, künftig gemischte Baufläche:

Die Fläche ist bereits bebaut und soll gemäß der tatsächlichen Nutzung dargestellt werden.

Die Flächen besitzen eine Größe von rund 0,5 Hektar und liegen am Südrand des Gemeindeteiles Neuensorg. Die Gehölzstrukturen im Osten bleiben als Eingrünung zur freien Landschaft erhalten.

Änderung 6 Marktleugast:

Einarbeitung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Verlängerung der Prof.-Rucker-Straße“ (Arbeitstitel), künftige Bezeichnung „Kosertalblick“. Bisher landwirtschaftliche Fläche, künftig Wohnbaufläche.

Die Fläche des Bebauungsplanes besitzt eine Größe von rund 0,7 Hektar und liegt am nordöstlichen Ortsrand des Hauptortes Marktleugast.

Änderung 7 Marktleugast:

Wegfall der bisher dargestellten Südumgehung von Marktleugast (B 289). Für eine südliche Umgehungsstraße besteht kein weiterer Bedarf.

Änderung 8 Marktleugast:

Flur-Nrn. 679 (TF), Gemarkung Marktleugast: Bisher landwirtschaftliche Fläche, künftig gemischte Baufläche.

Die Fläche grenzt an vorhandene Bebauung an. Mit dem Integrieren in den vorhandenen Bestand soll eine neue Baufläche geschaffen werden, welche den Nachfragebedarf nach gemischter Baufläche teilweise deckt.

Das Gebiet hat eine Größe von etwa 0,3 Hektar und liegt an der Weststraße am Westrand von Marktleugast.

Änderung 9 Marktleugast:

Flur-Nr. 526 (TF), Gemarkung Marktleugast: Bisher gewerbliche Baufläche, künftig Sonderbaufläche.

Flur-Nr. 528, Gemarkung Marktleugast: Bisher gewerbliche Baufläche, künftig Sonderbaufläche.

Flur-Nr. 529, Gemarkung Marktleugast: Bisher gewerbliche Baufläche, künftig Sonderbaufläche.

Flur-Nr. 531, Gemarkung Marktleugast: Bisher gewerbliche Baufläche, künftig Sonderbaufläche.

Die Fläche grenzt an vorhandene Bebauung an. Auf der Fläche soll großflächiger Einzelhandel entstehen, ein Konzept liegt bereits vor.

Das Gebiet hat eine Größe von etwa 0,9 Hektar und liegt an der Münchberger Straße im Südosten des Hauptortes Marktleugast.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung, räumliche Umgebung

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

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

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

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

3.2. Auswirkungen auf den Einzelhandel

Einzelhandelseinrichtungen sind in gemischten Bauflächen grundsätzlich bis zu einer gewissen Größe zulässig. Somit könnten theoretisch Auswirkungen auf den örtlichen Einzelhandel hervorgerufen werden. Bei der geplanten Sonderbaufläche handelt es sich um die Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes in der Kulmbacher Straße. Auswirkungen auf den örtlichen Einzelhandel sind nicht zu erwarten. Für das Gebäude in der Kulmbacher Straße bestehen bereits konkrete Anfragen auf Nachnutzung.

3.3. Nachrichtliche Übernahmen

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

In den einzelnen Teilbereichen ist jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Im Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) finden sich dazu folgende Aussagen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Angaben zum Plangebiet

4.1. Lage im Gemeindegebiet

Jeweils ein Teilbereich liegen in den Gemarkungen Hohenberg, Marienweiher und Neuensorg, sechs Teilbereiche in der Gemarkung Marktlegast.

4.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die einzelnen Teilbereiche sind in der Planzeichnung mit dem dafür vorgesehenen Planzeichen abgegrenzt.

4.3. Topographie

Marktlegast liegt im Westen der Münchberger Hochfläche im Südöstlichen Teil des Frankenwaldes. Das Gemeindegebiet wird im Wesentlichen begrenzt vom Tal des kleinen Koserbachs im Westen, des großen Koserbachs im Osten und des Rehbaches im Norden. Das Gebiet kann überwiegend als kuppige, zertalte Hochfläche bezeichnet werden.

4.4. Klimatische Verhältnisse

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

4.5. Hydrologie

4.5.1. Gewässer

Größere Teiche und Teichanlagen im Gemeindegebiet finden sich am Schallerbach südlich Hermes, südwestlich Steinbach, östlich Marienweiher, im Tal des großen Koserbachs, östlich Marktlegast, nördlich Mannsflur, bei Neuensorg, bei Oberleugast, im Talgrund südlich Hohenberg sowie im Tal des kleinen Koserbachs.

Bei den größten Fließgewässern handelt es sich um den großen und den kleinen Koserbach, welche das südliche Gemeindegebiet entwässern sowie den großen und den kleinen Rehbach, durch welche der nördliche Bereich entwässert wird.

4.5.2. Überschwemmungsgebiete

Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Wassersensible Bereiche, die den natürlichen Einflussbereich des Wassers kennzeichnen, in dem es zu Überschwemmungen durch Ausuferungen oder zu einem Wasserabfluss infolge von extremen Niederschlagsereignissen kommen kann, befinden sich entlang fast aller Fließgewässer.

4.5.3. Grundwasser

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor. Generell ist davon auszugehen, dass im Bereich von Fluß- oder Bachauen mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist.

4.5.4. Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete auf dem Gebiet des Marktes Marktleugast finden sich zwischen Marktleugast und Weickenreuth, zwischen Förstenreuth und Stammbach sowie südöstlich von Steinbach. Sie werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

4.6. Vegetation

Marktleugast liegt im südöstlich Frankenwald und hat bereits einen deutlichen Mittelgebirgscharakter bei Höhenlagen zwischen 450 und 630 Metern über NN. Bis auf Rodungsflächen wurde das Gebiet von ausgedehnten Laubwäldern geprägt; in den letzten Jahrhunderten wurden im Rahmen einer intensivierten Forstwirtschaft auch größere Fichten- und Kiefernpflanzungen angelegt. Die Siedlungsgebiete erstrecken sich zum Großteil auf den höher liegenden Bereichen des Hügellandes.

4.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Das Gebiet um Marktleugast liegt naturräumlich im Bereich der Münchberger Hochfläche (393).

Die naturräumliche Einheit Münchberger Hochfläche entspricht regionalgeologisch im Wesentlichen der Münchberger Masse (auch Münchberger Gneismasse oder Münchberger Gneisplatte). Letztgenannte bildet ein strukturell deutlich vom umgebenden Gebirge abgegrenztes Vorkommen von Gneisen und anderen metamorphen Gesteinen. Je nach Entstehungsmodell (allochthon oder parautochthon) wird sie entweder der Saxothuringischen Zone oder dem Bohemikum der Moldanubischen Zone des mitteleuropäischen Varistikums zugerechnet.

Die Münchberger Masse ist von nahezu allen Seiten von den faktisch unmetamorphen, aber variszisch gefalteten, paläozoischen, marinen Sedimenten und Diabasen des Thüringisch-Fränkisch-Vogtländischen Schiefergebirges umgeben. Nur im Südosten grenzt sie an einen schmalen Streifen von Phylliten, die zum Saum der sich südöstlich unmittelbar anschließenden Granite des Fichtelgebirges gehören. An ihrer Südwestspitze steht die Münchberger Masse über die von Nordwest nach Südost streichende Fränkische Linie mit ungefalteten triassischen Sedimentgesteinen des Obermainischen Bruchschollenlandes in Kontakt.

Die Längsachse der Münchberger Masse streicht von Südwesten nach Nordosten und verläuft in etwa parallel zu den Achsen der Sattel- und Muldenstrukturen des benachbarten Schiefergebirges.

Bodenarten sind vorwiegend lehmiger Sand und stark lehmiger Sand. Die Ackerzahlen sind schlecht, sie liegen zwischen 20 und 39 und somit im Landkreisdurchschnitt oder darunter.

Altlasten:

Die vom Wasserwirtschaftsamt Hof vorgenommene Recherche im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erbrachte auf den beplanten Flächen keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen.

Bei gewerblich geprägten Flächen ist mit Auffüllungen oder möglichen Altlasten zu rechnen. Es sollten vor weiteren Planungsschritten eine historische Recherche, genaue Ortseinsichten und gegebenenfalls Bodenuntersuchungen durchgeführt werden.

Im Zuge der Erschließung der einzelnen Teilgebiete eventuell anfallende Altlasten und Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt.

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

4.8. Grundstücke und vorhandene Bebauung

Änderung 1 Hohenberg:

Flur-Nr. 92 Teilfläche (TF), Gemarkung Hohenberg: Grundstück unbebaut.

Änderung 2 Mannsflur:

Flur-Nr. 697/3 TF, Gemarkung Marktleugast: Grundstück bebaut.

Flur-Nr. 700/2, Gemarkung Marktleugast: Grundstück unbebaut.

Änderung 3 Marienweiher:

Flur-Nr. 136/9, Gemarkung Marienweiher: Grundstück bebaut.

Flur-Nr. 136/10, Gemarkung Marienweiher: Grundstück bebaut.

Änderung 4 Marktleugast:

Einarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberleugast“ vom 17. Dezember 2008:
34 Grundstücke bebaut.

Änderung 5 Neuensorg:

Flur-Nr. 89, Gemarkung Neuensorg: Grundstück bebaut.

Flur-Nr. 89/1 TF, Gemarkung Neuensorg: Grundstück bebaut.

Änderung 6 Marktleugast:

Einarbeitung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Verlängerung der Prof.-Rucker-Straße“ (Arbeitstitel), künftige Bezeichnung „Kosertalblick“. Grundstücke unbebaut.

Änderung 7 Marktleugast:

Wegfall der bisher dargestellten Südumgehung von Marktleugast (B 289). Für eine südliche Umgehungsstraße besteht kein weiterer Bedarf. Grundstücke unbebaut.

Änderung 8 Marktleugast:

Flur-Nrn. 679 TF, Gemarkung Marktleugast: Grundstück unbebaut.

Änderung 9 Marktleugast:

Flur-Nr. 526 TF, Gemarkung Marktleugast: Grundstück unbebaut.

Flur-Nr. 528, Gemarkung Marktleugast: Grundstück unbebaut.

Flur-Nr. 529, Gemarkung Marktleugast: Grundstück unbebaut.

Flur-Nr. 531, Gemarkung Marktleugast: Grundstück unbebaut.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Kulmbach weist darauf hin, dass Grundstückseigentümer einen Rechtsanspruch darauf haben, dass Grenzzeichen, die im Zug der Baumaßnahmen verändert oder zerstört worden sind, auf Kosten des Verursachers wiederhergestellt werden. Das Amt empfiehlt daher, dass der Vorhabensträger nach Abschluss der Baumaßnahmen einen Antrag auf Wiederherstellung solcher Grenzzeichen stellt.

5. Städtebaulicher Entwurf

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich, weil in einzelnen Teilbereichen die Darstellungen im Plan mit den tatsächlichen Gegebenheiten nicht mehr übereinstimmen bzw. weil für diese Flächen konkrete Planungen vorliegen.

6. Verkehrskonzeption

Die Teilgebiete sind an das Straßennetz des Marktes Marktleugast angebunden.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1. Entwässerung

Anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser wird dem bestehenden Kanalnetz zugeleitet. Sofern die Voraussetzungen dafür vorliegen, erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Die Teilbereiche liegen teilweise außerhalb des Entwässerungsgebietes der kommunalen Abwasseranlage Marktleugast im Ortsteil Weihermühle. Entsprechend der derzeit gültigen wasserrechtlichen Erlaubnis zum Einleiten von Mischwasser und Niederschlagswasser in verschiedene Gewässer bedarf die Abwasseranlage Marktleugast der Überrechnung. Die Änderungsbereiche sind bei den weiteren Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Auf die Auflagen und Bedingungen der wasserrechtlichen Erlaubnis wird vom Wasserwirtschaftsamt verwiesen.

7.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon/Internet

Trinkwasserversorgung und Löschwasserbedarf können aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden. Zuständig für die öffentliche Wasserversorgung ist der Markt Marktleugast.

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

Inwieweit ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz möglich ist, wird im Einzelfall geprüft.

Ein Anschluss an Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist möglich.

Die Telekom weist generell darauf hin, dass für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

7.3. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgen durch den Landkreis Kulmbach.

8. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

8.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

8.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

8.2.1. Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich Gewerbe- oder Verkehrslärm sind im Einzelfall zu berücksichtigen.

Das Staatliche Bauamt weist generell darauf hin, dass Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger von Staatsstraßen wegen Lärm und anderer Emissionen nicht geltend gemacht werden können. Bauherrn haben auf ihre Kosten prüfen zu lassen, inwieweit geplante Baumaßnahmen den zur Berücksichtigung des Schallschutzes nach der DIN 18005 zu bemessendem Abstand von der jeweiligen Staatsstraße aufweisen bzw. inwieweit besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

8.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Die einzelnen Teilbereiche grenzen nicht an biotopkartierte Flächen an oder es werden Biotope überplant. Naturschutzrechtlich relevante Gebiete werden nicht beeinträchtigt. Die Änderungsflächen liegen sämtlich im Naturpark „Frankenwald“.

8.2.3. Landwirtschaft

Emissionen, wie Lärm, Geruch und Staub, die von ordnungsgemäß durchgeführten landwirtschaftlichen Tätigkeiten hervorgerufen werden, sind von Anwohnern und Anliegern auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten hinzunehmen.

8.2.4. Luftreinhaltung

Die lufthygienische Vorbelastung in Westoberfranken ist vergleichsweise niedrig, dennoch ist jede Zunahme von selbst erzeugten Emissionen zu vermeiden bzw. auf das Unvermeidbare zu begrenzen; dies betrifft sowohl die Emission von Stickoxiden (Waldschäden) als auch den Ausstoß von Kohlendioxid (Treibhauseffekt).

Für den Bereich der Baugebiete bedeutet dies insbesondere, beim Bau alle Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren.

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

9. Angaben zur Umweltverträglichkeit

9.1. Umweltbericht

9.1.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine Festsetzungen getroffen.

9.1.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

9.1.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Marktleugast liegt im Westen der Münchberger Hochfläche im Südöstlichen Teil des Frankenwaldes. Das Gemeindegebiet wird im Wesentlichen begrenzt vom Tal des kleinen Koserbachs im Westen, des großen Koserbachs im Osten und des Rehbaches im Norden. Das Gebiet kann überwiegend als kuppige, zertalte Hochfläche bezeichnet werden.

9.1.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Das Vorhaben hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung des Marktes Marktleugast.

9.1.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Die einzelnen Teilbereiche grenzen nicht an biotopkartierte Flächen an oder es werden Biotope überplant. Naturschutzrechtlich relevante Gebiete werden nicht beeinträchtigt. Die Änderungsflächen liegen sämtlich im Naturpark „Frankenwald“.

9.1.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

9.1.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Zum größten Teil werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nur die Nutzungen aktualisiert. Alternativlösungen wurden daher nicht untersucht.

9.2. Zusätzliche Angaben

9.2.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Änderungsbereiche wurden anhand von mehreren Ortsterminen im August und September 2023 eingehend untersucht. Zudem fanden Besprechungen mit der Gemeindeverwaltung Marktleugast statt.

9.2.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen

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

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund kann innerhalb des Planungsgebietes nicht völlig ausgeschlossen werden, da teilweise mit Stoffen umgegangen wird, die das Grundwasser gefährden könnten. Auch können Leckagen auf Grund von Unfällen oder Unachtsamkeiten in der Bauphase nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen z.B. Motoröle oder Kraftstoffe in den Untergrund gelangen.

9.2.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Keine.

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

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzzeit (Frühjahr, Herbst) durchzuführen. Die Untere Naturschutzbehörde ist nach Durchführung der Maßnahmen zu verständigen und kann die ordnungsgemäße Herstellung begutachten. Der Turnus der regelmäßigen Überprüfungen wird von der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

9.3. Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bauleitplanung

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

Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplanten Maßnahmen werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind.

Durch die geplanten Maßnahmen entsteht für die im Umkreis lebende Bevölkerung keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

Gewisse Lärmemissionen können nicht ausgeschlossen werden, sind aber auf die Bauzeit begrenzt. Gleiches gilt sinngemäß für Verkehrslärm, der den jeweiligen Gebieten zuzurechnen ist. Visuelle Störungen treten nicht auf.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Flächen, die durch die Maßnahmen beansprucht werden, haben in der Regel aus rein floristischer Sicht geringe ökologische Bedeutung. Rote-Liste-Arten kommen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Im Einzelfall sollten jedoch nähere Untersuchungen durchgeführt werden.

Die einzelnen Teilbereiche grenzen nicht an biotopkartierte Flächen an oder es werden Biotope überplant. Naturschutzrechtlich relevante Gebiete werden nicht beeinträchtigt. Die Änderungsflächen liegen sämtlich im Naturpark „Frankenwald“.

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgt keine nennenswerte Trennungsfunktion, da die Einzelbereiche zu kleinräumig sind, um solche Auswirkungen hervorrufen zu können.

Für eine Beleuchtung von Gebäuden und Außenanlagen sollten Kaltstrahler eingesetzt werden, um nachtaktive Insekten zu schonen.

Grünflächen sollten als Extensiv-Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Schutzgut Boden:

Die künftige Flächenversiegelung wird das derzeitige Maß in gewissem Umfang überschreiten. Die zusätzliche Versiegelung kann aber im Einzelfall durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Die durch die Maßnahme in Anspruch genommenen Flächen besitzen meist geringe Bodenwertigkeiten. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind und Wasser ist im Einzelfall zu berücksichtigen.

Eine Veränderung des Reliefs bei Baumaßnahmen erfolgt in geringem Umfang.

Die Bodenstruktur wird durch Geländeauffüllungen und Abgrabungen voraussichtlich gestört.

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

Schutzgut Wasser:

Die Teilbereiche liegen außerhalb festgesetzter oder vorgeschlagener Wasserschutzgebiete und auch außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorbehalts- oder Vorrangflächen.

Maßnahmen gegen eine Gefährdung des Grundwassers sind nicht erforderlich. Der lokale Grundwasserspiegel wird in der Regel nicht aufgeschlossen werden. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im Wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Zu den Auswirkungen auf den Hochwasserschutz wird auf die Ausführungen unter Punkt 4.5.2. dieser Begründung verwiesen.

Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten während der Bauzeit kann, trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind im Einzelnen zu prüfen.

Auf Grund von Lage und Umfang der Planungsbereiche wird durch die Maßnahmen keine Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen oder Kaltluftströmen hervorgerufen.

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass das Gemeindegebiet einen klimatischen Ausgleichsraum darstellt. Größere zusammenhängende Wälder finden sich um Marienweiher, zwischen Marktleugast und Sauerhof sowie nördlich Neuensorg. Eingriffe in die bestehende Nutzung können kleinklimatische Auswirkungen hervorrufen. Eine Beeinträchtigung von Kaltluftströmen kann weitgehend ausgeschlossen werden.

Schutzgut Landschaft:

Durch die Maßnahmen erfolgen aufgrund ihrer Kleinräumigkeit in der Regel keine relevante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen kann ausgeschlossen werden. Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht beeinträchtigt. Die Teilbereiche besitzen keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellen die Vorhaben ebenfalls keine Beeinträchtigung dar. Bodenveränderungen finden nur in untergeordnetem Maßstab statt. Eine kleinräumige Änderung der Vegetation tritt ein, weil teilweise bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt bzw. als extensive Grünflächen gestaltet werden.

Einehbarkeit des Planungsgebietes von umliegenden Höhenzügen ist zum großen Teil nicht gegeben.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb der Teilbereiche befinden sich kein schützenswerter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbilds liegt ebenfalls nicht vor. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet nicht statt, da die Vorhaben von Umfang her zu kleinräumig sind, um solche Auswirkungen hervorzurufen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ebenfalls nicht ein. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

10. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

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



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

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