



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

---

# Begründung

## Vorentwurf vom 27. Juli 2022

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.63.08**  
Projekt: **Aufstellung des Bebauungsplans  
für das Allgemeine Wohngebiet „Prof.-Rucker-Straße“  
-beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB-**

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



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

|   |           |
|---|-----------|
| 12.3.2. Emissionen .....  | 14        |
| 12.3.3. Landschafts- und Naturschutz .....  | 14        |
| 12.4. WIRTSCHAFT .....  | 15        |
| 12.5. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES .....  | 15        |
| <b>13. UMWELTBERICHT.....</b>   | <b>15</b> |
| 13.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN .....   | 15        |
| 13.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH.....   | 15        |
| 13.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile.....   | 15        |
| 13.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation .....   | 15        |
| 13.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN.....  | 15        |
| 13.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....                                     | 16        |
| 13.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN .....  | 16        |
| 13.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....  | 16        |
| 13.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....                             | 16        |
| 13.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen.....  | 16        |
| 13.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....  | 17        |
| 13.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen<br>Umweltauswirkungen (Monitoring) ..... | 17        |
| 13.7. ZUSAMMENFASSUNG.....  | 17        |
| <b>14. ENTWURFSVERFASSER .....</b>  | <b>20</b> |

## **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 Einzelnen.

### **1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche**

Die Fläche des Marktes Marktlegast umfasst 33,87 km<sup>2</sup>, die Bevölkerungszahl liegt bei 3.135 am 31. Dezember 2021. 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 ist 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 km<sup>2</sup> (Landkreis Kulmbach 108, Regierungsbezirk Oberfranken 147, Freistaat Bayern 187).

Insgesamt ist die Einwohnerentwicklung des Marktes rückläufig. Mit der Erschließung des Baugebiets soll die Attraktivität des Standorts erhöht und der negativen Bevölkerungsentwicklung entgegengewirkt werden.

### **1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur**

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 befindet sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Marktlegast liegt an der Bundesstraße 289 (A 73 Coburg – A 9 München – 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 Erweiterung des Bebauungsplanes, Nachweis des Bedarfs**

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

Der Markt Marktleugast verfügt derzeit über keine freien Baugrundstücke. Baulücken und unbebaute Grundstücke befinden sich in Privateigentum und stehen dem Wohnungsmarkt kurzfristig nicht zur Verfügung. Der Marktgemeinderat hat daher beschlossen, für das Gebiet „Prof.-Rucker-Straße“ einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt.

### **Innenentwicklungspotenziale:**

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

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

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

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

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

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

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

### **Strukturdaten:**

Einwohnerzahl des Marktes: 3.135 am 31.12.2021.

Einwohnerentwicklung der Stadt der letzten zehn Jahre: In den letzten zehn Jahren sanken die Bevölkerungszahlen von 3.340 im Jahr 2011 auf 3.135 im Jahr 2021. Daraus ergibt sich ein Bevölkerungsschwund von 205 Personen.

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung: Ausgehend von einem Zeitraum der nächsten zehn Jahre wird für Marktleugast eine Einwohnerzahl von 2.950 prognostiziert, somit 185 Personen weniger als heute.

Bevölkerungsprognose des Landkreises: Der Landkreis Kulmbach weist 2020 eine Einwohnerzahl von 71.328 auf. Für 2031 wird eine Bevölkerungszahl von 68.800 prognostiziert, somit ein Rückgang um rund 2.500 Personen.

Durchschnittliche Haushaltsgröße: Die Anzahl der Wohnungen in Marktleugast liegt bei 1.633. Bei einer Einwohnerzahl von 3.135 ergibt sich somit eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,92 Personen.

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

Gebietskategorie gemäß LEP: Der Bereich um Marktlegast gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2020 (LEP 2020) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird [...] bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt. Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

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).

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

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

Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde:

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

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

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

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

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

#### **Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs:**

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

**Auflockerungsbedarf:** Wie bereits oben ausgeführt, liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße im Markt Marktleugast 1,92 Personen. In Deutschland leben im Durchschnitt zwei Personen in einem Haushalt. Somit besteht für den Markt auch kein Auflockerungsbedarf.

**Ersatzbedarf:** Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass in einer Kommune pro Jahr 0,5 % der bestehenden Wohnungen abgehen, weil die Gebäude nicht mehr bewohnbar sind oder nicht mehr saniert werden können. Bei 1.633 Wohnungen in Marktleugast sind dies im Jahr rund acht Wohnungen, in zehn Jahren somit rund 80 Wohnungen. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 107 m<sup>2</sup> ergibt sich somit ein Ersatzbedarf von 856 m<sup>2</sup>.

Somit besteht für den Markt Marktleugast in den nächsten zehn Jahren ein Bedarf von 8.560 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche. In den genannten Bebauungsplänen stehen noch 24 zu bebauende Grundstücke zur Verfügung, somit eine Wohnbaufläche von 2.568 m<sup>2</sup>. Damit verbleibt ein Bedarf von 5.992 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche in den nächsten zehn Jahren. Mit dem Vorhaben entstehen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets insgesamt 16 neue Bauparzellen. Rechnet man pro Parzelle eine Wohnfläche von durchschnittlich 107 m<sup>2</sup>, entstehen neue Wohnflächen von insgesamt rund 1.712 m<sup>2</sup>, insgesamt also rund 29 Prozent des Bedarfs.

#### **Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung:**

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

#### **Baupflicht:**

In die Kaufverträge wird eine Baupflicht eingetragen.

### **3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen**

#### **3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden**

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

Der Nahbereich Marktleugast gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2020 (LEP 2020) 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 Verkehrsbedienug 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. Fachplanungen**

Nicht bekannt.

### **3.3. Schutzzonen**

Nicht bekannt.

### **3.4. Nachrichtliche Übernahmen**

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

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

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

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

## **4. Örtliche Planungen**

### **4.1. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### **4.2. Städtebaulicher Rahmenplan**

Für das Gebiet des Marktes Marktlegast existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

#### **4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen**

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

### **5. Angaben zum Plangebiet**

#### **5.1. Lage im Gemeindegebiet**

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand von Marktleugast.

#### **5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

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

#### **5.3. Topographie**

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

#### **5.4. Klimatische Verhältnisse**

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

#### **5.5. Hydrologie**

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

Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereich sind nicht betroffen. Auf breitflächig zufließendes Oberflächenwasser von den Hangbereichen im Nordosten sollte geachtet werden. Dritte dürfen durch hangseitig abfließendes Oberflächenwasser nicht geschädigt werden.

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



## **6. Städtebaulicher Entwurf**

### **6.1. Flächenbilanz**

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Wohngebiet:              | 4.310 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsfläche:          | 1.620 m <sup>2</sup> |
| private Grünflächen:     | 890 m <sup>2</sup>   |
| öffentliche Grünflächen: | 570 m <sup>2</sup>   |
| Summe:                   | 7.390 m <sup>2</sup> |

### **6.2. Bauliches Konzept**

Auf dem überplanten Gelände sollen Wohngebäude errichtet werden.

### **7. Verkehrskonzeption**

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

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

### **8. Grün- und Freiflächenkonzept**

Das Gebiet liegt, wie die gesamte Ortslage von Marktleugast, flächendeckend im Naturpark Frankenwald. Erhaltenswerter Gehölzbestand findet sich im Randbereich zu den Sportanlagen. Bei allen Pflanzungen zur freien Landschaft hin ist die nachfolgende Pflanzliste anzuwenden:

#### **8.1. Bäume**

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Eberesche, Vogelbeerbaum  | sorbus aucuparia   |
| Esche                     | fraxinus excelsior |
| Hängebirke, Sandbirke     | betula pendula     |
| Hainbuche, Weißbuche      | carpinus betulus   |
| Rotbuche                  | fagus silvatica    |
| Sommerlinde               | tilia platyphyllos |
| Spitzahorn                | acer platanoides   |
| Stieleiche, Sommereiche   | quercus robur      |
| Traubeneiche, Wintereiche | quercus petraea    |
| Vogelkirsche, Süßkirsche  | prunus avium       |
| Wacholder                 | juniperus communis |
| Winterlinde               | tilia cordata      |
| Zitterpappel, Aspe, Espe  | populus tremula    |

## 8.2. Sträucher

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Besenginster         | sarothamnus scoparius |
| Faulbaum, Pulverholz | frangula alnus        |
| Feldahorn            | acer campestre        |
| Hartriegel           | cornus sanguinea      |
| Hasel, Haselnuss     | corylus avellana      |
| Himbeere             | rubus idaeus          |
| Hundsrose            | rosa canina           |
| Schlehe              | prunus spinosa        |
| Traubenholunder      | sambucus racemosa     |
| Wacholder            | juniperus communis    |

## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
  - 2.1. **Art der baulichen Nutzung:**

Allgemeines Wohngebiet:  
Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Zulässig sind demnach Wohngebäude mit deren Nebengebäuden und den erforderlichen baulichen Anlagen wie Stellplätze, Treppen, Wege, Stützmauern u.Ä., sowie die übrigen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.
  - 2.2. **Maß der baulichen Nutzung:**

Grundflächenzahl von 0,4:  
Es wurde eine Grundflächenzahl gewählt, welche die empfohlene Obergrenze von 0,4 ausschöpft. Damit soll sichergestellt werden, dass Grundstücke baulich gut genutzt werden können. Aufgrund der Lage am Stadtrand sollte eine allzu dichte Bebauung vermieden werden.

Zahl der Vollgeschosse:  
Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf maximal zwei fixiert, zum einen, um eine angemessen verdichtete Bauweise erreichen zu können, zum anderen, um eine zu hohe Bebauung am Stadtrand zu verhindern.
  - 2.3. **Überbaubare Grundstücksflächen:**

Baugrenzen:  
Die Baugrenzen wurden generell drei Meter von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, nach Norden und Osten schließt sich ein fünf Meter breiter festgesetzter Grüngürtel an. Damit soll den Bauherrn ermöglicht werden, die geplanten Gebäude möglichst frei auf dem Grundstück zu platzieren.

## **10. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **10.1. Entwässerung**

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

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

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

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

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

### **10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon**

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

Der Feuerschutz kann aus dem öffentlichen Netz gewährleistet werden. Bei notwendiger Erweiterung des Hydrantennetzes ist der Hydrantenplan vom Kreisbrandrat gegenzeichnen zu lassen.

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der Licht- und Bayernwerke Netz GmbH angeschlossen.

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

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

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

### **10.3. Müllentsorgung**

Die Hausmüllentsorgung erfolgt über Abfallentsorgung und Wertstofffassung des Landkreises Kulmbach.

### **10.4. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **11. Kosten und Finanzierung**

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch den Markt Marktlegast:

## **12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze**

### **12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

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

### **12.2. Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts**

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

### **12.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

#### **12.3.1. Luftreinhalteung**

Es sind schadstoffarme Heizmedien zu verwenden.

#### **12.3.2. Emissionen**

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

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

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

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

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

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

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

#### **12.3.3. Landschafts- und Naturschutz**

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

Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Hier gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### **12.4. Wirtschaft**

Belange der gewerblichen Wirtschaft werden nicht berührt.

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

#### **12.5. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes**

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

### **13. Umweltbericht**

#### **13.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben**

Die überplante Fläche hat eine Größe von etwa 1,5 Hektar. Es kann davon ausgegangen werden, dass davon rund 6.000 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

#### **13.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich**

##### **13.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

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

##### **13.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation**

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

#### **13.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**

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

Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Hier gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:

Zufahrten und Stellplätze sollten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

- Verkehrliche Maßnahmen:

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

- Schallschutzmaßnahmen:

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

#### **13.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

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

#### **13.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

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

#### **13.6. Zusätzliche Angaben**

##### **13.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

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

##### **13.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen**

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

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

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

### 13.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Keine.

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

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

## 13.7. Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bauleitplanung

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

#### Schutzgut Mensch/Siedlung:

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

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

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

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

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

Schutzgut Boden:

Durch die Maßnahme erfolgt Flächenversiegelung.

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

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

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

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

Schutzgut Wasser:

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

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

Schutzgut Klima/Luft:

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

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

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

Schutzgut Landschaft:

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

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

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

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

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

#### 14. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

**IVS** Ingenieurbüro GmbH  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung  
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

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



Diplom-Geograph Norbert Köhler  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 27. Juli 2022  
Aufgestellt: Kronach, im August 2022

## Bauleitplanung

### Satzung des Marktes Marktleugast über die Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Prof.-Rucker-Straße“

#### Satzungsbeschluss:

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

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

#### Satzung:

##### § 1

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

##### § 2

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

Marktleugast, den .....

.....  
Franz Uome  
Erster Bürgermeister

.....  
Dienstsiegel

