

B E G R Ü N D U N G

zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Großvichtach"

MARKT MARKTRODACH



Aufstellungsbeschluss:	25.03.2019
Flächennutzungsplan:	vom 25.11.2003, in Kraft getreten am 30.01.2004 derzeit Änderung im Parallelverfahren
Genehmigungsbehörde:	Landratsamt Kronach
Verfahrensträger:	Markt Marktrodach Kirchplatz 3 96364 Marktrodach
Vorhaben- und Erschließungsträger:	Stefan Mai Großvichtach 65 96364 Marktrodach
Entwurfsverfasser:	HTS-Plan GmbH Stöhrstrasse 51 96317 Kronach
aufgestellt: Kronach, 25.03.2019	Stand Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Vorwort	4
2. Grundlagen und Planungsverlauf	4
3. Örtliche Gegebenheit	4
3.1 Lage im Raum und überörtliche Infrastruktur	4-5
3.2 Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche	5
4. Raumplanung und benachbarte Gemeinden	5
5. Örtliche Planungen	5
5.1 Flächennutzungsplan	5
5.2 Bezug zu benachbarten Bebauungsplänen	5
6. Beschaffenheit und Lage des Plangebietes	6
6.1 Größe, Lage und Bestand	6
6.2 Topografie, Klima und Vegetation	6
6.3. Hydrologie	6
6.4. Geologie	6-7
6.5 Altlasten	7
6.6 Immissionen	7
6.7 Denkmalpflege	7
7. Geplante bauliche Nutzung	7
7.1 Geplante Bebauung	7
7.2 Festsetzungen	8
8. Maßnahmen zur Grüngestaltung und Landschaftspflege	8
8.1 Allgemeine Maßnahmen	8
8.2 Ausgleichsmaßnahmen	8-10
9. Vorgesehene Erschließung	10
9.1 Verkehr	10-11
9.2 Abwässer	11
9.3 Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation	11
9.4 Abfallbeseitigung	11
9.5 Immissionsschutz	11
9.6 Abwehrender Brandschutz, Belange der Feuerwehr	11

	Seite
10. Umweltbericht nach §2 Abs.4 Satz 1, §2a Satz 2 Nr.2 BauGB	12
10.1. Einleitung	12
10.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	12-13
10.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planungen	13
10.4 Wechselwirkungen	15
10.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung des Eingriffes	15-16
10.6. Planungsalternativen	16
10.7 Zusammenfassende Bewertung der Planungsalternativen	16
10.8. Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	16-17
10.9 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	17
10.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	17
11. Kostenträger	18
12. Träger öffentlicher Belange	20

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Das Unternehmen ‚Mai Garten-Landschaftspflege‘ Großvichtach, bietet seit 10 Jahren Dienstleistungen für Privat, Gewerbe, Industrie und Kommunen im Bereich Garten- und Freiflächengestaltung sowie Landschaftspflege an. Im Rahmen der Planung der zukünftigen Unternehmensausrichtung und zur Sicherstellung einer wettbewerbsfähigen Position ist eine Betriebserweiterung erforderlich.

Aus diesem Grund beabsichtigt Stefan Mai, Großvichtach 65, auf einem Teil des Grundstückes Flst.Nr. 276 der Gemarkung Großvichtach, Markt Marktrodach, eine neue Betriebsstätte zu errichten

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen muss ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Grundlagen und Planungsverlauf

Der Marktgemeinderat Marktrodach hat in seiner Sitzung am 25.03.2019 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §30 Abs.2 i.V.m.§12 BauGB für eine Teilfläche des Grundstückes Flst.Nr.276 südwestlich der Bundesstraße B303 im Gemeindeteil Großvichtach aufzustellen. Bezeichnet wird dieser als *Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Großvichtach" Markt Marktrodach*.

Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß §8 Abs.1 sowie Abs. 2 Nr.1 und 2 Bau NVO. Es wird mit der Planung sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans durchgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus der geänderten Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt. Auf die Begründung zum Flächennutzungsplan wird verwiesen.

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen.

3. Örtliche Gegebenheit

3.1 Lage im Raum und überörtliche Infrastruktur

Marktrodach mit seinem Gemeindeteil Großvichtach liegt im westlichen Teil des Regierungsbezirkes Oberfranken und an der Nordostgrenze der Planungsregion Oberfranken West. Verwaltungsmäßig gehört die Marktgemeinde zum Landkreis Kronach. Marktrodach liegt im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Kronach, welches ca. 7 km entfernt liegt. Verflechtungen bestehen zudem zum Landkreis Kulmbach. Naturräumlich liegt der Ortsverbund in einem breiten Talraum, der die Übergangszone des Thüringisch-Fränkischen-Mittelgebirges und des Oberpfälzisch-Obermainischen-Hügellandes darstellt. Es grenzt sowohl an den „Naturpark Frankenwald“, als auch an das „Landschaftsschutzgebiet Frankenwald“.

Das örtliche Klima ist gegenüber den rauen klimatischen Bedingungen des Frankenwaldes eher gemäßigt.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist als gut einzuschätzen. Durch Marktrodach verläuft von SW nach NO die B 173 in Richtung Naila mit Anschluss an die A9 Berlin / München. Die Bundesstraße B 303 aus SO Richtung kommend verläuft südlich der Ortslage von Großvichtach und mündet in Oberrodach in die B 173 ein.

Der Markt Marktrodach ist somit gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Entfernung nach Kronach beträgt ca. 7 km, nach Kulmbach ca. 25 km und nach Bayreuth ca. 45 km. Der nächste Bahnanschluss befindet sich in Kronach.

3.2 Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Das Gemeindegebiet von Marktrodach umfasst eine Fläche von ca. 33,4 km² und ist mit einer Einwohnerzahl von 3.764 (Stand November 2018) besiedelt. In Großvichtach selbst leben 165 Personen.

Größenvergleich:

Bevölkerung Landkreis Kronach:	66.640	(Stand 2016)
Regierungsbezirk Oberfranken:	ca. 1.1 Mio.	(Stand 2017)
Freistaat Bayern:	ca. 13 Mio.	(Stand 2017)

4. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

Das Gemeindegebiet des Marktes Marktrodach wurde sowohl im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als auch im Regionalplan (RP) der Region „**Oberfranken - West**“ als Grundzentrum ausgewiesen. Es zählt zur Gebietskategorie **Allgemeiner ländlicher Raum**. Außerdem liegt der Markt Marktrodach im 'Raum mit besonderem Handlungsbedarf'.

Nachbargemeinden sind nördlich die Gemeinden Wilhelmsthal sowie der Markt Steinwiesen und östlich die Stadt Wallenfels. Im Südwesten schließt das Stadtgebiet von Kronach an. Der Markt Presseck und die Gemeinde Rugendorf (Verwaltungsgemeinschaft Stadtsteinach) im Landkreis Kulmbach befinden sich östlich bzw. südöstlich.

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Marktrodach ist das Plangebiet im Gemeindeteil Großvichtach als „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß §5 Abs.2 Nr.9a BauGB dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Eine Änderung der Darstellung hinsichtlich der Ausweisung ‚Gewerblicher Bauflächen (G)‘ gemäß §1 Abs.1 Nr.3 BauNVO wird somit erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgte in einem parallellaufenden Verfahren.

5.2 Bezug zu benachbarten Bebauungsplänen

An den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Großvichtach“ grenzen keine weiteren Bebauungspläne an.

6. Beschaffenheit und Lage des Plangebietes

6.1 Größe, Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage Großvichtach sowie der Bundesstraße B303 und umfasst einen Teil des Flurstückes 276 der Gemarkung Großvichtach.

Begrenzt wird es

- im Westen und Norden vom
Flurweg und den Gewerbeflächen der Fa. Delfinger FI.Nr. 56 und 57/2)
- im Osten vom Radweg und
der Bundesstraße B303 (FI.Nr. 55/4)
- und im Südosten und Süden von
landwirtschaftlichen Flächen (FI.Nr. 277 und Teilfläche FI. 276)

6.2 Topografie, Klima und Vegetation

Das Gelände fällt von SO nach NW auf einer Länge von ca. 50 m um rd. 4 m ab. (348 m HHN auf 344 m HHN).

Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 900 mm bei einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 6,2° C. Das Klima ist kalt und gemäßigt.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um durchgängig landwirtschaftlich genutzte Flächen. Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich westlich ein nach Naturschutzrecht geschützter Bereich. Es ist eine Teilfläche des kartierten Biotopes 5734-1056 – 133 „Großflächiger Heckenkomplex südwestlich Großvichtach“. Diese Fläche mit ihrem Gehölz- und Strauchbewuchs ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan dauerhaft zu erhalten. Südwestlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt direkt das Landschaftsschutzgebiet „Melm“ an. Die hier befindlichen Flächen werden als Grünland- und Ackerflächen intensiv genutzt. Das Gebiet ist vegetationssoziologisch in diesem Bereich als Acker-Grünlandkomplex mit vorwiegend nitrophilen Arten zu sehen

6.3. Hydrologie

Fließende oder stehende Gewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. An der Oberfläche austretendes Wasser wurde nicht beobachtet. Aufgrund der Vegetation ist von einem intakten, oberflächenfernen Grundwasserstand auszugehen. Das Baugebiet liegt weder in einer Wasserschutzzone noch in einem Überschwemmungsgebiet eines Gewässers. Es liegt außerdem außerhalb sowohl von festgesetzten Wasserschutzgebieten, als auch von wasserwirtschaftlichen Vorbehalts- und Vorrangflächen.

6.4. Geologie

Nach stratigraphischer Zuordnung stehen im tieferen Untergrund die Schichten des schwarzen und braunen Jura mit Ton-, Sand-, Mergel-, Dolomit- und Kalksandstein an. Oberflächennah gehen die Gesteine in eine Verwitterung über.

Der Boden ist sowohl aus sandigen, als auch aus lehmhaltigen Bestandteilen zusammengesetzt. Der Untergrund ist heterogen und besteht aus Kies /Schluff und in tieferen Schichten aus Ton und Kalkstein.

6.5 Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt.

6.6 Immissionen

Mit Beeinträchtigungen durch die direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zu rechnen. Geräusch-, Geruchs- und Staubimmissionen aus der Bewirtschaftung der Flächen können nicht ausgeschlossen werden.

Verkehrslärm der Bundesstraße B303 und Gewerbelärm, ausgehend vom nordwestlich gelegenen Gewerbebetrieb (Fa. Delfinger), sind für das Plangebiet maßgeblich.

6.7 Denkmalpflege

Im Vorhabenbereich sind keine Denkmale vorhanden.

7. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet hat eine Größe von ca. 4.167 m². Der von der Planung betroffene Grundstücksteil Fl.Nr.276 der Gemarkung Großvichtach befinden sich in Privateigentum.

Flächennutzung:

Gewerbefläche **3.171 m²** = 76,1 %

Fläche für die Abfallwirtschaft
(Containerstellplatz)

50 m² = 1,2 %

Eingrünung:

946 m² = 22,7 %

Bereich Biotop

316 m²

Grünstreifen Neu

630 m²

gesamt **4.167 m²** = **100,0 %**

7.1 Geplante Bebauung

Geplant ist eine neue Betriebsstätte zu errichten, welches aus zwei unterschiedlich hohen Baukörpern besteht. Dies ist zum einen ein eingeschossiger Sanitärtrakt mit einer Grundfläche von rd. 82 m² und zum anderen eine eingeschossigen Lagerhalle, deren Grundfläche rd. 315 m² beträgt. Für beide Gebäudeteile wurde je ein Pultdach, mit einer Dachneigung von 8° vorgesehen. Die Traufhöhe der Lagerhalle beträgt 4,90 m, die des Sanitärtraktes 2,70 m.

7.2 Festsetzungen

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen:

Das Planungsgebiet wird gemäß § 8 Abs.1 sowie Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl GRZ auf 0,8 und die Geschoßflächenzahl GFZ auf 2,4 festgesetzt. Als Höchstmaß werden für Gebäude 2 Vollgeschosse festgeschrieben. Die maximale Traufhöhe beträgt 8,00 m, die maximale Firsthöhe 10,00 m. Innerhalb des Baugebiets wird entsprechend dem Vorhaben ein Baufeld mit einer Länge von ca. 70,00 m und einer Breite von 32,00 m festgesetzt. Außerdem wurde es notwendig Flächen für Begrünungen festzulegen.

8. Maßnahmen zur Grüngestaltung und Landschaftspflege

8.1 Allgemeine Maßnahmen

Das Baugrundstück wird bis auf den Zufahrtbereich und die Südostseite eingegrünt. Vorhandene Bäume und Gehölze im Bereich des ausgewiesenen Biotopstreifens (**Teilfläche des Kartierten Biotopes** Nr. 5734-1056-133"großflächiger Heckenkomplex südwestlich von Großvichtach") sind zu erhalten.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von 4.167 m².

Zur Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsflächen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zu Grunde gelegt.

Das Baugebiet kann dem Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad mit einer GRZ >0,35) und der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung – vor Ort: Ackerfläche, Wiese, Christbaumkultur, strukturarmer Nutzgarten) zugeordnet werden.

Aufgrund der Tatsache, dass in einem Gewerbegebiet mit einem vergleichsweise hohem Versiegelungsgrad zu rechnen ist, wird laut Leitfaden ein **Kompensationsfaktor** von **0,55** in Ansatz gebracht.

Nettobauland	3.171,00 m ²
<u>Fläche für die Abfallwirtschaft</u>	<u>50,00 m²</u>
	= 3.221,00 m ² x 0,55 = 1.771,55 m²

abzüglich der geplanten

Grünbereiche

- 630,00 m²

= **1.141,55 m²**

Es sind somit noch ca. 1142,00 m² Ausgleichsfläche zu schaffen.

Als Maßnahme zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen innerhalb des Plangebietes auf der ausgewiesenen Fläche mehrreihige, heckenartige

Anpflanzungen vorgenommen werden. Es sind Mischpflanzungen aus heimischen Arten anzulegen, bei denen die einzelnen Gehölzarten in Gruppen von jeweils drei bis sieben Stück je Art gepflanzt werden sollten. Der Pflanzabstand beträgt in der Regel 1,20 m x 1,20 m. Die Mindestgröße des Pflanzgutes sollte zwischen 0,80 m und 1,20 m betragen.

Folgende Arten sind zu pflanzen:

Crataegus laevigata	- Zweigriffeliger Weißdorn
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehe
Lonicera nigra	- Schwarze Heckenkirsche
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa tomentosa	- Filzrose

Um die Nutzung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen nicht zu beeinträchtigen, ist bei allen Anpflanzungen ein Abstand von mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Des Weiteren wird in Mainleus auf dem Flurstück 558, Gemarkung Schimmendorf, auf einer Fläche von 1.142 m² bestehender Fichtenwaldes in Extensivgrünland umgewandelt. Entwicklungsziel für diese Ausgleichsfläche ist eine arten- und kräuterreiche Magerwiese für die folgende Nutzung vorgesehen ist:

Entwicklung Grünland

Einsaat einer artenreichen Wiesenmischung aus autochthonem Saatgut von einem zertifizierten Hersteller (Zertifikat muss vorgelegt werden); Angepasste extensive Mahdnutzung mit Abräumen des Schnittgutes mit Schnittzeitpunktzwischen 15. und 30. Juni eines jeden Jahres. Eine Beweidung ohne Zufütterung ist ebenfalls zulässig, jedoch nicht vor dem 01. Juni.

Laubgehölze am Rand der Fläche sind zu erhalten.

Eingriffs – Ausgleichs - Bilanz

Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl.Nr.276, Gemarkung Großvichtach:	630,00 m ²
Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl.Nr.558, Gemarkung Schimmendorf	<u>1.142,00 m²</u>
GESAMTFLÄCHE	1.772,00 m²

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen werden.

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden mit einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kulmbach im Grundbuch dinglich gesichert. Die Ausgleichsflächen sind vom Markt Marktrodach an das Landesamt für Umwelt für das dort geführte Ökoflächenkataster zu melden.

9. Vorgesehene Erschließung

9.1 Verkehr

Das Gebiet ist über den bestehende Wirtschaftsweg (Radweg), welcher unmittelbar in die Bundesstraße B303 einmündet, an das öffentliche Straßennetz angebunden. Eine separate Abfahrt von der Bundesstraße ist nicht vorgesehen.

9.2 Abwässer

Die Abwasserbeseitigung soll im Trennsystem erfolgen. Dazu wird je ein Anschluss an die bereits vorhandenen Schmutzwasser,- bzw. Oberflächenwasserkanäle innerhalb des nordwestliche angrenzenden Flurweges hergestellt. Der Schmutzwasserkanal leitet die anfallenden Abwässer zur zentralen, vollbiologischen Kläranlage des Marktes Marktrodach. Unbelasteten Oberflächenwasser werden neben der Einleitung in das Kanalsystem auf dem Grundstück innerhalb vorhandener Grünflächen versickert.

9.3 Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung ist der Zweckverband WV Rodach Gruppe. Die Anbindung an das Trinkwassernetz soll über das Gemeindegebiet des Gemeindeteiles Großvichtach erfolgen. Hierzu ist die Unterquerung der Bundesstraße durch eine Spülbohrung notwendig um eine entsprechend Leitung zum Baugebiet zu verlegen. Druck und Dargebot sind ausreichend um das Plangebiet mit Trinkwasser versorgen zu können.

9.4 Brandschutz

Die Bereitstellung von Feuerlöschwasser wird durch das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Dabei muss für den Geltungsbereich des Plangebietes maximal die Löschwassermenge von 48 m³/h für den Brandgrundschutz entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W405, zur Verfügung stehen.

Der Feuerschutz erfolgt durch einen Oberflurhydranten innerhalb der nördlichen Grünfläche (siehe Planeintrag). Rettungswege und Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden entsprechend den baurechtlichen Vorschriften und DIN-Normen hergestellt.

Entsprechende Absprachen sind im weiteren Planungsverlauf mit dem Kreisbrandrat zu treffen.

9.5 Sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Marktgemeinde Marktrodach wird durch die *Bayernwerk* AG mit Erdgas und Strom versorgt. Durch die Deutsche Telekom wird der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetzt sichergestellt. Die Bereitstellung von VDSL durch die Thüga SmartService GmbH wurde für das Baugebiet ebenfalls vorgesehen

Die Abfuhr fester Abfallstoffe ist zentral geregelt und erfolgt im Auftrag des Landkreises Kronach.

9.6. Denkmalschutz

Bodendenkmale sowie Bau- und Kunstdenkmale sind im Planbereich nicht vorhanden. Im historischen Altort Großvichtach befinden sich jedoch ausgewiesene Baudenkmale, welche in der Denkmalschutzliste geführt werden.

Im Falle des Auffindens von Bodendenkmalen ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon:0951/40950; Fax: 0951/409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs.2, Art. 10 Abs. 2 DSchG).Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs.1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

10. Umweltbericht nach §2 Abs.4 Satz 1, §2a Satz 2 Nr.2 BauGB

10.1. Einleitung

Maßgebende Rechtsgrundlagen für die umweltrechtlichen Belange sind dem Baugesetzbuch (BauGB), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) zu entnehmen. In § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Zusätzlich sind die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erfüllen (z.B. zusätzliche Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter, Untersuchung der Wechselwirkungen der Wirkpfade, Monitoring). In § 1 Abs. 5 BauGB ist festgelegt, dass im Rahmen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Im Rahmen der sog. "Klimaschutzklausel" ist der Umweltbericht an die Bedürfnisse der Anpassung an den Klimawandel und den Klimaschutz ergänzt und nachfolgende Checkliste erstellt. §1(5) BauGB: „(...) Bauleitpläne sollen (...) dazu beitragen, (...) den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern (...)“ und § 1a(5) BauGB „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ Wichtigste Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Laut § 1 des BNatSchG sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

10.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

Schutzgut Mensch: - örtliche Verkehrsbelastung

-
- Schutzgut Tiere und Pflanzen: - es liegen keine Hinweise auf geschützte Arten nach BayNatSchG vor
- Vorhandene Bäume und Gehölze im Bereich des ausgewiesenen Biotopstreifens (**Teilfläche des Kartierten Biotopes** Nr. 5734-1056-133" großflächiger Heckenkomplex südwestlich von Großvichtach")
- Schutzgut Boden: - der Planungsbereich ist unversiegelt
- die Bodenfunktionen sind nicht beeinträchtigt
- Schutzgut Wasser: - innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung eine Versickerung des Niederschlagswassers gegeben
- landwirtschaftliche Einträge sind nicht auszuschließen
- Schutzgut Luft / Klima: - das Planungsgebiet befindet sich nicht in einer Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschzone
- das Mikroklima wird nicht beeinträchtigt
- Schutzgut Landschaft / biologische Vielfalt: - eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Vegetationsarmut ist nicht gegeben
- Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter: - nicht vorhanden

10.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planungen

Außer der vorgesehenen Entwicklung zu einem 'Gewerbegebiet' könnte der gesamte Bereich in landwirtschaftlicher Bewirtschaftung bleiben. Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen des Planvorhabens 'Gewerbegebiet'– alternativ weiterer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung ‚Ackerfläche‘/‘Wiesenfläche‘ auf die einzelnen Schutzgüter aufgelistet.

10.3.1 Schutzgut Mensch

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie die Erholungs- und Freizeitfunktionen eines Gebietes. Im Plangebiet befinden sich derzeit keine Vegetationsstrukturen, die Erholungsfunktion aufweisen. Das Schutzgut Mensch wird durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und den örtlichen Verkehr der Bundesstraße B303 beeinträchtigt.

10.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Eine vertiefende Behandlung des Schutzgutes Tiere erfolgte im Rahmen der Vorbetrachtungen nicht, da im Vorfeld keine Hinweise auf besondere, schützenswerte

Artenvorkommen vorlagen. Das Gelände ist artenarmes Acker- und Wiesenland. Gesetzlich geschützte Bestände (Biotopstreifen) oder Landschaftsbestandteile (angrenzendes Landschaftsschutzgebiet) sind durch das Vorhaben nicht betroffen bzw. werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan im Sinne des Naturschutzrechtes weiterhin gesichert.

10.3.3 Schutzgut Boden

Der natürlich gewachsene Boden unterliegt vorwiegend einer ackerbaulichen Nutzung und beeinträchtigt die Bodenfunktion nicht unerheblich. Durch das Vorhaben 'Gewerbegebiet' werden Flächen durch Bebauung und durch notwendige Verkehrsflächen versiegelt und damit die Bodenfunktionen in diesen Bereichen deutlich verschlechtert. Dem Verlust der landwirtschaftlichen Ertragsfunktion steht die Umnutzung der derzeit als Ackerland und Wiesen genutzten Fläche in ein 'Gewerbegebiet' gegenüber. Landwirtschaftliche Bodeneinträge finden nicht mehr statt. Der Planfall 'Gewerbegebiet' beeinträchtigt durch die Versiegelung von Bodenflächen im Vergleich zur IST-Situation die Belange des Schutzgutes Boden. Es ist bei der Realisierung des Vorhabens von einer höheren Schädigung des Schutzgutes auszugehen, da der Versiegelungsgrad des Plangebietes im Vergleich zum IST-Zustand erheblich ist.

10.3.4 Schutzgut Wasser

In Bezug auf das Grundwasser sind die Grundwasserneubildungsrate und der Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintragen oder Verunreinigungen relevant. Für den Planfall 'Gewerbegebiet' ist, bedingt durch die Bebauung (GRZ 0,8) von einer Verschlechterung des Schutzgutes Wasser im Vergleich zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auszugehen. Die Grundwasserneubildungsrate des Baugebietes ist wegen des geringen Freiflächenanteils gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung ungünstiger zu bewerten, da von einer größeren Versiegelung auszugehen ist. Durch gezielte Maßnahmen, z. B. Versickerungsmöglichkeit auf dem Grundstück sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wird der Eingriff gemindert.

10.3.5 Schutzgut Luft / Klima

Als wesentlich die Luftqualität im Untersuchungsbereich beeinflussende Strukturen bzw. Nutzungen im Planungsumfeld sind sowohl die landwirtschaftliche Bewirtschaftung als auch der örtliche Verkehr der Bundesstraße B303 zu nennen. Das Plangebiet erfüllt keine Funktion als lufthygienischer Ausgleichsraum. Die Zunahme der Luftschadstoffbelastungen durch den Individualverkehr kann bei der Verwirklichung des 'Gewerbegebietes' als gering eingestuft werden. Bei der Realisierung der geplanten Bebauung sowie einer Versiegelung von Flächen kann von einer geringfügigen Veränderung des Geländeklimas ausgegangen werden. Die Versiegelung verringert die Verdunstung innerhalb des Plangebietes, die von Böden und Vegetation ausgeht, so dass eine kleinräumige Veränderung der Luftfeuchtigkeit die Folge sein kann. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch die angrenzende Bundesstraße, die angrenzende Bebauung (Fa. Delfinger) und den vollständigen Erhalt der südlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind durch die Umsetzung des Planvorhabens im Wesentlichen keine erheblichen Beeinträchtigung zu erwarten.

10.3.6 Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt

Bewertungsgegenstand für das Schutzgut Landschaft ist das Landschaftsbild. Die vorgesehene Bebauung des Planvorhabens führt zu einer Landschaftsbildveränderung. Diese wird durch eine gute, auf die örtliche Situation eingehende architektonische Gestaltung des Baukörpers sowie der Außenanlagen beeinflusst werden. Das Landschaftsbild des Vorhabenbereiches ist geprägt durch landwirtschaftliche Flächen. Aufgrund der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Großvichtach“ erhält das Landschaftsbild eine Aufwertung.

10.3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Zuge der Realisierung des 'Gewerbegebietes' werden Kulturgüter und sonstige Sachgüter nicht beeinträchtigt.

10.4 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern erfasst. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich mit der Realisierung des Vorhabens 'Gewerbegebiet' eine höhere Nutzungsintensität des Areals als bei der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ergeben würde. Die höhere Versiegelung im Vergleich zum IST-Stand wirkt sich insbesondere bei den Schutzgütern Boden und Wasser nachteilig aus. Die Festsetzungen zum 'Gewerbegebiet' im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigen durch ihre Differenziertheit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Nach derzeitigem Planungsstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

10.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung des Eingriffes

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

§ 21 Abs. 2 BNatschG sieht in Verbindung mit § 1a BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, falls aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen werden in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erläutert. Dabei werden positive Effekte für Natur und Landschaft generiert.

- Durch- und Begrünung der neu entstehenden Grundstücksfläche mit Neuanpflanzungen, Erhalt bestehender Gehölzstrukturen
- Schonender Umgang mit den Schutzgütern Wasser und Boden nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit und Ökologie
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß
- Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf dem Grundstück

10.5.1 Schutzgut Mensch

Durch die geplante Baumaßnahme entsteht kein Verlust an Freiraum. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist unerschlossen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden berücksichtigt.

10.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Da es sich bei dem Planungsgebiet ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland und Wiesen) handelt, ist der Eingriff als gering einzustufen. Die geplante Begrünung sorgt in diesem Bereich für eine Aufwertung der Fläche für Tiere und Pflanzen.

10.5.3 Schutzgut Boden

Durch Reduzierung der Flächenversiegelung werden Eingriffe im Schutzgut Boden gemindert.

10.5.4 Schutzgut Wasser

Im geplanten Gewerbegebiet ist unverschmutztes Oberflächenwasser in Grünbereiche abzuleiten, so dass der natürliche Wasserhaushalt nur geringfügig beeinträchtigt wird.

10.5.5 Schutzgut Klima und Luft

Die Beschränkung des Versiegelungsgrades im Plangebiet auf ein Minimum, verbunden mit der Versickerungsmöglichkeit für Niederschlagswasser auf dem Grundstück, reduzieren die Veränderungen des Klein- und Mesoklimas. Die privaten Pflanzflächen wirken klimatisch ausgleichend. Die Durchgrünungen erhöhen die Verdunstungsfläche, was eine Abkühlung der Luft zur Folge hat. Dieser Effekt wirkt der allgemeinen Erwärmung durch Flächenversiegelungen entgegen.

10.5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Innerhalb der Baufläche lockern Pflanzflächen das Erscheinungsbild auf. Durch den direkten Übergang in die ‚Freie Landschaft‘ im O und SO wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes abgemildert.

10.6 Planungsalternativen

Im Vorfeld wurden mehrere Entwurfsalternativen entwickelt, um die Vor- und Nachteile des jeweiligen Planungskonzeptes besser abschätzen und beurteilen zu können.

10.7 Zusammenfassende Bewertung der Planungsalternativen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur (angrenzende Gewerbebetriebe) nordwestlich des Plangebietes aufgenommen und weiterentwickelt. Die Fortführung der vorhandenen Baustruktur liefert einen Beitrag zu einem einheitlichen Gesamtbild.

10.8 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Grundlagen für die Bewertungen der Schutzgutabwägung sind die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Zielvorgaben des

Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan. Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen oder Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der zuständigen Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

10.9 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Das genaue Konzept für das durchzuführende Monitoring wird im weiteren Verfahren unter Mitwirkung der zuständigen Fachbehörden erarbeitet.

10.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das geplante 'Gewerbegebiet Großvichtach' soll auf einer landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche entstehen, das derzeit durch Struktur- und Artenarmut gekennzeichnet ist. Um den zu erwartenden Eingriff zu beurteilen, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kultur – und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet. Hierbei wurde festgestellt, dass für die Schutzgüter Boden und Wasser mit Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB zu rechnen ist. Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt ist bei einem 'Gewerbegebiet' von einer Verbesserung der IST-Situation auszugehen. Diese Verbesserungen der Schutzgütfunktionen sind bei diesem Planfall gegenüber der landwirtschaftlichen Weiternutzung als durchaus erheblich zu bewerten. Mit der geplanten baulichen Entwicklung des 'Gewerbegebietes' wird das Erscheinungsbild der betroffenen Umgebung deutlich verändert. Das Vorhaben wird keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Klima / Luft, biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen sowie Natur und Landschaft verursachen. Nach § 8a Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dies erfolgt durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes, was bereits umfassend dargelegt wurde. Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ergibt, dass im Sinne der Umweltverträglichkeit nachhaltige bzw. erhebliche Beeinträchtigungen im Bereich Boden auftreten. Durch bereits erläuterte Maßnahmen können jedoch diese ausgeglichen werden.

Die vorstehenden Ausführungen lösen weder eine UVP-Pflicht noch eine Vorprüfungspflicht aus, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten sind.

11. Kostenträger

Die Planungs- und Durchführungskosten für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Großvichtach" gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die konkrete Kostenübernahme wird im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages zwischen dem Markt Marktrodach und dem Vorhabenträger geregelt. Die Kosten für Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden ebenfalls vom Bauherrn getragen.

12. Träger öffentlicher Belange

12.1	Regierung Oberfranken	Ludwigstraße 20	95420 Bayreuth
12.2	Landratsamt Kronach	Güterstraße 18	93617 Kronach
12.3	Landratsamt Kulmbach	Konrad-Adenauer-Str. 5	95326 Kulmbach
12.4	Wasserwirtschaftsamt	Kulmbacher Str. 15	96317 Kronach
12.5	Staatliches Bauamt	Kasernstraße 4	96049 Bamberg
12.6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Dienststelle	Trendelstraße 7	95326 Kulmbach
12.7	ZV WVRodacher Gruppe	Kirchplatz 3	96364 Marktrodach
12.8	Kreisbrandinspektor Herr Harald Schnappauf	Wiesenstraße 16	96367 Tschirn
12.9	Bayernwerk AG, Netzcenter Naila	Zum Kugelfang 2	95119 Naila
12.10	Thüga SmartService GmbH	Zum Kugelfang 2	95119 Naila
12.11	Deutsche Telekom AG	Wilhelm-Pilz-Str. 1	95448 Bayreuth
12.12	Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Bauleitplanung	Hofgraben 4	80539 München
12.13	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Außenstelle Kronach	Kaulanger 1	96317 Kronach
12.14	BUND Naturschutz in Bayern e.V.	Amtsgerichtsstraße 19	96317 Kronach
12.15	Bayrischer Bauernverband	Weißbrunner Str. 1a	96314 Kronach
12.16	Stadt Kronach	Marktplatz 5	96317 Kronach
12.17	Gemeinde Wilhelmsthal	Wöhrleite 1	96352 Wilhelmsthal
12.18	Markt Steinwiesen	Kirchstraße 4	96349 Steinwiesen
12.19	Stadt Wallenfels	Rathausgasse 1	96346 Wallenfels
12.20	Gemeinde Rugendorf Verwaltungsgemeinschaft Stadtsteinach	Marktplatz 8	95346 Stadtsteinach