

# B E G R Ü N D U N G

## "Ökologisches Gewerbegebiet GRIES III" MARKT MARKTODACH



Aufstellungsbeschluss:	17.08.2020
Flächennutzungsplan:	genehmigt, 8. Änderung im Parallelverfahren
Genehmigungsbehörde:	Landratsamt Kronach
Vorhabenträger:	Markt Marktodach Kirchplatz 3 96364 Marktodach
Entwurfsverfasser:	HTS-Plan GmbH Stöhrstraße 51 96317 Kronach
Planungsstand	VORENTWURF
aufgestellt:	Kronach, 07.08.2020

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
2. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	3-4
3. ÖRTLICHE GEGEBENHEIT	4
4. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	4-5
5. ÖRTLICHE PLANUNGEN	5
5.1 Flächennutzungsplan	5
5.2 Bezug zu benachbarten Bebauungsplänen	6
6. BESCHAFFENHEIT UND LAGE DES PLANGEBIETES	6
6.1 Größe, Lage und Bestand	6
6.2 Topografie, Klima und Vegetation	6
6.3 Hydrologie	6-7
6.4 Geologie/ Baugrund	7
6.5 Ortsbild	7
6.6 Altlasten	7
6.7 Immissionen	7
6.8 Denkmalpflege	7-8
7. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	8
8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
8.1 Art der baulichen Nutzung	8
8.2 Maß der baulichen Nutzung	8
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
8.4 Gestaltungsvorschriften	9
9. MASSNAHMEN ZUR GRÜNGESTALTUNG UND LANDSCHAFTSPFLEGE	9
9.1 Allgemeine Maßnahmen	9-10
9.2 Ausgleichsmaßnahmen	10-11
9.3 Artenschutzrechtliche Belange	12
10. VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	12
10.1 Verkehr	12
10.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	12
10.2.1 Allgemeine Hinweise	12-13
10.2.2 Abwasserbeseitigung	13
10.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung	13
10.2.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation	13
10.3 Brandschutz	14
10.4 Abfallbeseitigung	14
10.5 Immissionsschutz	14
11. UMWELTBERICHT	14-23
12. VERFAHRENSHINWEISE	24
13. BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG	25-26
LITERATUR	27

## 1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

Auf Grundlage der § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Marktrodach in seiner Sitzung am **25.03.2019** die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Ökologisches Gewerbegebiet als nordöstliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Gries I“ in der Gemarkung Zeyern beschlossen. Bezeichnet wird dieses als „**Ökologisches Gewerbegebiet GRIES III**“.

## 2. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ökologisches Gewerbegebiet GRIES III“ verfolgt der Markt Marktrodach das Ziel die Voraussetzungen zu schaffen, um den Fortbestand und die Attraktivität des Gewerbes zu stärken und somit die örtliche Wirtschaft und Finanzkraft zu festigen. Die Marktgemeinde kann für einen gewerblichen Ausbau weder Innenentwicklungspotentiale der Ortsteile nutzen noch anderweitig geeignete Flächen zur Verfügung stellen.

Marktrodach verfügt über eine hohe Standortzufriedenheit der Gewerbetreibenden sowie eine große Zufriedenheit seiner Bürgerinnen und Bürger. Dabei spielt das harmonische Zusammenspiel der Wirtschaft und der Gemeinde eine große Rolle.

Die Marktgemeinde ist aufgrund seiner Infrastruktur ein wichtiger Standortfaktor im Landkreis Kronach mit großen Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich der lokalen Ökonomie, was auch in einer Expertenrunde im Bereich Wirtschaft im Rahmen eines „Integrierten Städtebauliches Entwicklungskonzeptes“ (ISEK) bescheinigt wurde. Aufgrund der guten Infrastruktur, der Einkaufsmöglichkeiten, der „weichen“ Standortfaktoren und der neu geschaffenen Ortsumgebung Zeyern ist die Nachfrage nach Gewerbeflächen gestiegen und wird noch mehr steigen, was auch durch regelmäßige Anfragen, u.a. der Wirtschaftsförderung des Landkreises Kronach, deutlich wird. Durch die Erweiterung von Gewerbeflächen kann sich der Markt Marktrodach und damit der Landkreis Kronach wirtschaftlich weiterentwickeln und auch dem demografischen Wandel entgegenwirken. Dem Ziel, gleichwertige Lebens- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen und zu sichern, wird somit Rechnung getragen und ist im Sinne der bayerischen Staatsregierung.

Mit der vorliegenden Neuplanung zur Erweiterung des Gewerbegebietes kann der Bedarf an städtebaulich sinnvollen Stellen langfristig gedeckt werden, ohne die Bemühung um eine Reduzierung des Flächenverbrauchs zu gefährden. Dabei möchte die Marktgemeinde Marktrodach auf den Wandel der Zeit eingehen und ein ökologisches Gewerbegebiet ausweisen. Naturnahe Gestaltung von Firmenparkplätzen, bewusste Materialwahl bei Baumaßnahmen oder die Bepflanzung von Straßen mit Grüninseln sollen zum Klima- und Artenschutz beitragen und die Standortqualität für die Unternehmen erhöhen. Niederschlagswasser möglichst an der Stelle des Anfalls zu versickern, wird im Zuge des Klimawandels immer dringlicher. So können Abflusssysteme bei Starkregen vor Überlastung geschützt werden. Zusammen mit Entsiegelungs- und gezielten Begrünungsmaßnahmen sind dies wichtige Schritte auf dem Weg zu einem nachhaltigen, klimagerechten Gewerbegebiet. Erneuerbare Energien als Mehrwert sind auf gewerblich genutzten Gebäuden und Flächen auszuschöpfen.

Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 Abs.1 sowie Abs. 2 Nr.1 und 2 BauNVO. Es wird mit der Planung sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Mit der Festsetzung dieses Gewerbegebiets als Ökologisches Gewerbegebiet will der Markt Marktrodach den dringenden gesellschaftlichen Erfordernissen auf dem Gebiet des nachhaltigen Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen bei gleichzeitiger Berücksichtigung ökonomischer Belange in besonderer Weise gerecht werden.

Der kommunale Flächennutzungsplan wurde am 30.01.2004 bekanntgemacht und trat damit in Kraft. Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Da sich die Planung somit nicht wie in § 8 Abs. 2 BauGB gefordert aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine 8. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

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

### **3. ÖRTLICHE GEGEBENHEIT**

Marktrodach mit seinem Gemeindeteil Zeyern 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 die Marktgemeinde 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 B173 in Richtung Naila mit Anschluss an die A9 Berlin / München . Die Bundesstraße 173 verbindet die Oberzentren Bamberg und Coburg, die Mittelzentren Lichtenfels, Kronach und Naila mit dem Oberzentrum Hof, von wo sie weiter bis nach Dresden verläuft. Sie stellt eine wichtige Süd-Ost Verbindung dar und verbindet den nord-oberfränkischen Raum mit den Wirtschaftszentren im Süden (Metropolregion Nürnberg) sowie den südsächsischen Wirtschaftszentren des Raumes Dresden. Die B173 erfüllt eine wichtige Funktion als Autobahnzubringer für den gesamten nordoberfränkischen Raum. Für den Güterverkehr stellt die B173 eine überregionale Verbindung und Ost-West-Abkürzung von der A9 und A72 kommend zur A73 und weiter zur A70 und A3 dar. Die B173 ist auch eine Verbindungsachse für Transitverkehre, die aus der Tschechischen Republik oder von weiter ostwärts in die Ballungsräume im Westen fahren.

Die Bundesstraße B303 mündet aus SO Richtung kommend in Oberrodach in die B173 ein. 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.

Die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde Marktrodach ist in den vergangenen 5 Jahren fast konstant geblieben.

Einwohnerzahlen im Vergleich:

	Stand 30.06.2013	Stand 31.12.2015	Stand 17.04.2020
Gesamtgemeinde	3771 EW	3729 EW	3775 EW

Größenvergleich:

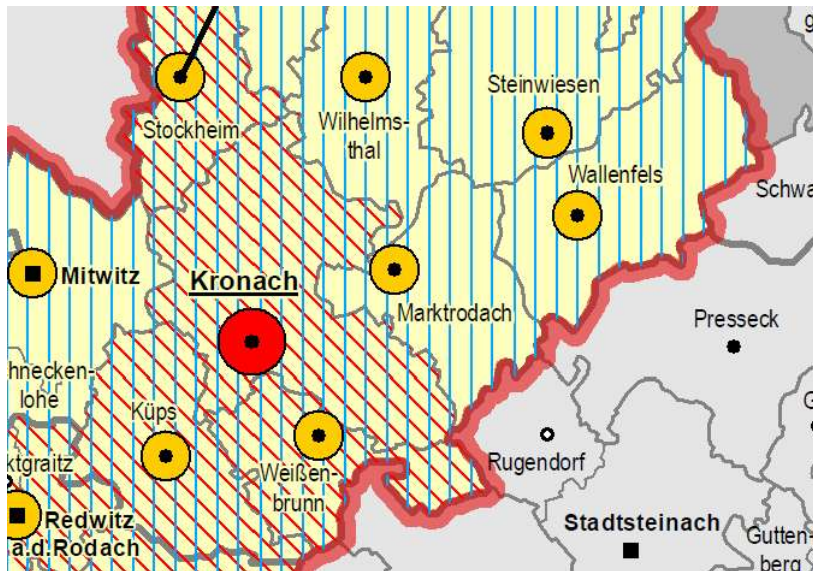
Bevölkerung Landkreis Kronach	:	67.135	(Stand 2018)
Regierungsbezirk Oberfranken:		ca. 1.07 Mio.	(Stand 2018)
Freistaat Bayern:		ca. 13.08 Mio.	(Stand 2018)

Notwendigen Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind in Marktrodach vorhanden. So gibt es mehrere Einkaufsmärkte im Gewerbegebiet „Gries“. Die schulpflichtigen Kinder gehen bis zur 4. Klasse in die Grundschule „Rodachtal“ in Unterrodach. Weiterführende Schulen sind in Kronach vorhanden. Die ärztliche Versorgung der Einwohner ist vor Ort gegeben.

Freizeiteinrichtungen wie ein beheiztes Schwimmbad, ein Segelflugplatz, mehrere Sportplätze u.a. befinden sich ebenfalls am Ort. In Marktrodach herrscht ein reges Vereinsleben. Durch verschiedenartige Aktivitäten wird nachhaltig der Zusammenhalt der Einwohner gestärkt.

#### 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'.



Ausschnitt Regionalplan Oberfranken-West (4) – Raumstruktur angepasst 2018 an LEP

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 in der Gemarkung Zeyern 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.

Ausschnitt FNP Stand 2004 – mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 5.2 Bezug zu benachbarten Bebauungsplänen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ökologisches Gewerbegebiet GRIES III" grenzt südlich der rechtskräftige Bebauungsplan „Gries“ an.

## 6. BESCHAFFENHEIT UND LAGE DES PLANGEBIETES

Geografischen Koordinaten von Marktrodach: **50,250° Breite, 11,383° Länge und 347 m Höhe.**

### 6.1 Größe, Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Oberrodach, unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Zeyern. Es umfasst die Grundstücke 446; 447; 448; 449; 450; 451; 452; 453; 535; 536; 536/2; 537; 538; 539; 540; 541; 542; 543; 544; 545; 546; 547; 548 sowie eine Teilfläche des Grundstückes 542 in der Gemarkung Zeyern und hat eine Gesamtfläche von rd. 57.340,00 m<sup>2</sup>.

Begrenzt wird es:

- im Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen Flnr. 454; 456; 457 und 534
- im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen Flnr. 441 und 445
- im Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie den Verkehrsflächen Flnr. 538  
Flnr. 421 und 420/1
- und im Westen von Teilen der Gemeindestraße Oberrodach/ Zeyern (ehem. B173) Flnr. Teilfläche 536/3

### 6.2 Topografie, Klima und Vegetation

Das Gelände fällt in Ost-West-Richtung auf einer Länge von rd. 160 m um ca. 10 m ab (345 m NHN auf 335 m NHN). Die mittlere Höhe beträgt 338 m NHN. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 900 mm bei einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 6,2° C. Das Klima ist kalt und gemäßigt. Schützenswerte Landschaftsbestandteile sind vor Ort nicht vorhanden. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um durchgängig landwirtschaftlich genutzte Flächen, vorwiegend Ackerflächen. Das Gebiet ist vegetationssoziologisch als Acker-Grünlandkomplex mit vorwiegend nitrophilen Arten zu sehen

### 6.3 Hydrologie

Der Geltungsbereich liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ **nicht** im Bereich folgender Flächen:

1. Heilquellenschutzgebiete
2. Quellschutzgebiete
3. Geschützte HQ100 - Gebiete
4. Hochwassergefahrenflächen HQextrem
5. Hochwassergefahrenflächen HQ100
6. Hochwassergefahrenflächen HQhäufig
7. Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
8. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
9. Vorranggebiete für Hochwasserschutz
10. Wassersensible Bereiche
11. Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung
12. Vorranggebiet für die Wasserversorgung
13. Trinkwasserschutzgebiete

Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grundwasserstand sowie dem Vorhandensein von Schichtenwasser können nicht gemacht werden.

Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um dadurch auch detaillierte Rückschlüsse auf die örtlichen Grundwasserstände gewinnen zu können.

#### 6.4. Geologie/ Baugrund

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ befindet sich das Vorhaben in der geologischen Raumeinheit „Wallenfels“ (System: Quartär, geologische Einheit: Flussschotter, mittel- bis oberpleistozän)

Gesteins-

beschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig

Baugrundtyp: nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert;

Tragfähigkeit: mittel bis hoch; lokal z. T. mäßig frostempfindlich

Boden: Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol-Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Demnach können keine Angaben zu Eignungsfähigkeit des örtlichen Untergrundes als Baugrund gemacht werden. Es wird empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund bzw. auf besondere Schwierigkeiten gewinnen zu können.

#### 6.5 Ortsbild

Das Ortsbild wird im Bereich der vorliegenden Planung durch die Nutzungsmischung von Gewerbe und Dienstleistungen im südlich angrenzenden Gewerbegebiet „Gries“ bestimmt. Die Baustruktur ist geprägt durch ein- und zweigeschossige Gewerbeobjekte mit Nebengebäuden.

#### 6.6 Altlasten

Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Kronach nicht aufgeführt. Auch der wirksame FNP/LSP macht hierzu keine Angaben. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteter Weise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am LRA Kronach sind in diesem Fall umgehend zu verständigen. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG notwendig.

#### 6.7 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. Außerdem kommt es zu Lärmimmissionen durch Verkehrslärm, ausgehend von der westlich des Planbereiches gelegenen Gemeindestraße Oberrodach - Zeyern.

#### 6.8 Denkmalpflege

Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmale:

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ (Bayer. Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Bodendenkmale noch Baudenkmale, schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmale. Diesbezügliche Belange werden somit weder durch die vorliegende Planung noch durch die künftig daraus resultierenden, zulässigen Nutzungen tangiert. Bodeneingriffe jeder Art sind genehmigungspflichtig.

Bei den Bauarbeiten möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmale (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

## 7. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet hat eine Größe von rd. 57.340,00 m<sup>2</sup>. Die Flächen des teilen sich wie folgt auf:

<b>Nettobauland</b>			
<i>Gewerbeflächen (GE)</i>	<b>43.500,00 m<sup>2</sup></b>	=	<b>75,9 %</b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>11.600,00 m<sup>2</sup></b>	=	<b>20,2%</b>
<i>Straßenbegleitgrün</i>	490,00 m <sup>2</sup>		
<i>Parkanlage</i>	2.810,00 m <sup>2</sup>		
<i>Eingrünung des Baugebietes</i>	8.300,00 m <sup>2</sup>		
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>2.240,00 m<sup>2</sup></b>	=	<b>3,9 %</b>
<i>Erschließungsstraße</i>	1.330,00 m <sup>2</sup>		
<i>inkl. Wendeanlage</i>			
<i>Gehweg</i>	270,00 m <sup>2</sup>		
<i>Feldzufahrt</i>	565,00 m <sup>2</sup>		
<i>Fußweg</i>	75,00 m <sup>2</sup>		
<b>gesamt</b>	<b>57.340,00 m<sup>2</sup></b>	=	<b>100,0 %</b>

## 8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dabei werden Nutzungen, die mit dem ökologischen Leitgedanken für das Gebiet nicht vereinbar sind, ausgeschlossen. Dazu zählen u.a. öffentliche Tankstellen mit fossilen Brennstoffen, Motorsportanlagen oder Vergnügungsstätten. Einzelhandelsbetriebe mit zentrumsrelevanten Sortimenten wie Lebensmittelgeschäfte sind ebenfalls ausgeschlossen, um die Kaufkraft im Ortszentrum zu erhalten und damit die innerörtlichen Geschäfte zu stärken. Ausnahmen werden nur für untergeordnete Verkaufsflächen bis zu einer Größe von 80 m<sup>2</sup> zugelassen, wenn sie einem besonderen Gesamtkonzept des Betriebs zugehörig sind.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gegebenen Bebauungsplan in erster Linie durch die *Grund- und Geschossflächenzahl* (GRZ / GFZ) und die *Anzahl der zulässigen Vollgeschosse* bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Es wird eine *Grundflächenzahl* von **0,8** festgesetzt. Diese entspricht der gemäß §17 Abs. 1 BauNVO für *Gewerbegebiete* maximal zulässige *Grundflächenzahl*. Dies ist vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angebracht.

Es werden maximal **2 Vollgeschosse** zugelassen. Somit ergibt sich eine maximale zulässige *Geschossflächenzahl* von **1,6**.

Festsetzungen bezüglich sowohl der maximalen Traufhöhe von 8,00 m als auch der maximalen Firsthöhen von 10,00 m über dem Urgelände wurden in den ‚Verbindlichen Festsetzungen‘ ebenso getroffen, wie die Festlegung der Erdgeschossfußbodenoberkante. Diese darf maximal 0,30 m über dem höchsten, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau liegen. Durch diese Festlegungen soll ein übermäßiges Herausragen von Gebäuden verhindert werden.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind mit einer Wandhöhe bis 4,00 m zulässig.



### 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, sodass Gebäude mit Grenzabstand zu errichten sind, um die nachbarschaftlichen Belange zu wahren.

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Siedlungsbebauung. Damit wird sowohl der Vorhabenplanung als auch dem Ortsbild Rechnung getragen.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden in der Planzeichnung durch die zeichnerische Festsetzung von *Baugrenzen* bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen nicht nur die Umsetzung geplanter Vorhaben auf den jeweiligen Grundstücken, sie gewährleisten darüber hinaus eine optimale Ausnutzung und größtmögliche Flexibilität bei der Positionierung und Südausrichtung der baulichen Anlagen (passive Solarenergienutzung).

Für Gewerbenutzungen gilt § 20 GaStellV 'Notwendige Stellplätze'. Die Festlegungen der Bayerischen Bauordnung bezüglich Garagen und Carports sind verbindlich.

### 8.4 Gestaltungsvorschriften

Im Rahmen der Gestaltungsvorschriften wurden ökologische, funktionale, technische und ästhetische Gesichtspunkte berücksichtigt. Als Dachform sind Satteldächer mit mittigem First sowie die für Gewerbegebiete typischen und häufig funktional erforderlichen Flach- und Pultdächer zulässig.

Längere Fassaden sollen durch eine Begrünung, durch die Verwendung von Holz oder durch bauliche Elemente zur Energiegewinnung gegliedert werden. Die Verwendung von naturbelassenem, heimischen Holz, spart den Verbrauch von CO<sup>2</sup>, eine Begrünung der Fassade stärkt das Bioklima und bietet Lebensräume für Vögel und Insekten, die Elemente zur Energiegewinnung dienen einer umweltbewussten Energieerzeugung und Nutzung.

## 9. MASSNAHMEN ZUR GRÜNGESTALTUNG UND LANDSCHAFTSPFLEGE

### 9.1 Allgemeine Maßnahmen

Trotz der für ein Gewerbegebiet typischen, zu erwartenden verdichteten Bauweise, wird durch den Markt Marktrodach eine möglichst hohe Durchgrünung des Planungsgebiets angestrebt. Dies soll durch die Festsetzung von Dachbegrünungen auf Flachdächern, von Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken sowie entlang der Haupteinfahrtsstraße und durch die Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft erreicht werden. Darüber hinaus wird das Anlegen von vegetationsfreien Kies- oder Splittbeeten ohne Bewuchs verboten.

Zur Eingrünung des Planungsgebiets nach Westen, Norden und Osten wird entlang der Planungsgrenze ein mindestens 10,00 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist. Die benannten Flächen wurden als Ausgleichsflächen vorgesehen.

Im nördlichen Zentrum wird eine öffentliche Grünfläche zur Anlage eines „Parkes“ ausgewiesen. Geplant ist in Teilbereichen das Anlegen einer Wiese, die mit einer ganzjährig blühenden Mischung heimischer Arten eingesät wird, um einen Beitrag zum Erhalt der Arten und den Insektenschutz zu leisten. Desweiteren ist das Anpflanzen von Obstbäumen vorgesehen. Es wurde angedacht ortsansässigen Imkern das Aufstellen von Beuten auf dieser Fläche zu ermöglichen. Die Parkanlage soll mit hoher Aufenthaltsqualität und Wohlfühlambiente für Besucher und Mitarbeiter ansässiger Firmen gestaltet werden.

Entlang der Erschließungsstraße (zwischen den beiden vorgesehenen Fahrbahnen) erfolgt das Anlegen eines Grünstreifens und die Begründung mit Einzelbäumen.

Im gesamten Planungsgebiet sind auf öffentlichen und privaten Grundflächen ausschließlich gebietsheimische (autochthone) und standortgerechte Gehölzarten zulässig.

Entsprechende Arten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt:

#### Bäume I. Wuchsordnung (1)

Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 14-16

Acer platanoides -	Spitz-Ahorn
Tilia cordata -	Winter-Linde

### Bäume II. Wuchsordnung (2)

Mindestqualität Hochstamm, 3xv StU 12-14

Acer campestre -	Feldahorn
Alnus glutinosa -	Schwarz-Erle
Betula pendula -	Birke
Carpinus betulus -	Hainbuche
Malus sylvestris -	Holz-Apfel
Prunus avium -	Gemeine Kirsche
Pyrus pyraeaster -	Holz-Birne
Sorbus aucuparia -	Eberesche

Sowie standortgerechte und heimische Sorten von Obstbäumen.

### Sträucher (3)

Mindestqualität: 3xv, 100-150, mB

Berberis vulgaris -	Berberitze
Corylus avellana -	Haselnuss
Crataegus laevigata -	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus rhipidophylla -	Gekrümmtzähniger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum -	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa -	Schlehe
Rhamnus catharticus -	Kreuzdorn
Rosa spec. Wild -	Rosen
Salix spec. -	Weiden
Sambucus nigra -	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana -	Wolliger Schneeball

### Kletterpflanzen (4)

Mindestqualität: Co

Parthenocissus i.A. -	Wilder Wein
Clematis vitalba -	Waldrebe
Hedera helix -	Efeu
Humulus lupulus -	Hopfen
Polygonum aubertii -	Schlingknöterich

Abhängig von der gewählten Art sind entsprechende Rankhilfen vorzusehen.

Es gilt ein Pflanzgebot für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Auf den Baugrundstücken ist pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung oder zwei Bäume der 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätze sind durch Gehölzpflanzungen zu gliedern. Dabei ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Es sind Arten der Listen zu verwenden. Für alle zu pflanzenden Bäume ist je eine unbefestigte Baumscheibe mit mind. 2,00 m<sup>2</sup> Flächengröße vorzusehen und mind. 0,80 m tief mit geeignetem Substrat zu verfüllen.

Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.

## 9.2 Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe entstehen durch die Erschließung sowie durch die Bauflächen selbst. Weiterhin stellt auch der geplante Fuß- und Radweg einen Eingriff dar, der im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen ist.

In Folge der zulässigen GRZ von 0,8 ist im Eingriffsgebiet mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen. Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist die Planung deshalb dem **Eingriffstyp A** (mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad, GRZ > 0,35) und der **Kategorie I** (Gebiete mit geringer Bedeutung – vor Ort: Ackerfläche, Wiese, Christbaumkultur, strukturarmer Nutzgarten) zuzuordnen.

Nettobauland	43.400,00 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	2.340,00 m <sup>2</sup>
	45.740,00 m <sup>2</sup>

Bewertungskategorie	Eingriffstyp	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Faktor	Ausgleichsbedarf in m <sup>2</sup>
I	A	45.740	0,3	13.722

Bei der Festlegung des Ausgleichsfaktors wurden die zahlreichen Vermeidungsmaßnahmen sowie die angestrebten hohen ökologischen Standards im Gebiet reduzierend angesetzt.

#### Eingriffs – Ausgleichs - Bilanz

Ausgleichsfläche (Eingrünung innerhalb  
des Plangebietes) 8.300,00 m<sup>2</sup>

Als Maßnahme zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen innerhalb des Plangebietes auf den ausgewiesenen Flächen ein vierreihiges Vogelnähr- und Wildobstgehölz zu pflanzen. Die Ränder der Pflanzfläche sind unregelmäßig gebuchtet auszuführen. Die Einzelsträucher sind im Dreiecksverband im Raster von 1,50 x 1,50 m zu pflanzen. Dabei sind immer 3 bis 5 Sträucher in Gruppen zu gleicher Art zu pflanzen. Es sind Arten und Mindestqualitäten der Liste (3) zu entnehmen. Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Errichten von mindestens 5 Stein- oder Totholzhaufen verteilt auf die Fläche als Versteck für Kleintiere.
- Anpflanzung von 20 großkronigen und 10 kleinkronigen Laubbäumen mit Arten Liste (1) und (2) in Gruppen, unregelmäßig verteilt auf den ausgewiesenen Flächen
- Im Bereich der Schutzzonen der Fernwasser- sowie der 20-kV-Freileitung erfolgt eine Ansaat einer autochthonen, artenreichen Extensivwiese mit einem Kräuteranteil von mind. 50 %.

Die gesamten Flächen sind durch einen Wildzaun vor Verbiss zu schützen. Die Wiesenflächen sind als Extensivwiese zu pflegen, auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Das Mahdgut ist nach der Mahd zu entfernen. Zur Förderung des Artenreichtums sind je nach Wüchsigkeit maximal 2 Mahdtermine anzusetzen. Die erste Mahd sollte nicht vor dem 15.06.eines jeden Jahres erfolgen. Dabei sollten auf 30 % der Fläche Sommerbrachestreifen verbleiben.

Die zweite Mahd ist nach dem 01.09. September anzusetzen. In neophytenfreiem Bestand sind auf 30 % der Fläche Winterbrachestreifen zu belassen.

Der verbleibende **Ausgleichsbedarf von 5.422 m<sup>2</sup>**, der nicht innerhalb des Planungsgebiets bereitgestellt werden kann, wird über externe Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet des Marktes Marktrodach erbracht. **Dies soll im Rahmen des Waldumbaus des Kommunalwaldes erfolgen. Die genaue Flächenzuweisung und konkrete Maßnahmen werden derzeit mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Forstverwaltung abgestimmt und spätestens vor Satzungsbeschluss dem Bebauungsplan zugeordnet.**

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 Kronach im Grundbuch dinglich gesichert. Die Ausgleichsflächen sind vom Markt Marktrodach an das Landesamt für Umwelt für das dort geführte Ökoflächenkataster zu melden.

### 9.3 Artenschutzrechtliche Belange

Derzeit befinden sich im Geltungsbereich keine Gehölze. Sollten langfristig neue Gehölze (z.B. aus Sicherheitsgründen) gefällt werden müssen, sind diese Maßnahmen entsprechend der Naturschutzgesetzgebung außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

Das Planungsgebiet wurde bisher als Ackerland genutzt und hat deshalb keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung. Strukturelemente wie Hecken oder Bäume fehlen vollständig. Insgesamt gesehen ist die Biologische Vielfalt im Planungsgebiet jedoch relativ gering. Um ggf. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG insbesondere für mögliche Bodenbrüter zu vermeiden, sollen Bodenbewegungen möglichst auf Zeiträume außerhalb der Brutzeit begrenzt werden. Andernfalls hat vor Baubeginn eine Kontrolle der Eingriffsfläche auf mögliche Brutstätten zu erfolgen. Weitere artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird deshalb verzichtet.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen ausschließlich Lampen mit einem Spektralbereich > 400nm (z.B. LEDs) zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

## 10. VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

### 10.1 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über eine in Nord-Richtung verlaufende Verlängerung der Straße „Im Gries“ als Stichstraße in das neue Gewerbegebiet. Diese mündet in einen Wendebereich mit einem Durchmesser von 25,00 m zzgl. einer Freihaltezone von 1,50 m. Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen **Rast06** (Stand 15.12.2008) entspricht dies der Mindestgröße des Platzbedarfs von Lastzügen. Es werden zwei Fahrspuren mit einer Straßenbreite von 3,50 m im Einbahnstraßensystem festgesetzt, um Begegnungsverkehr zu verhindern. Mittig der beiden Fahrspuren wird ein rd. 2,85 m breiter Grünstreifen für die Pflanzung von Straßenbäumen und zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Entlang der östlichen Fahrspur wird einseitig ein 2,00 m breiter Gehweg angelegt, welcher nördlich der Wendeanlage in einen Fußweg mündet, der die geplante Parkanlage erschließt und an die bestehende Feldzufahrt im Norden des Plangebietes anbindet.

Seitens der Gemeinde wird angestrebt, den Wendebereich außerhalb der Betriebszeiten im Gewerbegebiet auch für Veranstaltungen oder Feste multifunktional zu nutzen. Das Planungsgebiet soll an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden werden. Die Straßenbreiten sowie die Wendemöglichkeit bietet deshalb auch ausreichend Platz für Gelenkbusse.

#### *Ausbau der Planstraßen*

**- Erschließungsstraße: Breite 12,00 m  
(Fahrbahnbreite 2x 3,50 m, Entwässerung-/ Grünstreifen 2,85 m,  
Gehweg 2,00 m zzgl. 0,15 m Bord)**

Die Straßeneinmündungen zu bestehenden Anliegerstraßen werden durch ausreichend große Halbrundungsmesser übersichtlich gestaltet.

### 10.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

#### 10.2.1 Allgemeine Hinweise

Alle neu geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind analog den benachbarten Siedlungsflächen in unterirdischer Bauweise auszuführen. Dies dient insbesondere dem Schutz des Siedlungs- und Landschaftsbildes.

Zwischen künftig geplanten bzw. festgesetzten Baumstandorten und bestehenden bzw. geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m

einzuhalten. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die sonstigen einschlägigen Regeln der Technik zu beachten.

#### 10.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung soll im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Schmutzwasser wird über eine Anschlussleitung an den bereits vorhandenen Kanal in der Straße „Im Gries“ zur zentralen, vollbiologischen Kläranlage des Marktes Marktrodach abgeleitet. Um einen eventuellen Rückstau im Kanalsystem zu vermeiden, ist nach der gemeindlichen Entwässerungssatzung des Marktes Marktrodach der Einbau einer Rückstausicherung je Grundstück vorgeschrieben.

#### 10.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Vorfeld der Planungen wurden alle Möglichkeiten geprüft, um entsprechend den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung das anfallende Niederschlagswasser abzuleiten. Vor Ort ist kein Oberflächenwasserkanal, an den eine Anbindung erfolgen könnte, vorhanden. Aus diesem Grund werden anfallendes Oberflächenwasser der Straße innerhalb des mittig geplanten Grünstreifens, Niederschlagswasser von Dachflächen und privater Hofflächen jeweils auf den Grundstücken breitflächig versickert oder innerhalb von Rückhalteeinrichtungen (Zisternen, Gräben, o.ä.) gesammelt. Die Größe hierfür richtet sich nach der überbauten Grundstücksfläche abhängig von der Art der Befestigung. Dabei gilt pro 1.000 m<sup>2</sup> angeschlossener undurchlässiger Fläche sind 10 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen erforderlich.

Für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TREN OG) zu beachten. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

#### 10.2.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom und Wärme erfolgt ausschließlich über erneuerbare Energiequellen. Das Gebiet wird zwar an das Strom- und Erdgasnetznetz der *Bayernwerk* AG angeschlossen, Ziel ist jedoch eine Eigenversorgung der jeweiligen Betriebe durch entsprechende Dachflächen- oder Fassadenanlagen (z.B. Photovoltaik, Solar, Kraftwärmepumpe). Der Markt Marktrodach stellt dazu entsprechende Beratungstermine zu Verfügung.

Die Anbindung des Plangebietes an das Trinkwassernetz soll über das bestehende Gewerbegebiet „Gries“ aus erfolgen. Druck und Dargebot sind ausreichend um das Plangebiet mit Trinkwasser versorgen zu können. Durch die Deutsche Telekom wird der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetzt sichergestellt. Die Bereitstellung von VDSL wird für das Baugebiet ebenfalls vorgesehen. Die notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind in Abstimmung mit den zuständigen Spartenträgern und der Gemeinde zu errichten. Die Vorgaben der jeweiligen Spartenträger bei der Leitungsverlegung o. ä. sind im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Ausführungsplanung sowie insbesondere bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

#### 10.3 Brandschutz

Die Bereitstellung von Feuerlöschwasser wird durch das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Dabei muss für den Geltungsbereich des Plangebietes maximal die Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für den Brandgrundschutz entsprechend DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W405, zur Verfügung stehen. Der Feuerschutz erfolgt durch einen Oberflurhydranten innerhalb der Grünfläche im Bereich der Wendeanlage (siehe Planeintrag). Rettungswege und Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden entsprechend den baurechtlichen Vorschriften und DIN-Normen hergestellt.

#### 10.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung im Planungsgebiet wird durch den Landkreis Kronach und die von diesem beauftragten Unternehmen sichergestellt, sofern Abfälle anfallen, die dem Anschluss- und Benutzungszwang nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Kronach unterliegen.

#### 10.5 Immissionsschutz

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA-Lärm) gelten folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden.

- **in Gewerbegebieten:**

<b>tags (6.00 bis 22.00):</b>	<b>65 dB(A)</b>
<b>nachts (22.00 bis 6.00):</b>	<b>50 dB(A)</b>

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern von Anlagen. Im Bedarfsfall wird die Gemeinde hierzu die Vorlage eines Nachweises fordern. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm.

### 11. UMWELTBERICHT

#### 11.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Markt Marktrodach benötigt dringend neue Gewerbeflächen. Dazu soll das Gewerbegebiet „Gries“ nach Norden erweitert werden. Da die Marktgemeinde in allen Bereichen einen umweltschonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen anstrebt, soll auch das neue Gewerbegebiet höchsten ökologischen und energetischen Standards entsprechen.

#### 11.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

##### 11.2.1 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Gemäß §1(5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten. In §1(6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

##### 11.2.2 Aussagen in Fachplänen

Landesentwicklungsplan Bayern 2018

Die letzte umfassende Aktualisierung des LEP erfolgt in den Jahren 2017/2018. Die nachfolgenden Ziele sind der nun rechtsgültigen Fassung vom 01.03.2018 entnommen:

Der LEP enthält in seinem Leitbild eine Vision „Bayern 2025“ mit folgenden allgemeinen Zielen:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Klimaschutz und -anpassungsmaßnahmen
- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Gemäß der Strukturkarte zählt der Markt Marktrodach zum „**Raum mit besonderem Handlungsbedarf**“.

In Kapitel 2.2.4 werden für diese Gebietskategorie folgende Grundsätze formuliert:

Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln.

Dies gilt bei:

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen
- der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden. Ziele und Grundsätze in Bezug auf die Siedlungsstruktur, die Entwicklung der Wirtschaft und der Energieversorgung werden im Landschaftsentwicklungsprogramm allgemein formuliert und in den Regionalplänen konkretisiert.

Die wesentlichen Zielvorgaben des Regionalplanes Oberfranken-West werden nachfolgend beschrieben:

**1 (Z)** Die Region Oberfranken-West soll insgesamt und in ihren Teilräumen so entwickelt werden, dass ihre Eigenarten und Vorzüge erhalten und vorrangig zugunsten der Bevölkerung und der wirtschaftlichen Entwicklung der Region eingesetzt werden. Insbesondere sollen die natürlichen Ressourcen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt, das kulturelle Erbe, die Kenntnisse und Fähigkeiten der Bevölkerung und die Mittlerfunktion zwischen den angrenzenden Räumen verstärkt für die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsverhältnisse in der Region nutzbar gemacht werden. Sie soll damit in die Lage versetzt werden, auch wesentliche eigene Beiträge zum Zusammenwachsen Deutschlands und zur Entwicklung Europas zu erbringen.

**2 (Z)** Die räumliche Ordnung und Entwicklung soll dazu beitragen, zwischen den Teilräumen der Region unausgewogene Strukturen abzubauen oder zu vermeiden, die innere Verflechtung zu fördern und die Anziehungskraft der Region als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum zu verstärken. Die Erarbeitung und Durchsetzung gemeinsamer Entwicklungskonzepte sollen über die Regions- und Landesgrenze hinaus angestrebt werden.

**4 (Z)** Die Wirtschaftskraft und Wirtschaftsstruktur der Region sollen gestärkt, das Arbeitsplatz- und Berufsbildungsangebot insgesamt erhöht, breiter gefächert und qualitativ verbessert werden.

**5 (Z)** Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen soll erhalten und verbessert werden. Zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen soll ein wirksamer Ausgleich angestrebt werden. dabei sollen ökologisch bedeutsame Räume im Bereich der Regionsgrenzen, insbesondere im Bereich der Landegrenze zu Thüringen, gemeinsam mit den Nachbarn gesichert und – soweit erforderlich – gepflegt werden.

### 11.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gemäß Anlage 1 Abs. 2b zum §2 Abs. 4 und §§ a und 4c BauGB ist der Schwerpunkt der erforderlichen Untersuchungen im Umweltbericht auf die möglichen erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben zu legen. In der nachfolgenden Tabelle wird dargestellt, wo unter Berücksichtigung





der vorangegangenen Beschreibung des Vorhabens sowie des Eingriffsgebiets erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die darauffolgende Prüfung im Hinblick auf die Entwicklung des Umweltzustands beschreibt die Auswirkungen und zeigt, welche Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung erforderlich werden. Die Beschreibung möglicher Auswirkungen erfolgt wie bisher verbalargumentativ und unterscheidet bau-, anlage- und betriebsbedingte Aspekte.

Bei den anlagenbedingten Auswirkungen wird unter anderem auf die erforderlichen Prüfinhalte „nachhaltige Verfügbarkeit“ und „Inanspruchnahme“ eingegangen, die sich je nach Vorhaben deutlich unterscheiden können. Insgesamt zeigt die Übersicht, dass überwiegend anlagebedingte Effekte auftreten und nur mit kurzfristigen baubedingten Wirkungen zu rechnen ist. Risiken, deren Darstellung vom Baugesetz Novelle 2017 (vgl. Anlage des Baugesetzes) gefordert wird, sind nicht zu erwarten. Die Ergebnisse werden anschließend bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erläutert.

		Schutzgüter	Flächen	Boden	Wasser	Biologische Vielfalt		Luft Klima/-wandel	Mensch	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmale, Landschaftsbild)	
						Tiere	Pflanzen				
Anlagenbedingte Auswirkungen	Wirkungen										
		Inanspruchnahme				+	+		+		
		Nachhaltige Verfügbarkeit				+	+		+		
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.								
			betr.								
		Lärm	bau.				K			K	
			betr.								
		Erschütterungen	bau.				K			K	
			betr.								
		Licht	bau.								
			betr.								
		Wärme	bau.								
	betr.										
	Strahlung	bau.									
		betr.									
	Belästigung, Störung	bau.					K			K	
		betr.									
	Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau.								
			betr.								
	Technik, Stoffe	Abfall	Belastung durch Abfall einschl. Beseitigung u. Verwertung	bau.							
				betr.							
Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe		bau.									
		betr.									
<b>Zusammenfassung</b>						K			K		



**Legende:**

	direkte oder indirekte Wirkungen hoher Erheblichkeit
	direkte oder indirekte Wirkungen mittlerer Erheblichkeit
	direkte oder indirekte Wirkungen geringer Erheblichkeit
	keine direkten oder indirekten Wirkungen

**Hervorhebungen in den Feldern vermitteln ggf. folgende Zusatzinformationen:**

S = sekundäre Wirkungen,  
G = grenzüberschreitende Wirkungen,  
K = nur kurzfristige, vorübergehenden Wirkungen,  
L = langfristige Wirkungen,  
+ = positive Wirkung

Relevanzmatrix zur Ermittlung der Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen (gemäß Anforderungen nach BauGB Novelle 2017)

### 11.3.1 Schutzgut Fläche

#### Grundszenario

In der Marktgemeinde Marktrodach wird die Siedlungsentwicklung zum Teil durch die Belange des Naturschutzes sowie die topographischen Rahmenbedingungen eingeschränkt. So sind insbesondere die angrenzenden Landschaftsschutzgebiete („Frankenwald“ im NW; „Melm“ im SW; und „Kreuzberg – „Hohe Warte“ im W/ SW) aus naturschutzfachlichen Gründen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Vom Rodachtal aus nach Westen erstreckt sich eine Reliefstruktur, die für die Ansiedlung größerer Gewerbeflächen aus Gründen des Landschaftsbildes nicht geeignet sind. Zudem sind die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms zu beachten, nach dessen Kapitel 6 Gewerbegebiete an bestehende Siedlungseinheiten mit einigem Gewicht angebunden werden sollen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden Flächen untersucht, die für eine gewerbliche Entwicklung unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen geeignet sind, dies fand mit der vorliegenden Planung Beachtung.

#### Auswirkungen

Durch die Planungen dringt das bestehende Gewerbegebiet „Gries“ im Norden von Oberrodach weiter in den Außenbereich vor. Betroffen sind Ackerflächen, die bisher keine Versiegelungen oder sonstige Bauwerke aufweisen. Nach Osten hin verbleiben größere landwirtschaftliche Flächen, die jedoch nicht für eine weitere gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Dadurch, dass das geplante Gebiet nördlich direkt an das vorhandene Gewerbegebiet „Gries“ anschließen kann, sind vergleichsweise nur geringe Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Weiterhin ist zu beachten, dass Randflächen als Grünflächen festgesetzt werden, die zwar einen größeren Flächenverbrauch bedingen. Dieser ist aber aus naturschutzfachlicher Sicht durchaus wünschenswert, da das Plangebiet in Folge der Strukturarmut und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung derzeit keinerlei Rückzugsorte für die heimischen Tier- und Pflanzenwelt bietet (vgl. auch Darlegungen zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt). In Bezug auf den Flächenverbrauch ergeben sich durch die Planung somit insgesamt maximal

***mittlere Auswirkungen.***

### 11.3.2 Schutzgut Boden

#### Grundszenario

Ohne die Planungen würde die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt. Je nach Nutzungsintensität ist dabei eine weitere Anreicherung von Dünger oder auch Pflanzenschutzmitteln im Boden nicht auszuschließen.

#### Auswirkungen

Im Rahmen der Baumaßnahmen entstehen Eingriffe durch den Abtrag des Oberbodens sowie dem Bau von Fundamenten, Tragschichten oder ggf. Kellergeschossen. In Folge der Hanglage sind zudem Abgrabungen oder Aufschüttungen erforderlich, um die Baugrundstücke an die Erschließungsflächen anbinden zu können. Dadurch wird das natürliche Bodengefüge sowie die Funktionsfähigkeit des

Bodens im Hinblick auf das Puffer- und Filtervermögen weitgehend zerstört. Aufgrund des zulässigen hohen Versiegelungsgrads ist mit großflächigen Eingriffen zu rechnen, auch wenn in Folge der festgesetzten Grünflächen zumindest Teilbereiche ohne Beeinträchtigungen verbleiben. In Folge der genannten Erosionsgefährdung ist insbesondere während der Bauphase, wenn Rohboden unbefestigt und unbegrünt offen liegt, bei Starkregen vor Abtrag zu schützen.

**Baubedingt** sind die Auswirkungen für das Schutzgut Boden deshalb als **hoch erheblich** zu bewerten. In Bezug auf die anlagenbedingten Auswirkungen ist vor allem der Versiegelungsgrad maßgeblich, da sich im Bereich versiegelter Flächen die natürlichen Bodenfunktionen im Boden auch nach Beendigung der Bauphase nicht mehr regenerieren können. Der zulässige hohe Versiegelungsgrad lässt anlagenbedingt deshalb hohe Beeinträchtigungen erwarten. Eingriffsmindernd wirken hier die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wie die wasserdurchlässige Ausbildung der privaten Stellplätze und Nebenflächen, die Durchgrünung mit Straßenbäumen und Gehölzen auf den öffentlichen und privaten Flächen sowie die Festsetzung von Bebauung freizuhalten Grünflächen im Norden. Diese tragen auch wesentlich zur Reduzierung der Erosionsgefährdung im Planungsgebiet bei. Unter diesen Gesichtspunkten werden die **anlagenbedingten Auswirkungen** als **mittel erheblich** bewertet.

Der Markt Marktrodach strebt ein Gewerbegebiet mit hohen ökologischen Standards an, was sich auch bei der Auswahl der sich ansiedelnden Betriebe berücksichtigt werden wird. Ausgewählt werden demnach nur Betriebe, die keine schädigenden Umweltauswirkungen (z.B. durch den Umgang mit boden- oder gewässerschädigenden Materialien oder Emissionen) bedingen. Bei einer sachgemäßen Nutzung ergeben sich somit **keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Boden.

### 11.3.3 Schutzgut Wasser

#### Grundszenario

##### *Oberflächengewässer*

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

##### *Grundwasser*

Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grundwasserstand sowie dem Vorhandensein von Schichtenwasser können nicht gemacht werden.

##### *Überschwemmungsgebiete*

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes, der ‚Rodach‘ und gilt als hochwasserfrei.

Ohne die Planungen würde die landwirtschaftliche Nutzung weiter fortgesetzt. Der Ist-Zustand in Bezug auf das Grund- und Oberflächenwasser würde bestehen bleiben.

#### Auswirkungen

##### *Oberflächengewässer*

Oberflächengewässer wie Seen, Flüsse oder Bäche sind durch die Planungen nicht betroffen.

Das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Gebiets versickert werden. Die geplanten Gehölze und Wiesenflächen dienen hier nach ausreichender Entwicklungszeit als wichtiger Wasserspeicher. Eine erhebliche Verschlechterung des Ist-Zustands wird jedoch durch die Planung nicht erwartet.

##### *Grundwasser*

Da der Haupt-Grundwasserkörper nach derzeitigem Kenntnisstand einen hohen Flurabstand aufweist, ist beim Bau nicht mit Eingriffen in diesen zu rechnen.

Insgesamt wird **baubedingt von geringen Beeinträchtigungen** ausgegangen.

Anlagebedingt ist ähnlich wie beim Schutzgut Boden die Höhe des Versiegelungsgrads maßgeblich.

Die festgesetzte Begrünung von Flachdächern sowie die geplanten Gehölzflächen bieten dabei Wasserspeicherpotentiale, die zur Reduzierung des Oberflächenabflusses beitragen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass trotz der Planungen die Grundwasserneubildungsrate nicht beeinträchtigt wird. Anlagebedingt werden deshalb nur **geringe Auswirkungen für das Schutzgut Wasser** erwartet.

Wie bereits bei den Ausführungen zum Schutzgut Boden dargelegt, werden keine Betriebe im Planungsgebiet zugelassen, die wassergefährdenden Stoffe verwenden. Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung des Grundwassers kann somit ausgeschlossen werden.

### 11.3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

#### Grundszenario

Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Im Jahr 2020 wurde Ackerbau betrieben. Gehölze oder andere Strukturen, die als Lebensraum dienen könnten, fehlen in diesem Bereich gänzlich.

Die als Lebensraum für Vögel, Insekten oder Kleinsäuger relevanten Strukturen liegen außerhalb, vorrangig östlich des Planungsgebiets, im Bereich des kartierten Biotopes „Heckenkomplex am Leibersberg südlich von Zeyern“. Die Biologische Vielfalt ist derzeit somit als sehr gering einzustufen. Ohne eine Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung würde sich daran mittelfristig auch nichts ändern.

#### Auswirkungen

Baubedingt geht eine intensiv genutzt landwirtschaftliche Fläche verloren. Während der Bauphase kommt es zu Erschütterungen, Staubentwicklung und Baulärm, der sich negativ auf die angrenzenden Lebensraumstrukturen auswirken könnte. Bestehende Strukturen befinden sich im direkten Nahbereich teilweise hoch frequentierter Verkehrsflächen. Somit ist hier ausschließlich mit Arten mit geringem Störempfinden zu rechnen. Um Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz durch die baubedingte Zerstörung von Bodengelegen zu vermeiden, sollen Geländemodellierungen innerhalb der Brutzeiträume der betroffenen Arten möglichst vermieden werden. Sollten Eingriffe zwingend erforderlich werden, ist das Baufeld vor Baubeginn auf das Vorkommen von Brutstätten durch ein Fachbüro zu prüfen und ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu bestimmen.

Die geplanten Ausgleichsflächen entlang der West-, Nord- und Ostgrenzen sorgen dabei dafür, dass die Baumaßnahmen nicht direkt an die potentiellen Lebensräume außerhalb des Planungsgebiets heranreichen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Bauphasen zeitlich begrenzt sind. Es werden deshalb nur **geringe baubedingte Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erwartet. Durch das neue Gewerbegebiet entfällt dauerhaft eine Ackerfläche mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Im Gegenzug sollen im Rahmen der Grünordnung neue Lebensraumstrukturen geschaffen werden, die zu einer deutlichen Erhöhung der Biologischen Vielfalt beitragen kann. Dazu zählen im Wesentlichen die geplanten Gehölzstrukturen, die extensiv gepflegten Wiesen sowie die Dach- und Fassadenbegrünungen. **Anlagebedingt** wird deshalb trotz der gewerblichen Entwicklung von einer **Verbesserung des Ist-Zustand** für Pflanzen und Tiere ausgegangen.

Betriebsbedingt sind Beunruhigungen bestehender angrenzender sowie der geplanten Lebensräume durch den Betrieb selbst sowie durch den Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Wie aus anderen Gewerbegebieten bekannt ist, ist hier jedoch an einer raschen Gewöhnung der relevanten Tierarten (v.a. Vögel) auszugehen, zumal vor allem mit der Ansiedlung von siedlungsbegleitenden Arten zu rechnen, die bereits eine geringe Störanfälligkeit aufweisen. Unter Berücksichtigung des Ausgangszustands werden deshalb auch **betriebsbedingt keine wesentlichen Beeinträchtigungen** erwartet.

#### Prüfung des Speziellen Artenschutzes (saP)

Aufgrund des Fehlens von entsprechenden Lebensraumpotentialen im Entwicklungsbereich und der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (v.a. Schutz möglicher Bodenbrüter) sind durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Eine gesonderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist deshalb nicht erforderlich.

### 11.3.5 Schutzgut Klima / -wandel

Im Zusammenhang mit dem Klimawandel werden zum einen die Effekte betrachtet, die sich durch Folgeeffekte des Klimawandels auf die betrachtete Fläche auswirken können.

Dazu gehören zum Beispiel zunehmende Effekte durch Starkregenereignisse und lokale Unwetter, Zunahme von Hitzeperioden u. ä. Zum anderen werden hier die Beiträge der Planung im Hinblick auf den Klimawandel betrachtet. Ziel ist es, zu analysieren, ob und inwieweit die Planung bzw. die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen negative Effekte auf das globale Klima reduzieren können. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der Versiegelungsgrad und die Flächenaufheizung durch Dachbegrünungen, Überschildung mit Großbäumen ganz oder teilweise kompensiert werden kann.

Dazu kann auch eine multifunktionelle Flächennutzung beitragen, die temporär befahrbare bzw. erforderliche Flächen klimaneutral als Schotterrasen ausbildet.

Grundszenario

Marktrodach besitzt, wie aus der nachfolgenden Tabelle hervorgeht, relativ ausgeglichene Temperatur- und Niederschlagswerte.

Parameter	Jahresdurchschnittswerte
Jahresdurchschnittstemperatur im langjährigen Mittel	Ø 6,0 °C
kältester Monat: Februar	Ø - 3°C (max. 2°C / min. -9°C)
wärmster Monat: August	Ø 19°C (max. 25°C / min. 12°C)
mittlere Niederschlagssumme in mm im Jahr	800
feuchtester Monat: Juli	Ø 61
trockenster Monat: Februar	Ø 25
zur Vegetationsperiode 181 Tage (21.4.-19.10)	
Windgeschwindigkeit / Hauptwindrichtung	14,7 km/h
windigster Monat: Januar West	Ø 17,7 km/h
ruhigster Monat: August West	Ø 11,6 km/h

Allgemeine Klimadaten zum Gemeindegebiet Marktrodach (Quelle: weatherspark.com)

Die höchsten Niederschlagsmengen sind in den Sommermonaten Juni, Juli und August zu verzeichnen. Das Planungsgebiet selbst wirkt je nach angebauten Nutzpflanzen mehr oder weniger stark als Kaltluftentstehungsgebiet, wobei die entstehende Kaltluft nach Süden abfließt. Wohngebiete, für die diese Frischluftzufuhr von wesentlicher Bedeutung wären, fehlen hier jedoch, da die nächste Wohnbebauung durch die südlich bestehende Gewerbeflächen sowie die westlich höher liegende Gemeindestraße vom Planungsgebiet abgeschirmt werden. Da Ackerflächen im Vergleich zu Gehölz- oder Waldflächen deutlich weniger Sauerstoff produzieren, ist die Fläche auch im Hinblick ihrer Größe für das globale Klima nur von sehr geringer Bedeutung. Die lufthygienische Situation wird allgemein von den Schadstoffemissionen und -emissionen des Umfeldes, sowie Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination bestimmt. Da stark emittierende Gewerbebetriebe im Nahbereich fehlen, ergeben sich derzeit nur mittlere Belastungen durch den Verkehr auf der westlich am Planungsgebiet vorbeiführenden Gemeindeverbindungsstraße Oberrodach-Zeyern.

Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu Belastungen durch Staubentwicklung sowie den An- und Abtransport von Baustoffen. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung dieser klimatischen Beeinträchtigungen auf die **Bauphase**, kann von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** ausgegangen werden. Durch die Planung sind Flächen betroffen, die zwar zur Kaltluftproduktion beitragen, für das globale Klima jedoch unbedeutend ist. Durch die geplante gewerbliche Nutzung entstehen große versiegelte Flächen, die sich insbesondere in den Sommermonaten stärker aufheizen als begrünte Flächen. Die geplanten Durchgrünung sowie die Vorgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung tragen durch Beschattung und Wasserspeicherung in Zukunft wesentlich zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas im Planungsgebiet bei. Unter Berücksichtigung des Ausgangszustands und der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wird deshalb trotz des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrads **nicht mit einer erheblichen anlagenbedingten Beeinträchtigung** des Klimas gerechnet.

In Bezug auf den Betrieb ergäben sich dann starke Belastungen des Klimas, wenn Produktionsbetriebe mit erheblichen Emissionen (v.a. Luftschadstoffe) ansiedeln würden. Da der Markt Marktrodach für das Gebiet jedoch hohe ökologische Standards verlangt, ist mit diesem Fall nicht zu rechnen. Belastungen ergeben sich somit maximal durch die voraussichtliche Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs. Hier soll jedoch durch eine Anbindung des Gebiets an den ÖPNV sowie durch die Einbindung des bestehenden Radwegs Anreize zu einer umweltbewussten Anfahrt geschaffen werden. Die **betriebsbedingten Auswirkungen** werden deshalb ebenfalls als **gering erheblich** bewertet.

### 11.3.6 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

#### Grundszenario

##### *Verkehrsbelastung und Lärm*

In Bezug auf die Schallemissionen ist von einer Vorbelastung seitens der Gemeindeverbindungsstraße Oberrodach - Zeyern und des bestehenden Gewerbegebietes „Gries“ auszugehen. Die nächste Wohnnutzung liegt rd. 400 m nördlich des Planungsgebiets im Ortsteil Zeyern.

##### *Erholungseignung*

Das Planungsgebiet hat keinen Erholungswert.

#### Auswirkungen

##### *Verkehrsbelastung und Lärm*

Die nächste schutzwürdige Nutzung stellt der Ortsteil Zeyern dar. Durch die geplante Ortsrandeingußung des Gewerbegebietes „Gries III“ wird eine visuelle Abschirmung gewährleistet. Erhebliche Beeinträchtigungen für die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen werden deshalb nicht erwartet.

##### *Erholung*

Da das Planungsgebiet selbst für die Erholung keine Bedeutung aufweist, ergibt sich für dieses Schutzgut keine Beeinträchtigung. Die geplanten Maßnahmen zur Durchgrünung sowie die geplante Schaffung eines multifunktionell nutzbaren Platzes soll vielmehr die Aufenthaltsqualität im Gebiet steigern. Es ist somit von einer Verbesserung im Vergleich zum Ist-Zustand auszugehen.

### 11.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

#### Grundszenario

##### *Bau- und Bodendenkmale*

Innerhalb des Planungsgebiets liegt kein bekanntes Boden- oder Baudenkmal vor.

##### *Landschaftsbild*

Das Landschaftsbild wird durch das bestehende Gewerbegebiet „Gries“ im Süden sowie die westlich, nördlich und östlich angrenzende Agrarlandschaft geprägt. Das Gelände im Planungsgebiet steigt nach Osten hin an, liegt somit am Westhang einer Geländekuppe, die für das Gebiet des Frankenwaldes typisch ist.

#### Auswirkungen

##### *Bau- und Bodendenkmale*

Soweit bekannt, sind durch die Planung keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen. Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmale auftauchen, sind diese den zuständigen Behörden zu melden.

##### *Landschaftsbild*

Im Zuge der Baumaßnahmen wird das Landschaftsbild durch Baumaschinen, Kräne, Materiallagerungen und -transporte visuell beeinträchtigt. Es ergibt sich aufgrund der Topographie wahrscheinlich eine gewisse Fernwirkung, die jedoch zeitlich begrenzt ist.

Trotz des Heranrückens an den Ortsteil Zeyern bleiben auch weiterhin ausreichende Freiflächen erhalten, die eine trennende Wirkung zwischen Gewerbe- und Dorfgebiet haben.

Die angrenzenden Ackerflächen bestehen auch weiterhin und bildet mit den im Rahmen der Vermeidungsmaßnahmen geplanten, 10,00 m breiten Ortsrandeingußungsstreifen, eine wirksame Trennung. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen werden die **anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen** für das Landschaftsbild **als gering erheblich** eingestuft.

### 11.3.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aktuell sind im direkten Umfeld keine Bauprojekte vorgesehen. Die bestehenden Gewerbegebiete südlich und südwestlich des Planungsgebiets bestehen bereits seit Jahren, die letzte Erweiterung nach Westen „Gries II“ erfolgte 2014.

Die nunmehr geplante nördliche Erweiterung greift die bestehende Erschließung auf und berücksichtigt auch eine später mögliche Erweiterung nach Westen (nach Rückbau der ehemaligen B 173). Derzeit bestehen dazu aber keine konkreten Planungen.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch das vorliegende Projekt über die bereits vorab beschriebenen Auswirkungen hinaus, werden durch kumulierende Wirkungen nicht erwartet.

#### **11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung**

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergriffen.

Schutzgut Boden, Wasser und Klima/-wandel

- Wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen sowie des öffentlichen Fußwegs
- Festsetzung von Grünflächen sowie von Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zur Wahrung der Grundwasserneubildungsrate

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

- Festsetzung von Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebiets (Dachbegrünung, Begrünung von rückwärtigen Grundstücksgrenzen, Pflanzung von Bäumen auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen)
- Festsetzung insektenfreundlicher Leuchtmittel ohne Streulicht in den Himmel zur Vermeidung einer Lockwirkung auf Insekten sowie einer Störwirkung für Vögel
- Verbot von Sky-Beamern sowie beweglicher und blinkender Werbung
- Verwendung von ausschließlich heimischen und standortgerechten Gehölzen sowie Obstgehölzen
- Verbot von vegetationsfreien Kies- und Splittbeeten
- Nachpflanzung von ausfallenden Gehölzen spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zur Erhaltung der Habitatstrukturen

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

- Schaffung einer fußläufigen Anbindung an das Gewerbegebiet
  - Nutzungen im Nahbereich
- Schutzgut Kulturelles Erbe – Landschaftsbild
- Begrenzung der Höhenentwicklung neuer Gebäude sowie Festsetzung einer umfangreichen Durchgrünung zur Einbindung des Planungsgebiets in die Landschaft

#### **11.5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung mit den drei Stufen der Erheblichkeit - gering, mittel, hoch - herangezogen. Der Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgende Materialien zur Verfügung.

- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Weitere Inhalte wurden verschiedenen öffentlich zugänglichen Online-Informationsdiensten wie z.B. dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), dem Bayernatlas oder dem BayernViewer-Denkmal entnommen. Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

#### **11.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Das Monitoring soll Bereiche aufgreifen, in denen Unsicherheiten und Risiken bestehen, die einen Handlungsbedarf erkennen lassen. Durch den relativ hohen Versiegelungsgrad kommt der Grundwasserneubildung vor Ort ein besonderes Gewicht zu. Eine wichtige Rolle spielt in diesem Zusammenhang die umliegende Bepflanzung.

Mit Abschluss der Verkehrsinfrastruktur ist die Bepflanzung abzunehmen. Vor Ablauf der Gewährleistung nach 4 Jahren sind der Baumbestand, die Versickerungsfähigkeit und der Gehölzbestandes erneut zu prüfen und durch Fotodokumentation zu belegen. Wenn 80 % der Bebauung umgesetzt wurde, ist eine weitere Prüfung durch die Gemeinde erforderlich. Es wird empfohlen, zur Qualitätssicherung das Wasserwirtschaftsamt beim Monitoring zu beteiligen.

### 11.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Planungsgebiet ist die Entwicklung eines Gewerbegebiets mit hohen ökologischen Standards vorgesehen. Von den Planungen ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerfläche) betroffen. Naturschutzfachlich wertgebende Strukturen fehlen. Die Anbindung erfolgt über die bestehende Erschließung des Gewerbegebiets „Gries“ von Süden aus.

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst.

Die **mittleren Auswirkungen** beziehen sich auf die **Schutzgüter Boden und Fläche**, da aufgrund der geplanten Durchgrünungen eine größere Fläche in Anspruch genommen werden muss. Zudem ist in Folge der Topographie baubedingt mit Erdbewegungen zur Angleichung des Geländes zu rechnen.

**Geringe Beeinträchtigungen** werden für das **Schutzgut Wasser** erwartet. Oberflächengewässer wie Seen oder Bäche sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Darüber hinaus ist die Gefährdung des Grundwassers nicht wahrscheinlich. Eventuell ergeben sich Eingriffe in wasserführende Schichten. Hier werden ggf. Vermeidungsmaßnahmen vor Verunreinigungen durch Bauwasserhaltung erforderlich.

Für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** wird eine **Verbesserung** des Ist-Zustands erwartet, da in Folge der Planungen durch Gehölze und Extensivwiesen neue Lebensraumpotentiale entstehen, die derzeit vollständig fehlen. Kurzfristige Störungen angrenzender Lebensräume werden als gering eingestuft, da durch das Verkehrsaufkommen auf der Gemeindeverbindungsstraße von einer geringen Störanfälligkeit der vorkommenden Arten auszugehen ist. Beeinträchtigungen des **Schutzgut Mensch** sowie des **Kulturellen Erbes** werden nicht erwartet. In Bezug auf das **Schutzgut Landschaftsbild** werden umfangreiche Maßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung festgesetzt, die erhebliche Beeinträchtigungen vermeiden können.

Der Ausgleichsbedarf wird innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans bereitgestellt.

Das Monitoring betrifft die Wirksamkeit der geplanten Maßnahmen zur Niederschlagsbeseitigung und Retention mit der entsprechenden Bepflanzung.

---

## 12. **VERFAHRENSHINWEISE**

### 1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat des Marktes Marktrodach hat in seiner Sitzung am **17.08.2020** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ökologisches Gewerbegebiet GRIES III" beschlossen.

### 2. **Beteiligung der Öffentlichkeit / Vorgezogene Behördenbeteiligung**

Der Markt Marktrodach hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorentwurfes zum Bebauungsplan "Ökologisches Gewerbegebiet GRIES III" in der Fassung vom **07.08.2020** gemäß § 3 Abs.1 BauGB unterrichtet und in der Zeit vom **07.02.2022** bis einschließlich **10.03.2022** Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Im selbem Zeitraum erfolgte die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB.

Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich im Kreisamtsblatt Kronach bekannt gemacht.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan inklusive Begründung und Umweltbericht konnte zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus Marktrodach eingesehen werden.

Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

### 3. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat des Marktes Marktrodach hat in seiner Sitzung am **xx.xx.2022** den Entwurf des Bebauungsplanes "Ökologisches Gewerbegebiet GRIES III" inklusive Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom **xx.xx.2022** gebilligt und sowohl die Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB, als auch die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### 4. **Öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange**

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Ökologisches Gewerbegebiet GRIES III" in der Fassung vom **xx.xx.2022** wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **xx.xx.2022** bis einschließlich **xx.xx.2022** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich im Kreisamtsblatt Kronach bekannt gemacht.

Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

### 5. **Satzung**

Der Marktgemeinderat des Marktes Marktrodach hat mit dem Beschluss vom **xx.xx.2022** den Bebauungsplan "Ökologisches Gewerbegebiet GRIES III" mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom **xx.xx.2022** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren als Satzung gemäß § 10 Abs.1 BauGB und Art.81 BayBO beschlossen.



### 13. BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund werden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung betroffene Belange gesehen werden bzw. davon ausgegangen wird, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:


13.1	Regierung Oberfranken	Ludwigstraße 20	95420 Bayreuth
13.2	Landratsamt Kronach	Güterstraße 18	93617 Kronach
13.3	Wasserwirtschaftsamt	Kulmbacher Str. 15	96317 Kronach
13.4	Staatliches Bauamt Servicestelle Kronach	Kulmbacher Str. 15	93617 Kronach
13.5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Dienststelle	Trendelstraße 7	95326 Kulmbach
13.6	ZV WVRodacher Gruppe	Zum Stübental 6	96317Kronach- Vogtendorf
13.7	Kreisbrandinspektor Herr Harald Schnappauf	Wiesenstraße 16	96367 Tschirn
13.8	Bayernwerk Netz GmbH	Zum Kugelfang 2	95119 Naila
13.9	Thüga SmartService GmbH	Zum Kugelfang 2	95119 Naila
13.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	Schürerstr. 9a	97080 Würzburg
13.11	Bayrischer Bauernverband,	Weißbrunner Str. 1a	96314 Kronach
13.12	Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Bauleitplanung, Abteilung B Sachgebiet BQ	Hofgraben 4	80539 München
13.13	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Außenstelle Kronach	Kaulanger 1	96317 Kronach
13.14	Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb u. Service GmbH	Südwestpark 15	90449 Nürnberg
13.15	BUND Naturschutz in Bayern e.V.	Amtsgerichtsstraße 19	96317 Kronach
13.16	Landesamt für Umwelt	Bgm.-Ulrich-Straße 160	86179 Augsburg
13.17	PLEdoc	Gladbecker Str.404	45326 Essen
13.18	Industrie- und Handelskammer für Oberfranken	Bahnhofstraße 25/27	95444 Bayreuth
13.19	Handwerkskammer Oberfranken	Kerschensteinerstr. 7	95448 Bayreuth
13.20	Kreisheimatpfleger Herr Robert Wachter	Ziegelanger 14	96317 Kronach
13.21	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	Ludwigstr. 23	96052 Bamberg
13.22	Fernwasserversorgung Oberfranken	Ruppen 30	96317 Kronach

**Nachbargemeinden**

13.23	Stadt Kronach	Marktplatz 5	96317 Kronach
13.24	Gemeinde Wilhelmsthal	Wöhrleite 1	96352 Wilhelmsthal
13.25	Markt Steinwiesen	Kirchstraße 4	96349 Steinwiesen
13.26	Stadt Wallenfels	Rathausgasse 1	96346 Wallenfels
13.27	Gemeinde Rugendorf Verwaltungsgemeinschaft Stadtsteinach	Marktplatz 8	95346 Stadtsteinach

Thomas Kleylein  
Geschäftsführer

Kronach, am 07.08.2020



Syndia Wiegand-Räse  
Architektin

---

## LITERATUR

- SRP SCHNEIDER & PARTNER INGENIEUR-CONSULT GMBH, Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Marktrodach, Genehmigungsfassung mit Stand 02.03.2004
- BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal  
URL: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik> [Stand: 09.2019]
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), URL: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) [Stand: 09.2019]
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.),  
Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, -  
URL:[https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/ index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm)  
[Stand: 09.2019]
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR BAUEN, WOHNEN UND VERKEHR (HRSG.),  
BAYSIS; -URL:  
<https://www.baysis.bayern.de/webgis/synserver?project=webgis> [Stand: 18.10.2019]
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG  
UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 01.03.2018,  
URL:<http://www.landesentwicklungbayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landes-entwicklungs-programm-bayernlep/> [Stand: 09.2019]
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND  
UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003,  
Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND  
VERBRAUCHERSCHUTZ (HRSG.)2007,  
Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung,  
2.Auflage, München
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION OBERFRANKEN-WEST, -URL:  
[http://www.oberfranken-west.de/media/custom/2499\\_71\\_1.PDF?1542873255](http://www.oberfranken-west.de/media/custom/2499_71_1.PDF?1542873255) [Stand: 2018]